

## **Koop- en realisatie overeenkomst**

### **Project**

#### **Stadskantoor te Naarden**



#### **Partijen:**

Gemeente Gooise Meren

Stadskantoor Naarden B.V.

## INHOUD

1.	DEFINITIES EN INTERPRETATIE .....	2
2.	INHOUD EN DOEL .....	5
3.	PROJECTORGANISATIE .....	5
4.	BURGERPARTICIPATIE .....	5
5.	COMMUNICATIE .....	6
6.	VERPLICHTINGEN SKN .....	6
7.	VERPLICHTINGEN GEMEENTE .....	7
8.	PLANNING .....	7
9.	GRONDVERKOOP .....	8
10.	DOOR SKN AAN GEMEENTE VERSCHULDIGDE BEDRAGEN .....	12
11.	BODEMGESTELDHEID .....	13
12.	ARCHEOLOGIE .....	13
13.	PARKEREN .....	14
14.	AANSPRAKELIJKHEID .....	14
15.	PLANSCHADE .....	14
16.	(INTELLECTUEEL) EIGENDOM .....	15
17.	EPPO DOEVE .....	15
18.	TEKORTKOMING (WANPRESTATIE) .....	16
19.	ONTBINDING / OPSCHORTING .....	16
20.	AFWIJKING VAN DE OVEREENKOMST .....	17
21.	OVERDRACHT RECHTEN EN PLICHTEN .....	17
22.	ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN .....	17
23.	GEHEIMHOUDING EN INFORMATIEPLICHT .....	17
24.	KENNISGEVINGEN .....	18
25.	PARTIJADVISEUR ALBERS EN VAN TIENEN B.V. / ALGEMENE VOORWAARDEN/BEPERKING AANSPRAKELIJKHEID .....	18

26 .	GESCHILLEN .....	18
27.	FORUM- EN RECHTSKEUZE .....	19
28.	DUUR EN EINDE .....	19
BIJLAGEN:.....		20

#### DE ONDERGETEKENDEN:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Gooise Meren, waarvan de zetel is gevestigd in Bussum, hierna te noemen: "de Gemeente", ten deze krachtens artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder C.H. Bolland, daartoe gemandateerd door de burgemeester krachtens het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 januari 2017, handelende ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders welk besluit als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst is gehecht,

en

- II. de heer Walter Bastiaan Fett, wonende te 1412 GG Naarden, Graaf Janlaan 41, geboren te Laren op tien december negentienhonderd éénzeventig, houder van een paspoort met nummer NV66KR9P7, afgegeven te Naarden op negenentwintig april tweeduizend dertien, gehuwd, te dezen handelend in zijn hoedanigheid van – en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende – de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:  
FIM B.V., statutair gevestigd te Haren, kantoorhoudende te 9751 SL Haren, Rummerinkhof 4 A, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 02087044, deze vennootschap op haar beurt te dezen handelend in haar hoedanigheid van bestuurder van – en als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende – de besloten vennootschap: Stadskantoor Naarden B.V., gevestigd te Naarden, kantoorhoudende te Graaf Janlaan 41, 1412GG Naarden, hierna te noemen "SKN", ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 68584172,

Gemeente en SKN hierna gezamenlijk te noemen "Partijen";

#### NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

##### Overwegingen:

- Op 1 januari 2016 is de fusiegemeente "Gooise Meren", ontstaan door de samenvoeging van drie burgemeenten: Bussum, Naarden en Muiden".
- Op 22 juni 2015 heeft de fusieraad besloten dat de gemeente Gooise Meren gaat opereren vanuit één gebouw, zijnde het voormalige gemeentehuis in Bussum dat verbouwd is zodat alle ambtenaren hier een werkplek hebben;
- Het stadskantoor Naarden zijn functie hierdoor heeft verloren en deze locatie in het centrum van Naarden-Vesting een nieuwe bestemming kan krijgen;
- De Gemeente het initiatief heeft genomen om door middel van een openbare procedure de locatie te verkopen;
- Op 7 december 2016 heeft de Raad het Project Initiatief Document (PID) vastgesteld. De PID is bijgesloten in Bijlage 2. In de PID zijn de kaders opgenomen waaraan de ontwikkeling van de locatie Stadskantoor Naarden moet gaan voldoen;
- Op 27 februari 2017 is door Cushman & Wakefield de locatie door middel van een uitvraag in de markt gezet;
- Op 18 juli 2017 heeft het College het unanieme advies van de beoordelingscommissie overgenomen en het schetsplan Hart voor Naarden van SKN geselecteerd als winnende partij voor de

herontwikkeling locatie Stads kantoor Naarden;

- Het schetsplan Hart van Naarden behelst de realisatie van een mix van 25 woningen in diverse prijsklassen, te weten: startersappartementen, luxe appartementen en penthouses, beneden/bovenwoningen en stadsvilla's. Het plan gaat bovendien uit van het behoud van het kunstwerk "Eppo Doeve". Het plan beschikt over een verdiepte stallingsgarage (ca 40 parkeerplaatsen);
- Het schetsplan omvat ook een stallingsruimte voor fietsen ten behoeve van omwonenden en gasten van het Vesting Hotel in het pand tegenover het stads kantoor, plaatselijk bekend Duivensteeg 2A. Ook gaat het schetsplan uit van de ontsluiting van burgerzaal in het oude Stadhuis, door middel van een luchtbrug vanuit het voormalige stads kantoor. Beide elementen maken uitdrukkelijk geen onderdeel uit van deze Overeenkomst. Afspraken hieromtrent worden separaat gemaakt en vastgelegd;
- De Gemeente benadrukt het belang van een lokale samenleving waarin iedereen kan meedoen. De participatie van omwonenden betreft ook het proces van gemeentelijke besluitvorming. Daarom heeft de Raad op 7 december 2016 het participatieplan vastgesteld, Bijlage 3. Hierin is het proces omschreven hoe samen met omwonenden, die een adviserend rol hebben gekregen, een plan geselecteerd zal gaan worden voor de herontwikkeling van de locatie stads kantoor Naarden;
- In de verkoopprocedure is, als gevolg van, bovenstaande aangegeven dat een participatieproces door de winnende partij dient te worden voortgezet;
- Partijen wensen over te gaan tot het sluiten van een koop- en realisatieovereenkomst waarin hun afspraken betreffende de verdere planvorming, de realisering, planning, de verkoop en overdracht van de grond, evenals hun verdere rechtsverhouding worden geregeld;
- De afspraken zijn vastgelegd in de onderhavige overeenkomst.

## **EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:**

### **1. DEFINITIES EN INTERPRETATIE**

#### **1.1 Definities**

Artikel	een artikel van deze Overeenkomst;
Bijlage	een bijlage bij deze Overeenkomst;
BLVC-plan	het Bereikbaarheids-, Leefbaarheids-, Veiligheids-, en Communicatieplan;
Bruikbare omgevingsvergunning	een omgevingsvergunning waartegen binnen zes weken na de bekendmaking door de Gemeente van de verlening, geen bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening aanhangig is gemaakt, dan wel tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, een verzoek om een voorlopige voorziening is afgewezen, dan wel een bezwaar door de Gemeente is afgewezen zonder dat een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld;

Civieltechnisch bouwrijp	de te verrichten werkzaamheden welke noodzakelijk zijn om het Projectgebied geschikt te maken voor de realisatie van het Project, waaronder in ieder geval te verstaan:
a.	sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen;
b.	het saneren van de bodem en grondwater;
c.	het dempen van oppervlaktewateren;
d.	het zorg dragen voor de aansluiting van het Projectgebied c.q. het Project op bestaande voorzieningen als riolering, openbaar groen en wegen;
e.	het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
f.	de aanleg van (tijdelijke) bouwstraten;
College	Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gooise Meren;
Garantiecertificaat	een garantie- en/of waarborgregeling (te weten Woningborg, SWK of Bouwgarant) die een groot aantal risico's voor de koper van een woning afdekt waaronder zekerheid over de afbouw en de technische staat van de gekochte woning, in geval van faillissement van de aannemer gedurende de realisatiefase;
Gemeente	de publiekrechtelijke rechtspersoon Gooise Meren;
Gemeenteraad	de raad van de gemeente Gooise Meren;
Kernteam	Kernteam van de projectorganisatie bestaat uit mevrouw A.J.A. Derksen-Muskens namens de Gemeente en de heer W. Fett namens SKN. Het Kernteam bewaakt de lopende gang van zaken van het Project;
Kettingbeding	een bepaling die telkens wordt doorgegeven aan iedere opvolgende eigenaar of rechthebbende op de onroerende zaak door deze te verplichten het beding letterlijk op te nemen en weer door te geven met dezelfde verplichting aan zijn rechtsopvolgers;
Klankbordgroep	vertegenwoordigers van belanghebbenden in de nabijheid van het Project;
Koopprijs	de aan de Gemeente te betalen prijs voor verkrijging van het verkochte, exclusief bijkomende kosten en belastingen;
Leveringsakte	de notariële akte waarbij de juridische eigendom overgaat en waarvan een afschrift wordt ingeschreven in de openbare registers van het kadaster;

Notaris	notariskantoor Albers en Van Tienen te Amsterdam;
Overeenkomst	onderhavige overeenkomst tussen Gemeente en SKN, zijnde een koop- en realisatieovereenkomst;
Perceel	Gemeente Naarden sectie C nummer 2775 gedeeltelijk;
Planning	een overzicht van streefdata voor de aanvang en beëindiging van in het kader van het Project te verrichten activiteiten, zoals opgenomen in Bijlage 4;
Planschade	schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro;
Product(en)	de documenten, maquettes, audiovisuele materialen en overige producten die ter uitwerking van deze Overeenkomst worden vervaardigd;
Project	het geheel van werkzaamheden, gericht op het ontwikkelen en het realiseren van het Woningbouwproject in het Projectgebied;
Projectgebied	Raadhuisstraat 2 te 1411 EC Naarden;
SKN	Stadskantoor Naarden B.V.;
Verkochte	het kantoorgebouw (voormalig stadskantoor) met ondergrond en aanhoren, plaatselijk bekend Raadhuisstraat 2 te 1411 EC Naarden uitmakende een gedeelte van het kadastrale perceel Naarden G 2775, groot ongeveer 16 are;
Woningbouwproject	de ontwikkeling, verkoop en realisatie van de Woningen door SKN;
Woning	een woning (waaronder begrepen appartement) die wordt gerealiseerd, inclusief de eventueel daarbij behorende privé parkeerplaats(en) en overige aanhorigheden;
Woonrijp	de noodzakelijk te verrichten werkzaamheden met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en het plaatsen / aanleggen in zowel de ondergrond als de bovengrond van het Projectgebied, conform het met de Gemeente overeen te komen programma van eisen;
Wro	Wet ruimtelijke ordening.

## **1.2 Interpretatie**

### **Interpretatie**

Tenzij deze Overeenkomst uitdrukkelijk anders bepaalt, geldt bij de interpretatie van deze Overeenkomst het volgende:

- a. de overwegingen en Bijlagen zijn onverbrekkelijk verbonden met -en maken deel uit van- deze Overeenkomst. Een verwijzing naar deze Overeenkomst omvat derhalve tevens een verwijzing naar deze overwegingen en Bijlagen.
- b. verwijzingen naar een Nederlands juridisch begrip omvatten mede, indien van toepassing, het begrip dat in relevante andere jurisdicties het meeste overeenkomt met het Nederlandse begrip;
- c. de aanhef, kopjes en nummering van Artikelen of Bijlagen (of onderdelen daarvan) zijn slechts opgenomen ter vergemakkelijking van het gebruik en hebben geen invloed op de interpretatie ervan;
- d. de woorden "daaronder begrepen" en woorden van gelijke strekking betekenen "daaronder begrepen doch niet beperkt tot";
- e. een verwijzing naar een persoon geldt als een verwijzing naar een natuurlijk persoon, een personenvennootschap of een rechtspersoon; en
- f. het enkelvoud wordt geacht mede te omvatten het meervoud en vice versa en een verwijzing naar een mannelijke vorm wordt mede geacht te omvatten een verwijzing naar een vrouwelijke vorm en vice versa.

## **2. INHOUD EN DOEL**

- 2.1 De Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op de eigendomsoverdracht van het Projectgebied aan SKN ten einde de realisatie van het Project te verwezenlijken.
- 2.2 Partijen beogen met deze Overeenkomst de voorwaarden en bepalingen vast te leggen waaronder en met inachtneming waarvan het overleg over en de afstemming van de verdere integrale ontwikkeling en realisatie van het Projectgebied plaatsvindt.

## **3. PROJECTORGANISATIE**

- 3.1 Voor de coördinatie van en het toezicht op (de voortgang van) de in het kader van de Overeenkomst door ieder der Partijen te verrichten activiteiten, zijn Partijen overeengekomen een Kernteam in het leven te roepen.
- 3.2 Het staat Partijen vrij om leden van dit team te vervangen in overleg met de andere partij.
- 3.3 Het Kernteam komt zo vaak bijeen als het dat nodig acht.
- 3.4 Leden van het Kernteam zijn uit dien hoofde niet bevoegd Partijen juridisch te binden, tenzij dit blijkt uit de statuten van Partij of uit een uitdrukkelijke schriftelijke volmacht.

## **4. BURGERPARTICIPATIE**

- 4.1 SKN nodigt regelmatig gedurende de looptijd van deze Overeenkomst een Klankbordgroep uit voor overleg over de verdere uitwerking en uitvoering van het Project. De frequentie van de bijeenkomsten zal in onderling overleg worden vastgesteld. Zowel SKN als de Klankbordgroep is vrij in het agenderen van onderwerpen tijdens de overleggen.
- 4.2 SKN doet in de Projectorganisatie verslag van deze overleggen, over de eventueel daarin gemaakte afspraken. Het verslag wordt ter beschikking gesteld aan de Gemeente. De Gemeente zal



desgevraagd de bijeenkomst van de Klanbordgroep bijwonen en kan zichzelf ook uitnodigen indien de agenda danwel het verslag daartoe aanleiding geven.

## **5. COMMUNICATIE**

- 5.1 In het BLVC-plan legt SKN vast op welke wijze zij met de directe omgeving over het project en de hieruit voortvloeiende werkzaamheden communiceert;
- 5.2 Partijen komen overeen dat de berichtgeving niet in de openbaarheid worden gebracht zonder wederzijdse instemming dan wel kennisgeving vooraf van de inhoud hiervan;

## **6. VERPLICHTINGEN SKN**

- 6.1. SKN ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico het Project en spant zich in om dit binnen de in artikel 8 opgenomen Planning uit te voeren. Onder ontwikkeling en realisering wordt mede verstaan:
  - het ter toetsing aan Gemeente voorleggen van het VO, DO en BLVC-plan;
  - het tijdig aanvragen van huisaansluitingen voor de nutsvoorzieningen en de riolering.
- 6.2. SKN draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het indienen van de documenten ten behoeve van de voor het Project benodigde (planologische) procedures, vergunningen en ontheffingen.
- 6.3. SKN draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de eventueel voor de realisatie van het Project noodzakelijke verkopen.
- 6.4. SKN draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het Civieltechnisch bouwrijp maken van het Projectgebied. Dit zal geschieden, in overleg met en na goedkeuring door de Gemeente.
- 6.5. SKN draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het uitvoeren van de aansluiting van het Project op de openbare weg. Dit zal geschieden in overleg met en na goedkeuring door de Gemeente, conform het met de Gemeente overeen te komen programma van eisen.
- 6.6. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden aan het Project en Projectgebied verricht SKN of laat SKN door een onafhankelijke en deskundige partij verrichten een bouwkundige nulmeting van het Openbaar Gebied en aanpalende woningen ten genoegen van de Gemeente en legt de uitkomst vast in een bouwexploot, in de vorm van een notarieel proces-verbaal.
- 6.7. SKN, dan wel een door SKN in te schakelen bouwende partij, realiseert de Woningen in het Project met verlening van een Garantiecertificaat.
- 6.8. Om de overlast in de directe omgeving van het projectgebied zoveel mogelijk te beperken, verplicht SKN zich ten genoegen van de Gemeente tot het opstellen van een BLVC-plan. Dit BLVC-plan wordt besproken met de Klanbordgroep. SKN stelt het BLVC-plan op verzoek van de directe omgeving beschikbaar.
- 6.9. SKN informeert de Gemeente tenminste een week van te voren over de aanvang van de bouwwerkzaamheden van het Project.
- 6.10. SKN informeert omwonenden tijdig over de aanvang van (bouw)werkzaamheden in het Project.
- 6.11. Bij de oplevering van de Woningen zullen de door de Gemeente aangewezen personen worden betrokken, zo ook voor wat betreft het vaststellen van de rooilijnen.
- 6.12. SKN zal de door de Gemeente aan te wijzen personen die belast zijn met toezicht:
  - a. voortdurend vrije toegang tot het Woningbouwproject verlenen;
  - b. medewerking verlenen aan het verrichten van controlemetingen,
  - c. een en ander onverminderd de bevoegdheden van de ambtenaren bouwtoezicht.
- 6.13 Het uitgangspunt voor Partijen is dat er geen sprake mag zijn van zogenoemde ongeoorloofde staatssteun. Het risico, als er toch sprake zou blijken te zijn van ongeoorloofde staatssteun is voor SKN. Alle eventuele risico's als gevolg van planaanpassing, waaronder een veroordeling wegens ongeoorloofde staatssteun, worden gedragen door SKN. Een veroordeling wegens ongeoorloofde staatssteun is uitdrukkelijk geen grond voor ontbinding dan wel aanpassing van de contractuele verhouding voor partijen.

- 6.14 Het is SKN toegestaan om (een gedeelte van) haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst over te dragen op de kopers van de te realiseren Woningen/parkeerplaatsen, dan wel een door hen in te schakelen aannemer.

## **7. VERPLICHTINGEN GEMEENTE**

- 7.1 Gemeente is bereid de realisatie van het Project mogelijk te maken en zal al het mogelijke doen wat in haar macht en binnen haar bevoegdheden ligt, om op de kortst mogelijke termijn de integrale realisatie van het Project conform Planning mogelijk te maken.
- 7.2 Gemeente verplicht zich de benodigde (planologische) procedures tijdig op te starten, en de (planologische) procedures conform wettelijke termijnen te voeren. De Gemeente zal haar bevoegdheid tot het verdagen van termijnen zo veel als mogelijk beperken. De Gemeente bevordert dat voornoemde (planologische) procedures zo voorspoedig mogelijk kunnen worden afgerond.
- 7.3 Gemeente spant zich in om bij eventuele bezwaren, beroepen en verzoeken om Planschade zorg te dragen voor een voortvarende afhandeling van deze bezwaar-, beroepschriften en Planschadeverzoeken.
- 7.4 Gemeente spant zich in om te bevorderen dat andere overheden en instellingen –voor zover dat nodig is- hun medewerking zullen verlenen aan de realisatie van het Project.
- 7.5 Indien de voor de totstandkoming van het Project noodzakelijke Bestemmingswijzigingen en/of vergunningen, en/of ontheffingen en/of goedkeuringen niet onherroepelijk worden als gevolg van een rechterlijke uitspraak, zullen Partijen in overleg treden over de aard, omvang en consequenties van de uitspraak voor de ontwikkeling van het Projectgebied. Partijen nemen de inspanningsverplichting op zich om tot een wijziging op de ontwikkeling te komen waarbij zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan het oorspronkelijke plan. Indien Partijen besluiten een nieuw bestemmingswijziging en/of vergunning(en), en/of ontheffing(en) en/of goedkeuring(en) in procedure te brengen is het bepaalde in dit Artikel van overeenkomstige toepassing.
- 7.6 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van het eventueel niet of vertraagd tot stand komen van de voor de realisatie benodigde besluitvorming en evenmin voor de gevolgen van schorsing en/of vernietiging van de in het kader van de realisatie tot stand gebrachte besluitvorming, tenzij de schade het gevolg is van door de civiele rechter en/of bestuursrechter vastgesteld toerekenbaar tekortschieten van de Gemeente.
- 7.7 De eventuele kosten voor rechtskundige bijstand met betrekking tot bezwaar- en beroeps procedures in verband met de gewenste bestemmingsplanwijziging worden door partijen gedragen. Iedere Partij is verantwoordelijk voor de kosten van haar eigen inzet en de door haar eventueel in te schakelen externe deskundige(n) ten behoeve van de uitvoering deze procedures. Gezamenlijke inzet van een derde partij wordt gezamenlijk gedragen. Deze inzet zal geschieden na overleg tussen Partijen.

## **8. PLANNING**

- 8.1 De Planning (Bijlage 4) maakt integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.
- 8.2 De Planning legt op Partijen de inspanningsverplichting om alle benodigde werkzaamheden overeenkomstig de Planning te (doen) verrichten.
- 8.3 SKN streeft ernaar de in deze Planning opgenomen mijlpalen te realiseren binnen de in deze Planning opgenomen datum

Mijlpaal	Datum
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	Week 26, (26 -30 juni 2018)
Bruikbare omgevingsvergunning	Week 42 (15-19 oktober 2018)
Datum levering	1 november 2018
Start bouw	1 januari 2019
Oplevering project	1 juli 2020

- 8.4 Zodra één van Partijen verwacht niet in staat te zijn om een door hem te verrichten werkzaamheid overeenkomstig de Planning te verrichten maakt hij daarvan onverwijld melding in het Kernteam. Partijen verplichten zich om dan met elkaar in overleg te treden om te bezien op welke wijze de werkzaamheden alsnog binnen de Planning kunnen worden verricht. Blijkt het in redelijkheid niet mogelijk de werkzaamheden alsnog binnen de Planning te verrichten dan passen Partijen de Planning aan. Bij aanpassing van de Planning dient zoveel mogelijk recht te worden gedaan aan de oorspronkelijke Planning. Na aanpassing van de Planning zal de aangepaste en door Partijen geaccordeerde versie voor de oorspronkelijke in de plaats treden.

## 9 GRONDVERKOOP

### 9.1 HET VERKOCHE

#### Omschrijving van het verkochte

Gemeente verkoopt aan SKN het kantoorgebouw (voormalig stadskantoor) met ondergrond en aanhoren, plaatselijk bekend Raadhuisstraat 2 te 1411 EC Naarden uitmakende een gedeelte van het kadastrale perceel Naarden G 2775, groot ongeveer 16 are, en zoals schetsmatig aangegeven op een aan deze overeenkomst gehechte en door partijen 'voor akkoord' gewaarmerkte tekening, Bijlage 5. Deze tekening is alleen bedoeld om een globale situering aan te geven. Eventuele afwijkingen in de loop van de geschetste grenzen, in vergelijking met de op het terrein aangegeven grenzen, geven geen aanleiding tot wijziging van deze overeenkomst, de akte van levering en/of wijziging van bedoelde situatietekening.

#### Uitmeting

Het verkochte moet door het kadaster uitgemeten worden. De door Partijen gedane aanwijzing aan de landmeter van de grenzen is tussen hen bindend.

#### Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het verkochte afwijkt van de hiervoor vermelde oppervlakte, geeft dit geen aanleiding tot enige verrekening.

### 9.2 DE KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt: **€ 2.250.000 (Twee miljoen tweehonderdvijftigduizend euro)**

### 9.3 BELASTING EN KOSTEN

Met betrekking tot de over de koop en levering verschuldigde belasting en kosten geldt het volgende:

- a. De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten, zijn voor rekening van SKN.
- b. Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere bevoegdheidsbelemmeringen, zijn voor rekening van de Gemeente.
- c. Partijen komen overeen dat met betrekking tot de levering van het Verkochte geen sprake is van omzetbelasting, aangezien het zogenaamd 'oud onroerend goed' betreft.

### 9.4 LEVERING

- a. Behoudens het bepaalde in de leden b en c van dit artikel zal de Leveringsakte worden verleden op het tijdstip waarop sprake is van een Bruikbare omgevingsvergunning doch niet later dan 1

november 2018, ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan het kantoor van Albers en Van Tienen Notarissen te Amsterdam.

- b. Indien de juridische levering later geschiedt dan 1 november 2018, is SKN aan de Gemeente een rentevergoeding verschuldigd van 5% (op jaarbasis) voor de periode tussen 1 november 2018 en datum juridische levering;
- c. Indien de juridische levering niet op 1 november 2018 kan plaatsvinden, omdat door toedoen van de Gemeente de Bruikbare omgevingsvergunning later dan 1 november 2018 wordt afgegeven, is SKN in dat geval geen rente verschuldigd.
- d. SKN is bevoegd een of meer derden aan te wijzen als personen aan wie door de Gemeente (mede) moet worden geleverd, met dien verstande dat de levering B-C uiterlijk 7 dagen na de levering A-B zal dienen plaats te vinden.

## 9.5 VERKLARINGEN GEMEENTE

Gemeente garandeert:

- a. Ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte bevoegd te zijn tot de overdracht van het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken.
- b. Tot op heden zijn ten aanzien van het Verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
- c. Ten aanzien van het Verkochte zijn tot op heden van overheidswege geen handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld.
- d. Er is heden geen leegstand in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regulering.
- e. Het Verkochte is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
  - 1. als beschermd monument in de zin van de Erfgoedwet;
  - 2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
- f. Met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- g. De zich in het Verkochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren heden naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.
- h. Met betrekking tot het Verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de Leveringsakte.
- i. Het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken zullen bij het ondertekenen van de Leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.
- j. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de Leveringsakte ontruimd zijn, met uitzondering van de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.  
De eventueel meeverkochte roerende zaken zullen alsdan vrij zijn van enig gebruiksrecht, beperkt recht, beslag en van andere lasten en beperkingen.
- k. Er is geen sprake van erfpacht of recht van opstal.
- l. Er zijn geen erfdienstbaarheden.
- m. Er zijn geen kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
- n. Er behoeven aan SKN geen kettingbedingen te worden opgelegd.
- o. Er zijn geen bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek.
- p. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet

Privaatrecht.

- q. Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 26 oktober 2017 zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
- r. De WOZ-waarde van het Verkochte voor het jaar 2017 is € 1.869.000.  
De lasten, belastingen en heffingen ten laste van de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde met betrekking tot het Verkochte voor het jaar 2017 zijn de volgende:
  - onroerendezaakbelasting per jaar € 2.465,21
  - waterschapslasten e.d. per jaar € 298,42
- s. Alle in dit artikel genoemde lasten, belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover opeisbaar, zijn voldaan.
- t. Het Verkochte is en zal tot aan het tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte verzekerd blijven tegen brandschade en er is Gemeente geen verhoogd risico bekend; de laatste premie is betaald.  
De eventueel meeverkochte roerende zaken zijn en zullen voldoende verzekerd blijven tot aan het tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte door middel van Gemeentes inboedelverzekering.
- u. Met betrekking tot het Verkochte en/of de eventueel meeverkochte roerende zaken is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.
- v. Op het Verkochte en de eventueel meeverkochte roerende zaken en de installaties als bedoeld onder g. rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte.
- w. Het Verkochte is heden aangesloten op de openbare leidingen voor water, gas, elektriciteit en riool.  
Het Verkochte heeft aansluiting op de infrastructuur van het telefoon- en kabeltelevisienet en het Verkochte heeft heden rechtmatig en onbeperkt uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
- x. Het Verkochte uitsluitend te hebben gebruikt als kantoorgebouw
- y. Gemeente beschikt ten aanzien van het Verkochte over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, waarvan een kopie aan SKN is overhandigd. Gemeente zal het originele exemplaar bij het ondertekenen van de Leveringsakte aan SKN overhandigen, Bijlage 6.

## 9.6 MEDEDELINGSPLICHT

Gemeente staat er voor in, dat hij aan SKN al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van SKN behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan SKN bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van SKN verlangd mag worden, door Gemeente niet behoeven te worden verstrekt.

## 9.7 OVERIGE VERKLARINGEN VAN GEMEENTE

Gemeente verklaart:

- a. De onroerende zaak te leveren in de huidige staat, (planologische) bestemming en gebruik. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van het Verkochte als kantoorgebouw cq maatschappelijke bestemming op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd en/of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.

- b. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- c. Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen. Het is hem niet bekend dat het gebied waarin het Verkochte is gelegen in het bestemmingsplan is aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen.
- d. Het Verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht (beschermd stadsgezicht 'Naarden-Vesting').
- e. Het is hem niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn ter zake van het plan als in lid c van dit artikel bedoeld dan wel tot onteigening
- f. Hem zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte, van welke aard ook.
- g. Het is hem niet bekend dat met betrekking tot het Verkochte een splitsingsvergunning, als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is aangevraagd.

## 9.8 VERKLARINGEN VAN SKN

SKN verklaart:

- a. Hij aanvaardt uitdrukkelijk de in dit koopcontract bedoelde lasten en beperkingen alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 9.5 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar (hadden kunnen) zijn;
- b. Hij verklaart een kopie te hebben ontvangen van:
  - het eigendomsbewijs van Gemeente;
  - het energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.
  - kadastraal uittreksel.
  - kadastrale kaart.
  - milieuraapportage
- c. Hij is voornemens het Verkochte te gebruiken als bouwlocatie ten behoeve van de bouw van circa 25 Woningen.

## 9.9 WAARBORG

- a. SKN moet tot zekerheid voor de nakoming van zijn uit de koop voortvloeiende verplichtingen zorgen voor een waarborg, bestaande uit een waarborgsom groot € 222.500, en wel uiterlijk 7 dagen na het tekenen van deze Overeenkomst. De waarborgsom moet worden gestort op de kwaliteitsrekening van de notaris. Eventueel over de waarborgsom opgebouwde rente gaat deel uitmaken van de waarborgsom. De eventuele negatieve rente komt in mindering op de waarborgsom. De bankgarantie moet schriftelijk worden afgegeven aan de notaris, zodanig dat deze uiterlijk op de hiervoor vermelde datum in het bezit is van de notaris.
- b. In afwijking op en als alternatief voor hetgeen is bepaald onder a. van dit artikel wordt SKN in de gelegenheid stellen om een bankgarantie stellen, welke voldoet aan:
  - afkomstig zijn van een kredietinstelling opgenomen in het register van artikel 107 Wet op het financieel toezicht (Wft);
  - onvoorwaardelijk zijn;
  - gelden tot tenminste drie maanden na de overeengekomen uiterste datum van levering; en
  - de clausule bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris, zonder nadere voorwaarden, tot uitbetaling aan de notaris overgaat.
- c. Als SKN niet tijdig zijn verplichting tot storting van de waarborgsom of afgifte van de

bankgarantie is nagekomen, geldt dit als verzuim van SKN en staan de Gemeente de in deze koopovereenkomst onder artikel 18 vermelde rechtsmiddelen ter beschikking.

- d. Als de geldigheidstermijn van de bankgarantie dreigt te verlopen vóórdat de koopprijs is voldaan en de levering is voltooid, is de notaris bevoegd de bankgarantie te innen, tenzij de geldigheidstermijn voldoende wordt verlengd.
- e. Zodra de koopprijs is voldaan en de levering is voltooid, stuurt de notaris de bankgarantie terug. Uitsluitend de notaris beoordeelt of hij tot inning van de bankgarantie overgaat. De geïnde bankgarantie geldt als waarborgsom. Eventueel daarover opgebouwde rente gaat deel uitmaken van de waarborgsom.

#### 9.10 DE BETALING DOOR SKN

SKN moet het door hem verschuldigde bedrag vóór de ondertekening van de akte van levering hebben voldaan, door overmaking naar de kwaliteitsrekening van de notaris, zodanig dat het bedrag voor de ondertekening van de akte van levering daarop is bijgeschreven en dit door de bank aan de notaris is bevestigd.

Doorbetaling aan of ten behoeve van de Gemeente vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van de akte van levering in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag als overeengekomen zeker is.

De Gemeente is ermee bekend dat tussen de dag van ondertekening van de akte van levering en het doorbetalen een of meer werkdagen kunnen verstrijken.

#### 9.11 BATEN EN LASTEN

- a. De baten van het Verkochte en de over het verkochte door publiekrechtelijke organen geheven periodieke lasten komen voor rekening van SKN vanaf de datum van juridische levering.
- b. De verrekening van de door Gemeente tijdig vóór het ondertekenen van de akte van levering op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen vinden— overeenkomstig deze opgave – plaats via de notaris.

### 10. DOOR SKN AAN GEMEENTE VERSCHULDIGDE BEDRAGEN

10.1 De vergoeding, door SKN verschuldigd aan de Gemeente voor het realiseren van het Woningbouwproject zijn:

- 1. legeskosten van de documenten ten behoeve van de voor het Project benodigde (planologische) procedures, vergunningen en ontheffingen.  
De legesverordening op het moment van indiening van de aanvraag van deze documenten is bepalend voor de in rekening te brengen leges.
- 2. Overige kosten. De overige kosten zoals bedoeld in artikel 7 worden door de gemeente afzonderlijk in rekening gebracht.

10.2 De in lid 1 genoemde kosten worden uiterlijk 30 dagen na facturering door SKN aan de Gemeente betaald.

10.3 Indien ten gevolge van de realisatie van het Project in redelijkheid aanpassingen moeten plaatsvinden in de openbare infrastructuur, zoals wegen, riolering, kabels en leidingen en verlichting, buiten het Projectgebied, dan komen de daarmee gemoeide kosten voor rekening van SKN. De Gemeente zal op verzoek daartoe en in overleg met SKN deze kosten inzichtelijk maken.

10.4 Partijen komen overeen dat voor eventueel gebruik van de gronden (die in eigendom blijven van de Gemeente) binnen het Projectgebied vanaf het moment van ondertekening van de Overeenkomst

tot het moment van afronding van het Project SKN geen precariobelasting aan Gemeente verschuldigd is.

## **11. BODEMGESTELDHEID**

- 11.1 Partijen zijn bekend met de inhoud van de onderstaande onderzoeken:
- a. asbestinventarisatie zoals uitgevoerd door SGS Search Ingenieursbureau B.V. (datum rapport 20 juni 2017; projectcode RFI-17-00005298-SI).
  - b. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek, uitgevoerd door Witteveen en Bos (datum rapport 5 oktober 2017).
- 11.2. Uit het hierboven bedoelde rapporten blijkt dat het verkochte geschikt is voor het huidige gebruik.
- a. De sanering van de thans aanwezige asbest zal geschieden voor rekening en risico van de Gemeente tot een maximum van € 10.000 ex BTW. De Gemeente zal op eerste verzoek de kosten die samenhangen met deze sanering voldoen;
  - b. SKN verenigt zich met de uitkomsten van het onderzoek, genoemd in lid 1.b van dit artikel, en aanvaardt deze voor eigen rekening en risico, doch uitsluitend voor zover de mate van verontreiniging niet ernstiger is dan de gebruikelijke mate van verontreiniging in Naarden Vesting, welke zal blijken uit een door Partijen aan te wijzen onafhankelijk onderzoeksbureau op te stellen rapport. Indien uit dit rapport blijkt dat er sprake is van andere of ernstigere verontreiniging dan waar Partijen thans van uitgaan en welke verontreiniging blijkt uit de hiervoor onder 1.b genoemde rapport, dan wel als er sprake is van een verontreiniging die ernstiger is dan de gebruikelijke mate van verontreiniging in Naarden Vesting en deze verontreiniging leidt tot een saneringsverplichting, dan treden Partijen in overleg over hoe zij gezamenlijk verantwoordelijkheid kunnen nemen teneinde de ontstane situatie op te lossen.
- 11.3 SKN verplicht zich tot het voeren van een gesloten grondbalans. Indien en voor zover uit de realisatie van het Project evenwel grond vrijkomt dat dient te worden afgevoerd, zijn de risico's en de kosten die hieruit voortvloeien voor rekening van SKN.
- 11.4. Aansprakelijkheid  
Gemeentes aansprakelijkheid vervalt na verloop van vijf jaar na de ondertekening van de Leveringsakte.
- 11.5. Partijen zijn voor het overige niet bekend met belemmerende (milieu)aspecten op hun eigendommen. Indien een Partij het noodzakelijk acht om voorafgaand aan de grondaankoop (milieu)onderzoeken te laten uitvoeren, komen deze kosten voor rekening van de betreffende Partij.

## **12. ARCHEOLOGIE**

- 12.1 Partijen zijn bekend met de inhoud van onderstaand onderzoek:  
Archeologisch bureauonderzoek & inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase.  
Projectnummer 51380417. Goedgekeurd door E. van Rooijen op 18 augustus 2017 namens NMF erfgoed advies.
- 12.2 Partijen onderkennen dat de eventuele aanwezigheid van archeologisch waardevol materiaal de realisatie van het vastgoed kan belemmeren. De Gemeente is nimmer aansprakelijk voor schade, kosten of ander nadeel dat SKN ondervindt als gevolg van dergelijke belemmeringen.
- 12.3. In de bodem van het Verkochte kunnen zaken of omstandigheden worden aangetroffen van monumentale of archeologische waarde in de zin van de monumentenwet. Graafwerkzaamheden in het Verkochte worden ten aanzien van archeologische vondsten aangemerkt als een opgraving in de zin van de monumentenwet. De Gemeente behoudt zich de eigendom van dergelijke vondsten voor, voor zover de wet zich daartegen niet verzet.
- 12.4. SKN wordt van dergelijke zaken of omstandigheden slechts als eigenaar beschouwd, indien en voor zover hij overeenkomstig artikel 43 van de Monumentenwet kan aantonen daarvan eigenaar te zijn en is verplicht aan de gemeente van eventuele vondsten melding te maken.



- 12.5. SKN neemt alle van toepassing zijnde publiekrechtelijke voorschriften met betrekking tot archeologie in acht.
- 12.6 Partijen onderkennen dat de eventuele aanwezigheid van archeologisch waardevol materiaal kan leiden tot de toepasselijkheid van artikel 22(onvoorziene omstandigheden).

### **13. PARKEREN**

- 13.1 SKN heeft de verplichting om de te realiseren parkeerplaatsen in het Project aan te bieden aan de kopers van de te realiseren Woningen in het Project.
- 13.2 Indien ten gevolge van de realisatie van het Project de openbare parkeerplaatsen gelegen voor de woningen Raadhuisstraat 5 en 7 komen te vervallen heeft SKN de eenmalige verplichting om de eigenaren van de woningen Raadhuisstraat 5 en 7 een Parkeerplaats in het Project aan te bieden tegen dezelfde koopsom als van de toekomstige eigenaren van de Woningen in het Project.
- 13.3 Indien een eigenaar van een parkeerplaats in het Project voornemens is een Parkeerplaats in het Project te verkopen is hij verplicht:  
deze parkeerplaats eerst aan te bieden aan de overige eigenaren van de Woningen of Parkeerplaatsen in het Project;  
SKN heeft de verplichting een dergelijke regeling op te nemen in het splitsingsreglement.

### **14. AANSPRAKELIJKHEID**

- 14.1 SKN is aansprakelijk, uit welke hoofde dan ook, voor de directe schade van de Gemeente en/of derden die wordt veroorzaakt door of als gevolg van het tot stand brengen van het project. SKN herstelt deze schade dan wel vergoedt deze geleden schade financieel.
- 14.2 Gemeente behoudt – hetgeen door SKN wordt erkend – bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van Overeenkomst en de voortgang van de uitvoering daarvan.

### **15. PLANSCHADE**

- 15.1 De Gemeente is bereid de door de SKN gevraagde omgevingsvergunning en Bestemmingsplan wijziging in procedure te brengen, onder de voorwaarde dat de SKN zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de eventueel daaruit voortvloeiende en onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komende Planschade, volledig aan de Gemeente te vergoeden.
- 15.2 Partijen wensen de mogelijke schadelijke gevolgen van de planologische wijziging(en) ten gevolge van het realiseren van het Project, bestaande uit het mogelijk toekennen van een tegemoetkoming in de Planschade door de Gemeente aan derden, op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening, uitdrukkelijk onderling te regelen.
- 15.3 Partijen hebben kennis genomen van de op verzoek van SKN opgestelde Planschaderisicoanalyse van Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) met kenmerk 3737480 van december 2017 (Bijlage 7) en de daarin opgenomen overwegingen omtrent eventueel planologische schade van gemelde bestemmingswijziging, waarin geconcludeerd wordt dat geen Planschade te verwachten valt, zodat de Gemeente constateert dat een bankgarantie niet noodzakelijk wordt geacht en dat bij een ontwikkeling met beperkte planologische gevolgen voor belanghebbenden het afsluiten van een Planschade-verhaal overeenkomst volstaat.

- 15.4 De door de Gemeente vastgestelde Procedureverordening Gooise Meren 2016 is van kracht op grond waarvan Ontwikkelaar, als derde-belanghebbende, betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om tegemoetkoming in Planschade.
- 15.5 Partijen komen overeen, dat SKN aan de Gemeente de te maken werkelijke kosten verschuldigd zal zijn in verband met de tegemoetkoming in Planschade door de Gemeente aan derden ingevolge afdeling 6.1 e.v. Wet ruimtelijke ordening.
- 15.6 De kosten als genoemd in lid 5 van dit artikel hebben betrekking op de ten behoeve van het Plan benodigde planologische maatregel en wel tot de werkelijke hoogte van die kosten, de te maken kosten van externe advisering, zoals genoemd in de vigerende Procedureverordening en de (Planschade) kosten, die in de ruimste zin van het woord verband houden met de onderhavige ontwikkeling.
- 15.7 Conform de Procedureverordening geeft de Gemeente - na ontvangst van een verzoek tot Planschade - opdracht voor het opstellen van een extern advies. Na het uitbrengen van het externe advies en de beoordeling hiervan, keert de Gemeente - indien aan de orde - de vastgestelde Planschade aan de aanvrager uit.
- 15.8 Nadat door de Gemeente de tegemoetkoming in schade is toegekend en deze beslissing onherroepelijk is geworden, is SKN het bedrag van de betreffende tegemoetkoming en de kosten voor de externe advisering c.a. aan de Gemeente verschuldigd. SKN zal op eerste verzoek van de Gemeente binnen 30 dagen na de dagtekening van dat verzoek het bedrag aan haar uitbetalen.
- 15.9 Bij elke niet-, niet-tijdige, niet behoorlijke en/of niet volledige nakoming, verbeurt SKN ten behoeve van de Gemeente, een direct opeisbare boete van € 500 voor elke dag, dat SKN in verzuim is met de uitbetaling van de in dit artikel genoemde kosten. Deze boete zal direct opeisbaar zijn, door het enkele feit, of de enkele nalatigheid van SKN, zonder dat enige ingebrekestelling, noch rechterlijke tussenkomst is vereist, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten, schade en wettelijke en vertragingsrente.
- 15.10 De in dit artikel opgenomen Planschadeovereenkomst gaat in op de datum van ondertekening van de Overeenkomst en blijft van kracht tot een periode van 5 jaar is verstreken na het onherroepelijk worden van de in deze overeenkomst genoemde planologische maatregel, met dien verstande, dat de beëindiging slechts plaatsvindt, indien en voor zover in die periode van 5 jaar geen verzoeken om tegemoetkoming in de Planschade zijn ingediend dan wel indien en voor zover de in die periode ingediende verzoeken om tegemoetkoming in de Planschade alle voor de afloop van die periode tot in hoogste instantie zijn afgehandeld en tevens door SKN aan alle verplichtingen op grond van deze overeenkomst zal zijn voldaan.
- 15.11 Indien vóór de afloop van de hiervoor genoemde periode van 5 jaar één of meer verzoeken om tegemoetkoming in de Planschade door de Gemeente zijn ontvangen en nog niet tot in hoogste instantie zijn afgehandeld, wordt de overeenkomst verlengd gedurende een periode van 4 jaar of zoveel korter als nodig zal zijn om het laatste verzoek om tegemoetkoming in de Planschade tot in hoogste instantie af te handelen en tevens door SKN aan alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal zijn voldaan.

## **16. (INTELLECTUEEL) EIGENDOM**

- 16.1 De (intellectuele) eigendomsrechten van Producten die in het kader van de Overeenkomst worden vervaardigd, berusten bij de Partij die het betreffende Product heeft vervaardigd, tenzij de wet anders bepaalt.
- 16.2 Van Producten die in het kader van de Overeenkomst door derden worden vervaardigd, berust het (intellectuele) eigendom bij de partij(en) die het betreffende Product heeft/hebben bekostigd.

## **17. EPPO DOEVE**

- 17.1 De in een metalen frame gevatte muurschildering van Eppo Doeve maakt deel uit van het Project en blijft eigendom van de Gemeente;
- 17.2 Gemeente en SKN zijn overeengekomen dat SKN voor het behoud van deze muurschildering zal zorgdragen en dat deze muurschildering openbaar zichtbaar blijft. Om dit zakenrechtelijk te waarborgen wordt ten laste van het Verkochte een erfdienstbaarheid dan wel kwalitatieve verplichting gevestigd.
- 17.3 SKN doet alles wat in haar macht ligt om de muurschildering gedurende de bouwwerkzaamheden te beschermen tegen schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden van het Project. Ten behoeve hiervan zal voorafgaand aan de 'start bouw' voor rekening van SKN een zogenaamde 'nulmeting' met betrekking tot deze muurschildering worden uitgevoerd ten genoegen van de Gemeente en legt de uitkomst vast in een bouwexploot, in de vorm van een notarieel proces-verbaal.
- 17.4 Gedurende de bouwwerkzaamheden verzekert SKN, zich zulks ten genoegen van de Gemeente tegen schade aan de muurschildering.
- 17.5 Na oplevering van het project is de Gemeente verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud, alsmede de verzekering van de muurschildering en draagt de Gemeente de kosten hiervan.

## **18. TEKORTKOMING (WANPRESTATIE)**

- 18.1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de enige verplichting uit deze Overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 18.2. Indien één van de Partijen, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na dagtekening van het aangetekend schrijven, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie - is deze Partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
  - a. uitvoering van de verplichting te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
  - b. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
- 18.3. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere Partij om van de tekortschietende Partij nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst te vorderen en het recht van de andere Partij op en gehoudenheid van de tekortschietende Partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere Partij opkomende kosten, schaden en interesten.

## **19. ONTBINDING / OPSCHORTING**

- 19.1 De Overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat er van de zijde van de Raad geen wensen en bedenkingen tegen deze verkoop worden geuit.
- 19.2 Indien met betrekking tot SKN faillissement of (voorlopige) surseance van betaling is aangevraagd, zij haar onderneming staakt of wordt ontbonden, dan wel indien tegen haar strafrechtelijke vervolging wegens een misdrijf is ingesteld, heeft ieder der Partijen het recht de Overeenkomst onmiddellijk te ontbinden.
- 19.3 Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen, waaronder wijzigingen van wet- en regelgeving, dan wel het niet onherroepelijk worden van het Bestemmingswijziging dan wel benodigde vergunningen, waardoor een Partij niet langer in staat is deze Overeenkomst na te komen, kan ieder der Partijen de Overeenkomst ontbinden.
- 19.4 Het bepaalde in dit Artikel laat de wettelijke ontbindingsmogelijkheid van artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek onverlet.

- 19.5 In geval van ontbinding zullen Partijen een beëindigingsovereenkomst opstellen die recht doet aan de aard van deze Overeenkomst.
- 19.6 Ingeval van ontbinding draagt elk van de Partijen haar eigen interne kosten (eigen personeel en organisatie) en de kosten van externen (adviseurs e.d.) die door de betreffende Partij zijn ingehuurd, tenzij Partijen nadrukkelijk (op onderdelen) andere afspraken hebben gemaakt over kostenverdeling.
- 19.7 Uitsluitend indien een partij zeer ernstig tekort schiet in de nakoming van zijn/haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, en zulks dermate ingrijpende gevolgen heeft dat niet in redelijkheid van de andere partij mag worden verwacht dat deze genoegen neemt met een vordering strekkende tot nakoming en/of schadevergoeding, heeft deze andere partij de bevoegdheid deze overeenkomst door middel van rechterlijke tussenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden.

## **20. AFWIJKING VAN DE OVEREENKOMST**

- 20.1 Partijen kunnen overeenkomen om een aanvulling te maken op of af te wijken van het bepaalde in deze Overeenkomst. Op een dergelijke overeengekomen aanvulling of afwijking kunnen Partijen slechts rechtsgeldig een beroep doen, indien deze schriftelijk is vastgelegd in een door beide partijen ondertekende allonge bij de Overeenkomst.
- 20.2 De Overeenkomst bevat alle afspraken tussen Partijen met betrekking tot de realisatie van de doelstelling omschreven in de overwegingen en Artikel 2. van deze Overeenkomst. Eventuele eerdere afspraken zijn hiermee komen te vervallen.

## **21. OVERDRACHT RECHTEN EN PLICHTEN**

- 21.1 Zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente staat het SKN niet vrij om de rechten en plichten uit de Overeenkomst over te dragen aan derden. Hieronder wordt tevens verstaan een zodanige wijziging in de zeggenschapsverhoudingen door onder meer fusie, splitsing, aandelenoverdracht en verpanding van aandelen in SKN dat de facto zeggenschap in SKN wijzigt ten opzichte van het moment van de ondertekening van deze Overeenkomst. Van bedoelde toestemming is uitgezonderd de overdracht zoals hierna in lid 2 bedoeld, , alsmede de mogelijkheid van SKN gebruik te maken van haar bevoegdheid zoals vermeld in artikel 9.4.d van deze overeenkomst...
- 21.2 Het is SKN toegestaan om (een gedeelte van) haar verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst over te dragen op de kopers van de te realiseren Woningen/parkeerplaatsen, dan wel een door hen in te schakelen aannemer.

## **22. ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN**

- 22.1 Indien een der Partijen meent dat de Overeenkomst niet onverkort kan worden uitgevoerd als gevolg van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, treden Partijen op verzoek van die partij zo spoedig mogelijk, gedurende een periode van maximaal 3 maanden in overleg, teneinde te bezien of de Overeenkomst op voor Partijen aanvaardbare voorwaarden kan en moet worden aangepast.
- 22.2 Partijen kunnen overeenkomen de in lid 1 van dit artikel bedoelde termijn te verlengen.
- 22.3 Na ommekomst van de in lid1 en lid 2 van dit artikel bedoelde termijn, kan de meest gerede Partij een beroep doen op de geschillenregeling in Artikel 26.

## **23. GEHEIMHOUDING EN INFORMATIEPLICHT**

- 23.1 Partijen zullen gedurende de looptijd van de Overeenkomst niet dan na uitdrukkelijk schriftelijk verkregen toestemming van elkaar aan derden, waaronder wordt verstaan een ieder die niet bij de

Overeenkomst partij is, informatie verschaffen over het in de Overeenkomst bepaalde en daarmee samenhangende tussen Partijen uitgewisselde gegevens en activiteiten, tenzij een Partij hiertoe wettelijk verplicht is of, voor de Gemeente, op verzoek van de Gemeenteraad of een ander bestuursorgaan.

- 23.2 Partijen zijn ermee bekend dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro verplicht zijn kennis te geven van de Overeenkomst in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Daarnaast bepaalt artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening dat het College van Burgemeester en Wethouders binnen twee weken na het sluiten van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage dienen te leggen.
- 23.3 De in Artikel 21 van deze overeenkomst bedoelde toestemming wordt verleend voor zover het verstrekken van informatie redelijkerwijs noodzakelijk is voor een goede uitvoering van de Overeenkomst.
- 23.4 Partijen zijn gehouden elkaar onderling te informeren omtrent alle gebeurtenissen die voor de uitvoering van de Overeenkomst redelijkerwijs van belang zijn of kunnen zijn, één en ander voor zover publiekrechtelijke regelgeving zich daartegen niet verzet.

## **24. KENNISGEVINGEN**

- 24.1 Alle kennisgevingen die uit hoofde van de Overeenkomst aan de andere Partij moeten worden gedaan, dienen schriftelijk te geschieden en aan de navolgende adressen te worden gericht:
- Aan:  
De Gemeente Gooise Meren  
T.a.v. mevrouw A.J.A. Derksen-Muskens  
Postbus 6000  
1400 HA Bussum
- Aan:  
Stadskantoor Naarden B.V.  
T.a.v. de heer W. Fett  
Graaf Janlaan 41,  
1412 GG Naarden
- 24.2 Partijen zijn gerechtigd om de in lid 1 van dit artikel bepaalde gegevens te wijzigen door middel van een schriftelijke kennisgeving aan de andere Partij.

## **25 PARTIJADVISEUR ALBERS EN VAN TIENEN B.V. / ALGEMENE VOORWAARDEN/BEPERKING AANSPRAKELIJKHEID**

Met betrekking tot de Verordening beroeps- en gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie verklaren Partijen uitdrukkelijk er mee in te stemmen dat:

- a. de notaris, dan wel een van de overige notarissen en/of kandidaat-notarissen verbonden aan Albers en van Tienen B.V. optreedt/optreden als adviseur van SKN in verband met deze akte of de daaruit voortvloeiende overeenkomsten of zal optreden als adviseur van SKN in het geval dat er geschillen uit deze akte of daaruit voortvloeiende overeenkomsten mochten ontstaan;
- b. op de door Albers en van Tienen B.V. te verlenen diensten zijn de door Albers en van Tienen B.V. gehanteerde Algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Deze algemene voorwaarden zijn aan partijen ter hand gesteld.

## **26 . GESCHILLEN**

- 26.1 Er is sprake van een geschil indien dit door een van beide partijen zo wordt ervaren en aan de wederpartij kenbaar is gemaakt.
- 26.2 Voordat een geschil als beschreven in het vorige lid aan de rechter kan worden voorgelegd, proberen partijen in goed overleg tot een voor hen beiden aanvaardbare oplossing te komen. Eerst als duidelijk wordt dat dit niet mogelijk is, dan wel duidelijk is geworden dat het niet aannemelijk is dat binnen afzienbare tijd een oplossing wordt te bereikt, kan het geschil aan de rechter worden voorgelegd.

## **27. FORUM- EN RECHTSKEUZE**

- 27.1. Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Koop zijn of zullen ontstaan is het gerecht van de plaats, waar het Verkochte is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
- 27.2. Op de Koop is Nederlands recht van toepassing.
- 27.3. Op de in dit koopcontract gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

## **28. DUUR EN EINDE**

- 28.1 De onderhavige Overeenkomst tussen Partijen wordt aangegaan per datum ondertekening door Partijen en eindigt wanneer deze ten uitvoer is gebracht en de Partijen dit na onderling overleg vaststellen en deze vaststelling schriftelijk aan ieder van Partijen is bevestigd.
- 28.2 Slechts voor zover het betreft de vergoeding van Planschade als bedoeld in Artikel 15 duurt deze Overeenkomst voort voor een periode van vijf jaar na de datum van het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

Gemeente Gooise Meren

SKN B.V.

C.H. Boland

W.B. Fett

**BIJLAGEN:**

- 1. Besluit College van burgemeester en wethouders d.d. 9 januari 2018**
- 2. PID (Project Initiatief Document) d.d. 7 december 2017**
- 3. Participatieplan d.d. 7 december 2017**
- 4. Planning**
- 5. Gewaarmerkte tekening van het Verkochte**
- 6. Energieprestatiecertificaat**
- 7. Planschaderisicoanalyse**