KOOPOVEREENKOMST

16-12-2020

tussen

GEMEENTE HILVERSUM

en

GEMEENTE LAREN

en

GEMEENTE GOOISE MEREN

als verkoper

en

GEM CRAILO B.V.

als koper

ten aanzien van

diverse percelen gelegen in 'Plangebied Crailo'

INHOUDSOPGAVE

Artikel		Pagina
1	DEFINITIES EN INTERPRETATIE	2
2	HET VERKOCHTE	4
3	FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	6
4	LEVERING VAN HET VERKOCHTE	7
5	MILIEUBEPALINGEN	11
6	OVERIGE BEPALINGEN	14
7	SLOTBEPALINGEN	17

BIJLAGEN

BIJLAGE 1
Plangebied
BIJLAGE 2
Percelenkaart
BIJLAGE 3
Brief Belastingdienst
BIJLAGE 4
Akte van Kwijting en Overeenkomst van Uitgestelde Betaling
BIJLAGE 5
Memo 'Verplichtingen aan GNR t.a.v. groenzone Laarderhoogt/Crailo'
BIJLAGE 6
Erfdienstbaarhedenonderzoeken
BIJLAGE 7
Overzicht onderzoeken Plangebied.
BIJLAGE 8
Koopovereenkomst Gemeenten en Provincie
BIJLAGE 9
Brief verrekenbeding

DEZE KOOPOVEREENKOMST tussen:

(1) (a) **Gemeente Hilversum**, een publiekrechtelijk rechtspersoon, statutair gevestigd te gemeente Hilversum en met adres: Dudokpark 1, 1217 JE HILVERSUM ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32170443 0000, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.I. Broertjes, burgemeester, ter uitvoering van het besluit van college van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2020, hierna ook te noemen: **Verkoper I** of **Gemeente Hilversum**;

(b) **Gemeente Laren**, een publiekrechtelijk rechtspersoon, statutair gevestigd te gemeente Laren (Noord-Holland) en met adres: Eemnesserweg 19, 1251 NA LAREN NH ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32169164 0000, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer N. Mol, burgemeester, ter uitvoering van het besluit van college van burgemeester en wethouders d.d. 13 oktober 2020, hierna ook te noemen: **Verkoper II** of **Gemeente Laren**; en

(c) **Gemeente Gooise Meren**, een publiekrechtelijk rechtspersoon, statutair gevestigd te gemeente Gooise Meren en met adres: Brinklaan 35, 1404 EP BUSSUM ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64935345 0000, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.M.W. ter Heegde, burgemeester, ter uitvoering van het besluit van college en burgemeester en wethouders d.d. 7 december 2020, hierna ook te noemen: **Verkoper III** of **Gemeente Gooise Meren**

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk ook te noemen: **Verkoper**;

en

(2) **GEM Crailo B.V.,** een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te gemeente Laren en met adres: Eemnesserweg 19, 1251 NA LAREN NH ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71555595 0000, vertegenwoordigd door JBN Advies B.V., bestuurder, die ter zake rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door de heer J.B. Nieuwenhuizen

hierna te noemen: **Koper.**

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: 'Partijen'

OVERWEGINGEN:

(A) Op 21 december 2017 tekenden de gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Crailo.

(B) In de Samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat de Gemeenten, onder de in de Samenwerkingsovereenkomst opgenomen randvoorwaarden en uitgangspunten, de Gebiedsontwikkeling zullen uitvoeren door middel van een Grondexploitatie die voor gezamenlijke rekening en risico wordt gevoerd.

(C) Het doel van de Gebiedsontwikkeling is om binnen het Plangebied een innovatieve en ambitieuze woonwijk te realiseren.

(D) Voor het voeren van de Grondexploitatie en de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling is op 1 mei 2018 GEM Crailo B.V. opgericht.

(E) In de Samenwerkingsovereenkomst is als uitgangspunt bepaald dat Koper de benodigde gronden voor de Gebiedsontwikkeling op afroep van de onder overweging A genoemde gemeenten geleverd krijgt in de door Koper gewenste staat.

(F) Koper is bekend en akkoord dat het Verkochte bij deze 'as is, where is' wordt verkocht, waarbij onder meer alle actuele en toekomstige risico's en verplichtingen, in welke zin dan ook, voor rekening en risico zijn van de Koper en dat Verkoper uitdrukkelijk alle rechten en verplichtingen aan de Koper overdraagt en de Koper hiermee rekening heeft gehouden bij zijn prijsvorming.

(G) Partijen wensen de voorwaarden van bedoelde koop en verkoop van het Verkochte schriftelijk in deze Overeenkomst vast te leggen.

(H) Koper is zich ervan bewust dat de colleges van burgemeester en wethouders van de Gemeenten krachtens de Gemeentewet bevoegd zijn tot het aangaan van een koopovereenkomst en dat derhalve de Overeenkomst niet eerder tot stand komt dan na een besluit tot verkoop van de colleges én nadat deze Overeenkomst door alle Partijen is ondertekend;

PARTIJEN komen overeen als volgt:

1 DEFINITIES EN INTERPRETATIE

1.1 Definities

1.1.1 In deze Overeenkomst inclusief de overwegingen en de Bijlagen hebben onderstaande termen telkens de volgende betekenis:

Bijlage	een Bijlage bij onderhavige Overeenkomst
Gebiedsontwikkeling	de ontwikkeling van het Plangebied, waarbij het betreft woningen, bedrijvigheid, landschap en voorzieningen
Gemeenten	de publiekrechtelijke rechtspersonen gemeente Hilversum, gemeente Laren en gemeente Gooise Meren
Grondexploitatie	de Intergemeentelijke grondexploitatie Crailo, als laatstelijk vastgesteld op 25 maart 2020 door de Aandeelhouders van GEM Crailo B.V., die onder andere een prognose omvat van alle kosten, opbrengsten, de risico's en het tijdsbestek van de Gebiedsontwikkeling. De Grondexploitatie dient als het financiële kader van Partijen voor de Gebiedsontwikkeling.
Inschrijvingsdatum	de datum waarop de inschrijving plaatsvindt van de Leveringsakte in het daarvoor bestemde openbare register
Kwaliteitsrekening	de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van Gietema Wevers notarissen B.V., (rekeningnummer NL10INGB0664526276)
Leveringsakte	de voor de levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper vereiste notariële akte

Leveringsdatum	de datum van levering van het Verkochte, te weten uiterlijk 31 december 2020
Notaris	(een waarnemer van) notaris mr. J.J.H. Wevers van het notariskantoor Gietema Wevers notarissen te Apeldoorn, Prins Willem Alexanderlaan 717, 7311 ST Apeldoorn, telefoon: 055 - 5782222 (postadres: Postbus 820, 7301 BB Apeldoorn)
Openbaar gebied	alle grijze, groene en blauwe planelementen die niet zijn of worden bestemd als Bouwkavel.
Overeenkomst	de onderhavige Koopovereenkomst
Plangebied	het gebied zoals weergegeven op de kaart in **Bijlage 1**
Provincie	de Provincie Noord-Holland
Samenwerkingsovereenkomst	De Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Crailo d.d. 21 december 2017, waarbij Koper op 29 augustus 2018 door middel van de tussen Partijen gesloten Akte van Toetreding van die datum Partij is geworden.
Verkochte	de percelen bedoeld in artikel 2.2, opgenomen op de kaart in **Bijlage 2**

1.2 Interpretatie

1.2.1 Tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, worden verwijzingen in deze Overeenkomst inclusief de overwegingen en Bijlagen naar:

(a) de onderhavige **Overeenkomst** c.q. enige andere overeenkomst geacht mede te verwijzen (behoudens voor zover er sprake is van een verbod op wijzigingen) naar alle wijzigingen op deze Overeenkomst c.q. een andere overeenkomst van welke aard dan ook, een en ander ongeacht de omvang van dergelijke wijzigingen;

(b) een **wijziging** geacht mede te verwijzen naar een aanvulling, novatie, algehele hernieuwde vaststelling of vernieuwing, en zal aan het woord **wijzigen** en afgeleide vormen daarvan eenzelfde uitleg toekomen;

(c) een **Artikel** of **Bijlage**, tenzij anderszins blijkt, geacht te verwijzen naar een artikel van of Bijlage bij deze Overeenkomst;

(d) het woord **inclusief** geacht een ruime betekenis te hebben en te worden gelezen als **met inbegrip van, doch niet beperkt tot**, terwijl alle daarvan afgeleide woorden op dezelfde wijze geïnterpreteerd zullen worden;

(e) een **Partij** of enige andere **persoon** geacht mede te verwijzen naar diens eventuele rechtsopvolgers onder algemene titel alsmede haar op grond van deze Overeenkomst toegestane rechtsverkrijgenden of cessionarissen;

(f) een **persoon** geacht te verwijzen naar iedere natuurlijke persoon, maatschap, vennootschap publiekrechtelijke persoon, coöperatie, vereniging, stichting of andere entiteit (al dan niet met zelfstandige rechtspersoonlijkheid), dan wel een combinatie van twee of meer van bedoelde personen;

(g) **regelgeving** geacht te verwijzen naar elke wet, verordening, regel, officiële richtlijn, aanvraag of richtsnoer (al dan niet met rechtskracht) afkomstig van een (nationale) wetgever, intergouvernementeel of supranationaal orgaan, agentschap, regelgevend of zelfregulerend orgaan of andere autoriteit of organisatie;

(h) een bepaling van wet- of regelgeving geacht te verwijzen naar die bepaling zoals die van tijd tot tijd is gewijzigd of opnieuw vastgesteld; en

(i) een tijdstip geacht te verwijzen naar Amsterdam, Nederland (GMT + 01.00).

1.2.2 Het bepaalde in deze Overeenkomst zal in geen geval ten nadele van een Partij worden uitgelegd als enkel gevolg van het feit dat die Partij verantwoordelijk is geweest voor de formulering ervan.

1.2.3 Bij de uitleg van deze Overeenkomst komt aan de opschriften bij de Artikelen en Bijlagen geen zelfstandige betekenis toe.

1.2.4 De Bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst. Aan de Bijlagen komt dezelfde kracht en werking toe als aan alle overige bepalingen van deze Overeenkomst.

1.2.5 De in deze Overeenkomst gebruikte definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of in het meervoud worden gebruikt.

1.2.6 Woorden en uitdrukkingen die in deze Overeenkomst, inclusief de overwegingen en de Bijlagen, in het enkelvoud zijn gebruikt, omvatten waar mogelijk of noodzakelijk tevens de meervoudsvorm, en vice versa, terwijl mannelijke woorden en uitdrukkingen tevens de vrouwelijke of onzijdige vorm omvatten, en vice versa.

2 HET VERKOCHTE

2.1 Inleiding

Verkoper verklaart hierbij aan Koper te verkopen, gelijk Koper verklaart het Verkochte van Verkoper te kopen een en ander zoals nader aangeduid op de als **Bijlage 2** bij deze Overeenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde tekening, dit onder de bepalingen vervat in de Overeenkomst.

2.2 De percelen behorende tot het Verkochte

Percelen Gemeente Hilversum

Verkoper verklaart hierbij aan Koper te verkopen en te zullen leveren, gelijk Koper verklaart het Verkochte van Verkoper te kopen en in eigendom te zullen aanvaarden:

(i) het perceel grond, met opstallen te Hilversum, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg (ongenummerd), Amersfoortsestraatweg 107 en Nieuwe Crailoseweg (ongenummerd) kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 9689**, groot 14 hectare, 76 aren en 70 centiaren;

(ii) het perceel grond, met opstallen te Hilversum, plaatselijk bekend Nieuwe Crailoseweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 9714** (ontstaan uit perceelnummer 9224), groot ca. 4 hectare, 46 aren en 66 centiaren;

(iii) het perceel grond, met opstallen te Hilversum, plaatselijk bekend Nieuwe Crailoseweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 9712** (ontstaan uit perceelnummer 5718), groot 5 aren en 49 centaren;

(iv) het perceel grond, Hilversum, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg 111, kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 7221**, groot 26 aren en 25 centiaren;

(v) het perceel grond te Hilversum plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 7980**, groot 16 aren en 70 centiaren,

Percelen Gemeente Laren

Verkoper verklaart hierbij aan Koper te verkopen en te zullen leveren, gelijk Koper verklaart het Verkochte van Verkoper te kopen en in eigendom te zullen aanvaarden:

(vi) het perceel grond, met opstallen te Laren, waarvan geen lokale aanduiding bekend is, kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A, nummer 5434** (ontstaan uit perceelnummer 5296), groot 4 aren en 50 centiaren;

(vii) het perceel grond te Laren, plaatselijk bekend als Amersfoortsestraatweg 117, kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A, nummer 5433** (ontstaan uit perceelnummer 5296), groot 75 aren en 13 centiaren;

(viii) het perceel grond te Laren, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A, nummer 5360**, groot 47 aren en 90 centiaren;

(ix) het perceel grond te Laren, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A, nummer 5265**, groot 9 centiaren;

(i) het perceel grond met opstallen te Laren, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg 113 en Hilversumseweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A, nummer 5435** (ontstaan uit perceelnummer 5397), groot 9 hectare 29 aren en 4 centiaren,

Perceel Gemeente Gooise Meren

Verkoper verklaart hierbij aan Koper te verkopen en te zullen leveren, gelijk Koper verklaart het Verkochte van Verkoper te kopen en in eigendom te zullen aanvaarden:

(x) het perceel grond, met opstallen te Bussum, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Bussum, **sectie D, nummer 6819,** groot 10 hectare, 42 aren en 51 centiaren,

3 FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

3.1 Koopsom

De totale koopprijs voor het Verkochte bedraagt € 33.200.000,- (zegge: drieëndertig miljoen tweehonderdduizend euro), als volgt onder te verdelen:

(a) De koopprijs voor de percelen Gemeente Hilversum, bedraagt € 16.080.629,- (zegge: zestien miljoen tachtigduizend zeshonderdnegenentwintig euro).

(b) De koopprijs voor de percelen Gemeente Laren bedraagt € 8.617.384,- (zegge: acht miljoen zeshonderdzeventienduizend driehonderdvierentachtig euro).

(c) De kooprijs voor de percelen Gemeente Gooise Meren bedraagt € 8.501.987,- (zegge: acht miljoen vijfhonderdeneenduizend negenhonderdzevenentachtig euro).

3.1.1 Partijen komen overeen een bedrag van € 38.879.507,00 te hanteren als de fiscale waarde van het Verkochte conform het oordeel van de Belastingdienst d.d. 3 juli 2020, als vervat in de brief van die datum met kenmerk VO-9742, ATK+770528916 (**Bijlage 3**).

3.2 Belasting

3.2.1 Partijen komen overeen om een deel van het Verkochte te leveren in de omzetbelasting en het overige deel te leveren in de overdrachtsbelasting, conform het oordeel van de Belastingdienst d.d. 3 juli 2020, met dien verstande dat Partijen zich hun rechten hebben voorbehouden ten aanzien van het oordeel van de Belastingdienst dat over de Kolonel Palm Kazerne 6% overdrachtsbelasting is verschuldigd en Koper zich, zo nodig mede namens Verkoper, (in rechte) kan verzetten tegen de in deze zin bedoelde heffing van overdrachtsbelasting.

3.2.2 De wettelijk verschuldigde omzetbelasting c.q. overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de Koper. De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt € 529.799,00, een en ander met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel. De verschuldigde omzetbelasting bedraagt € 6.310.399,00.

3.2.3 Het moment van betaling van de verschuldigde omzetbelasting door de Koper aan Verkoper vindt plaats op een nader overeen te komen moment, doch uiterlijk op de Leveringsdatum op Kwaliteitsrekening NL10INGB0664526276.

3.3 Notariële kosten en overige kosten

3.3.1 De kosten, waaronder de notariële kosten en de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.

3.3.2 De betaling van de hiervoor genoemde kosten en belastingen dient uiterlijk te geschieden per Leveringsdatum.

3.4 Uitgestelde betaling Koopsom

3.4.1 In de koopovereenkomst tussen de Provincie Noord-Holland en Verkoper is een uitgestelde betaling overeengekomen, die als volgt luidt:

'2.5. Koper is verplicht de koopprijs te voldoen, door creditering van Verkoper, uiterlijk per 31 december 2029 per valuta van die dag, zonder dat enige indexatie van de koopprijs plaatsvindt.

2.6. De Koper is aan Verkoper over de periode tussen levering tot en met 31 december 2023 geen rentevergoeding verschuldigd. Koper betaalt vanaf 1 januari 2024 tot en met 31 december 2029 een rente van 0,4% op jaarbasis over het gedeelte van de koopprijs dat nog niet (per valutadatum van de laatst verrichte betaling) is voldaan aan Verkoper.'

Partijen komen met deze Overeenkomst dezelfde betalingscondities overeen, zodat ook Koper de verplichting aanvaardt de koopsom uiterlijk op 31 december 2029 te voldoen aan Verkoper, althans aan een nader tussen Partijen overeen te komen ontvanger, Koper geen rentevergoeding verschuldigd is over de koopsom over de periode vanaf de datum van juridische levering tot en met 31 december 2023 en een rentevergoeding van 0,4% op jaarbasis verschuldigd is over het gedeelte van de koopsom dat nog niet (per valutadatum van de laatst verrichte betaling) met ingang van 1 januari 2024 tot en met de uiterste betaaldatum.

3.4.2 Partijen nemen hierbij in acht dat de Provincie en Verkoper (voorafgaande aan de levering ter uitvoering van deze overeenkomst) een notariële akte van kwijting (**Bijlage 4**) doen verlijden en een Overeenkomst van Uitgestelde Betaling (**Bijlage 4**) hebben gesloten op basis waarvan de uitgestelde betalingsverplichting zijdens Verkoper geen juridische binding meer heeft met de verkoop en levering van het Verkochte door de Provincie aan Verkoper. Koper aanvaardt hierbij ondubbelzinnig en onherroepelijk de verplichtingen die uit hoofde van de Overeenkomst van Uitgestelde Betaling op Verkoper rusten en vrijwaart Verkoper tegen alle mogelijke schaden en/of kosten die het gevolg zijn van de niet-volledige, tijdige en/of correcte nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst van uitgestelde betaling door Koper.

4 LEVERING VAN HET VERKOCHTE

4.1 Akte van levering

4.1.1 De Leveringsakte zal uiterlijk op 31 december 2020, of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen, worden verleden door de Notaris.

4.1.2 Partijen instrueren de Notaris na het verlijden van de Leveringsakte een afschrift of uittreksel daarvan te doen inschrijven in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster.

4.2 Overdracht

4.2.1 De overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden door de (digitale) inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers van een afschrift of uittreksel van de Leveringsakte. Uitbetaling van eventuele gelden via Kwaliteitsrekening aan een Partij zal pas plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken dat de levering is geschied zonder inschrijvingen van hypotheken en beslagen in die registers die bij het verlijden van de Leveringsakte niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het verlijden van de Leveringsakte en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

4.2.2 Partijen verlenen hierbij de Notaris hierbij volmacht om:

(a) al datgene te doen dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen waarmee het Verkochte eventueel is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen, waarbij de kosten voor de doorhaling voor rekening zijn van Verkoper, waarbij iedere gemeente haar eigen kosten draagt; en

(b) inzage en kennis te nemen van alle documenten registers die de Notaris ter uitvoering van de levering van het Verkochte van belang acht.

4.3 Staat van het verkochte; feitelijke levering

4.3.1 Koper aanvaardt het Verkochte op de Leveringsdatum in de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin deze zich alsdan bevindt ('as is, where is').

4.3.2 Verkoper verklaart dat zij aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht. Inlichtingen over feiten die aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, behoeven door Verkoper niet te worden verstrekt. De hiertoe strekkende documenten zijn Partijen genoegzaam bekend.

4.3.3 Koper heeft voldoende gelegenheid gehad (de aanwezige opstallen op) het Verkochte bouwkundig, bouwtechnisch en milieukundig te laten inspecteren en aanvaardt het Verkochte nadrukkelijk in de huidige (achterstallige) staat (van onderhoud). Dat onderzoek (van het Verkochte voor het beoogde gebruik) heeft Koper naar diens tevredenheid afgerond. Koper is voldoende bekend met de aard, de ligging – ook ten opzichte van aangrenzende en naburige percelen - en de bestemming van het Verkochte.

4.3.4 Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van (al dan niet verborgen) gebreken.

4.3.5 De feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de Leveringsakte, op welk moment de zorgplicht van Verkoper eindigt.

4.4 Juridische levering; Verplichtingen

4.4.1 Verkoper is verplicht Koper de eigendom van het Verkochte te leveren, die:

(a) niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de in deze Overeenkomst vermelde beperkte rechten;

(b) niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en/of bijzondere lasten en beperkingen, behoudens voor zover in deze Overeenkomst is vermeld;

(c) het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden.

4.4.2 Koper kan zich er uitdrukkelijk niet op beroepen dat het Verkochte bezwaard is met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het geleverde niet aan de overeenkomst beantwoordt.

4.4.3 Voor zover in de aankomsttitels van Verkoper lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, zullen die verplichtingen, lasten en/of

beperkingen per de Leveringsdatum aan Koper worden opgelegd. Koper zal de in de aankomsttitels van Verkoper voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen per de Leveringsdatum uitdrukkelijk aanvaarden. Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, zullen die rechten per de Leveringsdatum uitdrukkelijk door Verkoper worden bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) worden aanvaard.

4.4.4 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle erfdienstbaarheden als dienend erf, kwalitatieve verplichtingen, dus ook alle uit de situatie ter plaatse kenbare erfdienstbaarheden als dienend erf die door verjaring, herleving of bestemming zijn ontstaan en niet in het daartoe bestemde openbare register zijn ingeschreven en alle overige bijzondere lasten en beperkingen die geen erfdienstbaarheden zijn.

4.4.5 Verkoper is zich bewust van de verplichting Energielabels aan Koper te verschaffen voor de binnen het Verkochte aanwezige opstallen. Partijen stellen vast dat geen van deze opstallen in huidige staat geschikt is noch bestemd zal worden voor duurzame bewoning en/of ander gebruik en hebben om die reden het bevoegd gezag verzocht ermee in te stemmen dat voor onderhavige transactie geen Energielabels zijn aangevraagd. Indien het bevoegd gezag oordeelt dat de verschaffing van Energielabels verplicht is bij de levering van het Verkochte, dan zal Verkoper de wettelijk vereiste Energielabels dan wel gelijkwaardige documenten als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen uiterlijk voor het ondertekenen van de Leveringsakte aan Koper overhandigen.

4.5 Baten, risico's en lasten

4.5.1 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van de ondertekening van de Leveringsakte voor rekening van Koper.

4.5.2 Het Verkochte is vanaf het moment van ondertekening van de Leveringsakte voor risico van Koper.

4.5.3 Per de datum van de overdracht van het Verkochte worden lopende lasten, belastingen en heffingen met betrekking tot het Verkochte tussen Partijen onderling verrekend. Indien de datum van de overdracht van het Verkochte gelegen is in december 2020, vindt tussen Partijen onderling geen verrekening plaats.

4.5.4 Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is Verkoper verplicht binnen vierentwintig uur nadat het onheil hem bekend is geworden Koper hiervan in kennis te stellen.

4.5.5 Indien de opstallen behorende tot het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper in meer dan geringe mate worden beschadigd, is deze Overeenkomst niet van rechtswege ontbonden, doch zal binnen dertig dagen na het onheil, maar in ieder geval voor de Leveringsdatum Verkoper – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast hetgeen is overeengekomen – aan Koper op de overeengekomen datum van levering het Verkochte overdragen in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle (vorderings)rechten die Verkoper ter zake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde – jegens derden toekomen.

4.5.6 Verkoper verplicht zich de opstallen behorende tot het Verkochte te verzekeren of verzekerd te houden op uitgebreide voorwaarden naar herbouwwaarde tegen brand en andere schade en deze verzekering eerst te doen eindigen op de Leveringsdatum om vierentwintig uur.

4.6 Garanties en verklaringen door Verkoper

4.6.1 Verkoper garandeert dat:

(a) Verkoper per heden en ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd is tot overdracht van het Verkochte

(b) tot op heden ten aanzien van het Verkochte van overheidswege geen voorzieningen zijn voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.

(c) het Verkochte niet is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:

(i) als beschermd erfgoed in de zin van de Erfgoedwet;

(ii) beschermd monument en/of erfgoed, behoudens voor zover het betreft de Kolonel Palmkazerne, gelegen aan de Amersfoortsestraatweg 85a te Bussum, gemeente Gooise Meren, voor welk ensemble op 9 mei 2017 door de Stichting Cuypersgenootschap een aanvraag om aanwijzing tot gemeentelijk moment bij het college van burgemeester en wethouders van Gooise Meren is ingediend.

(d) met betrekking tot het Verkochte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden nagekomen moeten worden.

(e) met betrekking tot het Verkochte heden geen verplichtingen bestaan uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of (contractuele) voorkeursrechten anders dan de verplichtingen bedoeld in **Bijlage 5** onder bijlage 4 inventarisnummer 68 met betrekking tot de groenzone 'Laarderhoogt', bij deze overeenkomst aangehecht als **Bijlage 5** en dat deze evenmin zullen bestaan bij het ondertekenen van de leveringsakte.

(f) het Verkochte bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zal zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zal zijn.

(g) het Verkochte bij het ondertekenen van de leveringsakte ontruimd zal zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming, met uitzondering van het bepaalde in artikel 6.6 van deze Overeenkomst.

(h) er aan Koper geen kettingbedingen worden opgelegd met betrekking tot het Verkochte, anders dan bedoeld in artikel 6.3 van deze Overeenkomst.

(i) er geen bijzondere lasten en beperkingen zijn als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Verkochte, behoudens die in de titel van aankomst zijn vermeld.

(j) er geen beperkte rechten ('gedoogplichten') als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht met betrekking tot het Verkochte bestaan, met uitzondering van perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie C nummer 7980.

(k) alle belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover opeisbaar, zijn voldaan.

(l) met betrekking tot het Verkochte er heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig zijn of zijn aangekondigd.

(m) op het Verkochte geen retentierechten rusten en/of daarop zullen rusten ten tijde van het ondertekenen van de Leveringsakte.

(n) Koper kennis te hebben gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoelde in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte van levering en andere akten waarbij vooromschreven rechten worden gevestigd. Aan deze Overeenkomst wordt een elftal (11) kopieën 'resultaten van onderzoek naar erfdienstbaarheden' van begin augustus 2020 betreffende de verkochte kadastrale percelen gehecht (zie **Bijlage 6**). Uit voornoemde stukken blijkt dat er geen sprake is van een eventuele met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf of van kwalitatieve verplichtingen of overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek.

4.6.2 Verkoper verklaart voorts dat:

(a) het haar niet bekend is dat het huidig gebruik van het Verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

(b) het haar niet bekend is dat een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing is vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen.

(c) het haar niet bekend is 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 haar niet bekend is dat het Verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.

(e) het haar niet bekend is dat er heden beleidsvoornemens zijn tot onteigening van het Verkochte.

(f) aan haar geen aankondigingen zijn gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte, van welke aard dan ook.

5 MILIEUBEPALINGEN

5.1 Bodemverontreiniging

5.1.1 Met betrekking tot het risico van (water)bodemverontreiniging in het Verkochte komen Koper en Verkoper, ten dele in afwijking van het hiervoor in artikel 4.3 omtrent het risico van het Verkochte, het navolgende overeen:

van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden vastgelegd in de Circulaire Bodemsanering van 1 juli 2013 behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

5.1.2 De resultaten van het verrichte onderzoek naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging van het verkochte zijn vastgelegd in de rapporten van:

- ingenieursbureau BCC B.V. de dato dertig oktober tweeduizend zes, kenmerk NC604.0230/283E, voor wat betreft het manegeterrein;
- Tauw B.V. de dato acht april negentienhonderd negenennegentig, kenmerk 26C03.1, voor wat betreft het terrein van de voormalige Kolonel Palmkazerne;
- Acorius Advies B.V., de dato twintig december tweeduizend vier, rapportnummer 0448011/hb, voor wat betreft de schietbaan;
- Acorius Advies B.V., de dato negenentwintig januari tweeduizend drie, rapportnummer 0252225/hb, voor wat betreft het Oefenrampenterrein;
- ingenieursbureau BCC B.V. de dato een december tweeduizend zes, rapportnummer - NC604.0230/319E, voor wat betreft het Natuuroefenterrein;
- ingenieursbureau BCC B.V. de dato een november tweeduizend zes, kenmerk NC604.0230/285E, inhoudende een indicatief asfalt- en funderingsonderzoek voor wat betreft het terrein van de voormalige Kolonel Palmkazerne, de schietbaan en het Oefenrampenterrein;
- ingenieursbureau BCC B.V. de dato een mei tweeduizend zeven, rapportnummer NC704.0806/149F, voor wat betreft de oppervlakten Rijkswaterstaatsterrein;
- Acorius Advies B.V., de dato veertien februari tweeduizend zeven, rapportnummer -0702005/rl, voor wat betreft het terrein van het voormalig dienstkringkantoor van de DVD;
- Acorius Advies B.V., de dato veertien februari tweeduizend zeven, rapportnummer 0702014/rl, voor wat betreft het terrein van de voormalige KMAR-kazerne;
- Oranjewoud B.V., de dato negenentwintig maart tweeduizend zes, projectnummer 157418, het briefrapport van Oranjewoud B.V. de dato negenentwintig maart tweeduizend zes, kenmerk 162101/157418;
- de rapporten van ingenieursbureau BCC B.V., respectievelijk de dato eenendertig oktober tweeduizend zes, kenmerk NC604.0230/284E, en de dato een november tweeduizend zes, kenmerk NC604.0230/286E;
- de twee rapporten van Tauw Milieu van 26 mei 2014 met kenmerken R001-1222500PSN-ijd-V02-NL en R001-1222617PSN-hve-V03-NL en het rapport van 5 september 2016, met kenmerk R001-1234730BSA-hgm-V02.

5.1.3 Partijen verklaren in het bezit te zijn van de rapporten genoemd in artikel 5.1.2. Verkoper verwijst naar de onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte.

5.1.4 Het is Koper bekend dat de geconstateerde verontreinigingen op basis van de in artikel 5.1.2 genoemde rapporten gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen. Bij het vaststellen van de koopprijs is rekening gehouden met deze gebruiksbeperkingen.

5.1.5 Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten en/of schade ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover uit de in artikel 5.1.2 genoemde rapporten blijkt. Koper vrijwaart Verkoper voor aanspraken van degenen die van de rechthebbende een recht tot het gebruik van het Verkochte hebben verkregen.

5.1.6 De kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van Verkoper indien blijkt dat ten tijde van de levering van het Verkochte behalve de bij Partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, waarover Verkoper Koper onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

5.1.7 Behoudens omstandigheid genoemd in artikel 5.1.6 komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen vanaf de Leveringsdatum voor rekening van Koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van de overdracht in het Verkochte onbekende verontreiniging.

5.2 Asbest en asbesthoudende materialen

5.2.1 Verkoper verklaart Koper te hebben ingelicht omtrent de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het Verkochte, door middel van het ter beschikking stellen aan Koper van de volgende rapporten:

- RPS Advies B.V. de dato negen oktober tweeduizend zes, projectnummer RPS/AAI 06.1155;
- Koenders & Partners Adviseurs en Procesmanagers B.V. de dato vijf april tweeduizend zeven, projectnummer 70106;
- Koenders & Partners Adviseurs en Procesmanagers B.V. de dato zestien april tweeduizend zeven, projectnummer 70106;
- Koenders & Partners Adviseurs en Procesmanagers B.V. de dato vier juni tweeduizend zeven, projectnummer 70106;
- ASP Asbestverwijdering B.V. de dato tweeëntwintig oktober tweeduizend twee, en van;
- RPS Advies B.V. de dato zestien oktober tweeduizend zes, projectnummer RPS/AAI 06.1155.

5.2.2 Partijen verklaren in het bezit te zijn van de in artikel 5.2.1 genoemde rapporten en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.

5.2.3 In de in artikel 5.2.1 genoemde rapporten is geconstateerd dat asbest aanwezig is in het Verkochte. Bij het vaststellen van de koopprijs is rekening gehouden met voornoemde aanwezigheid van asbest.

5.2.4 Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte over en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering te dier zake. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in dit artikel bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Koper vrijwaart Verkoper voor aanspraken van degenen die van de rechthebbende een recht tot het gebruik van het Verkochte hebben verkregen.

5.3 Overige verrichte onderzoeken

5.3.1 Partijen hebben voorts overige cultuurtechnische onderzoeken, asbest- en chroom-6 onderzoeken, flora- en fauna onderzoeken, bodemonderzoeken, asfalt- en funderingsonderzoek en bouwkundige onderzoeken met betrekking tot het Verkochte verricht. Partijen verklaren in bezit te zijn van de onderzoeksrapporten waarin de resultaten van het verrichte onderzoek zijn vastgelegd, genoemd in **Bijlage 7**. Verkoper verwijst naar de onderzoeksrapporten voor de haar bekende feiten en omstandigheden inzake de staat van het Verkochte.

6 OVERIGE BEPALINGEN

6.1 Rechtspositie Verkopers

6.1.1 Op 21 december 2017 sloten Verkopers een koopovereenkomst met de Provincie ten aanzien van de levering van diverse gronden gelegen in het Plangebied (bijgevoegd als **Bijlage 8**).

6.1.2 Partijen zijn genoegzaam bekend met de inhoud van voornoemde koopovereenkomst en de rechtspositie, en de daaruit voortvloeiende (toekomstige) rechten en verplichtingen ten aanzien van Verkopers, waarbij als voornaamste rechten en verplichtingen (niet-uitputtend bedoeld) worden onderscheiden:

(a) de inspanningsverplichting als bedoeld in artikel 14.1 van de koopovereenkomst;

(b) de inspanningsverplichting als bedoeld in artikel 14.3 van de koopovereenkomst.

6.1.3 Verkopers dragen hierbij, onder opschortende voorwaarde van de overdracht van het Verkochte, hun rechtsposities en de daaruit voortvloeiende (toekomstige) rechten en verplichtingen ten aanzien van de koopovereenkomst over aan Koper, gelijk Koper deze rechtsposities en de daaruit voortvloeiende (toekomstige) rechten en verplichtingen ten aanzien van de koopovereenkomst over aan Koper, gelijk Koper deze rechtsposities en de daaruit voortvloeiende (toekomstige) rechten en verplichtingen ten aanzien van de koopovereenkomst aanvaardt.

6.1.4 Mededeling van de overdracht zoals bedoeld in artikel 3:94, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek vindt plaats door de daartoe meest gerede Partij.

6.1.5 Verkopers verklaren dat de rechtsposities haar toebehoren en dat zij volledig bevoegd zijn de vordering onbezwaard en onbeslagen over te dragen aan Koper.

6.2 Functiebescherming middeldure huur

6.2.1 Voor de Gemeenten is het van belang dat binnen het woningbouwprogramma, dat een onderdeel vormt van het Stedenbouwkundig en landschapsplan buurtschap Crailo, een percentage van circa 27% van de woningen in de categorie 'middeldure koop en middeldure huur' wordt gerealiseerd. Dat komt neer op een aantal van totaal ca. 160 woningen in dit segment. Partijen verwijzen hiervoor naar de raadsbesluiten van 4 maart 2020 inzake de vaststelling stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten Crailo van de gemeente Gooise Meren met Zaaknummer 171114, van de gemeente Hilversum met kenmerk 594491 en van de gemeente Laren met kenmerk 2020/3.

6.2.2 Aangezien het voor de doorstroming in en betaalbaarheid binnen de woningmarkt van belang is dat deze categorie woningen gedurende een langere tijd ook voor bedoelde doelgroep bewoners beschikbaar blijft, zal aan de hand van de, voorafgaande aan de betreffende gronduitgiften aan marktpartijen, door GEM Crailo B.V. vast te stellen ontwikkelstrategie, een vorm van zelfbewoningsplicht en verhuurplicht voor de doelgroep binnen dit segment worden geformuleerd, welke voorafgaande goedkeuring van de gemeenten behoeft. GEM Crailo B.V. zal de goedgekeurde regeling inzake de zelfbewoningsplicht en verhuurplicht bij verkoop en overdracht van woningen in dit segment mede namens Verkoper aan de betreffende marktpartijen opleggen.

6.3 Verrekenbeding Staat (kettingbeding)

6.3.1 Op de percelen C 7221, C 7980, C 9689, ontstaan uit C 4681, C 9203 en C 7978, A 5360 en D 6891 is een verrekenbeding van toepassing indien de in lid 1 van artikel 13 uit de akte van 10 augustus 2007 (5286 / 145) genoemde bouwvolume en bebouwingsoppervlakte overschreden wordt. Het verrekenbeding is geldig tot 9 augustus 2022. Over het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden is het volgende kettingbeding opgenomen:

'De Provincie verbindt zich de in deze akte opgelegde verplichtingen zoals vermeld in dit artikel, bij elke vervreemding in eigendom van het ingevolge deze akte ver- en gekochte of gedeelte daarvan, zo ook bij elke vestiging van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht op het Verkochte op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte woordelijk te doen opnemen (kettingbeding), zulks op verbeurte voor de Provincie en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht op het Verkochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijf miljoen euro (€ 5.000.000,00), ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen'.

6.3.2 Koper is bekend met en aanvaardt het verrekenbeding in het geval van vergroten van de bebouwingsmogelijkheid dat tussen de Staat en Provincie is overeengekomen. Een brief van de Staat over de maximale bebouwingsmogelijkheden zonder dat Koper tot verrekening gehouden is d.d. 19 december 2017 (zoals is bijgevoegd in **Bijlage 9)**. Indien de Staat een beroep doet op het verrekenbeding, treden Provincie en Koper met elkaar in overleg teneinde de Staat te bewegen afstand te doen van enige verrekening.

6.4 Geurrapport Givaudan

Partijen zijn bekend dat Givaudan ten behoeve van een aangevraagde Wabo-revisievergunning een geurrapport heeft vervaardigd. Op grond van de beoordeling door Verkoper van deze rapportage zijn er geen belemmeringen te verwachten voor (woningbouw)ontwikkeling op het Verkochte. Verkoper zal zich indien en voor zover nodig in haar hoedanigheid van publiekrechtelijke rechtspersoon en binnen haar wettelijke mogelijkheden in deze tot het uiterste inspannen de Gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

6.5 Onmogelijkheid herontwikkeling

6.5.1 Indien Partijen gezamenlijk vaststellen dat het bestemmingsplan voor de Gebiedsontwikkeling van het Verkochte definitief niet-onherroepelijk zal worden vastgesteld, zullen Partijen tevens vaststellen wat moet gebeuren met de eigendom van het Verkochte, waarbij Partijen de in de Samenwerkingsovereenkomst vastgelegde doelen en intenties ook in dit kader zullen vasthouden en de ontwikkeling van Crailo door publieke partijen voorop staat. Geen der partijen zal zelfstandig besluiten tot vervreemding van het verkochte voordat uitvoering is gegeven aan de geschillenregeling als bedoeld in lid 2 van dit artikel.

6.5.2 Partijen verklaren de geschillenregeling uit artikel 25 van de Samenwerkingsovereenkomst van overeenkomstige toepassing op de situatie als beschreven in lid 1 van dit artikel.

6.6 Huur- en gebruiksovereenkomsten

6.6.1 Terzake van het Verkochte heeft de Verkoper de volgende overeenkomsten gesloten:

- een huurovereenkomst met T-Mobile Netherlands B.V. tegen een huursom van € 2.398,20 (zegge: tweeduizend driehonderdachtennegentig euro en twintig eurocent) per jaar voor het hebben en behouden van een netwerk voor mobiele communicatie;
- een antikraakovereenkomst met HOD ten behoeve van antikraakbeveiliging, tegen een som van € 0 (nihil) per jaar;
- een gebruiksovereenkomst om niet met De Groene Afslag B.V. voor een deel van het voormalige AZC.

6.6.2 Liander maakt gebruik van een gedeelte van het Verkochte zonder dat daaraan een overeenkomst ten grondslag ligt en vergoedt Koper jaarlijks € 7.000,- (zegge: zevenduizend euro) voor dat gebruik.

6.6.3 De in dit artikel genoemde tegenprestaties komen vanaf de Leveringsdatum ten goede van de Koper. De Koper neemt de verplichtingen van de Verkoper, voortvloeiende uit de in dit artikel bedoelde overeenkomsten/ gebruiksrechten over, verbindt zich deze na te komen en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering te dier zake.

6.7 Aanleg, inrichting en oplevering Openbaar gebied

Partijen hebben in artikel 16 van de Samenwerkingsovereenkomst vastgelegd hoe om te gaan met de aanleg, inrichting en oplevering van het Openbaar gebied. Partijen nemen hierbij het oordeel van de Belastingdienst d.d. 3 juli 2020, als vervat in de brief van die datum met kenmerk VO-9742, ATK+770528916 in acht.

6.8 Publiekrechtelijke bevoegdheden

6.8.1 Verkoper zal zich in haar hoedanigheid van publiekrechtelijke rechtspersoon en binnen haar wettelijke mogelijkheden in deze tot het uiterste inspannen haar publiekrechtelijke bevoegdheden op grond van wet en regelgeving in het omgevingsdomein zodanig uit te oefenen dat elke belemmering voor en vertraging van de Gebiedsontwikkeling op het Verkochte achterwege blijft.

6.8.2 Indien de publiekrechtelijke medewerking niet of niet tijdig afkomt en dit nadelige gevolgen heeft of zal hebben voor de ontwikkeling en uitvoering van het Plangebied, zullen Partijen in overleg treden teneinde deze nadelige gevolgen zo veel mogelijk te ondervangen.

6.9 Verklaringen van Partijen

6.9.1 Koper verklaart dat hij de in deze Overeenkomst genoemde lasten en beperkingen aanvaardt, alsmede de lasten en beperkingen die hem na onderzoek van de openbare register kenbaar (hadden kunnen) zijn.

6.9.2 Koper verklaart dat hij een kopie heeft ontvangen van de eigendomsbewijzen van Verkoper met betrekking tot het Verkochte.

6.9.3 Deze Overeenkomst bevat de volledige wilsovereenstemming tussen Partijen met betrekking tot de koop/verkoop van het Verkochte. Eerdere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten tussen Partijen, alsmede de tussen Partijen uitgewisselde documenten (al dan niet tijdens de onderhandelingen) worden geacht in de Overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn beëindigd.

7 SLOTBEPALINGEN

7.1 Toepasselijk recht

Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

7.2 Tekortkoming en boetebepaling

7.2.1 Bij niet, niet tijdige en/of niet volledige nakoming door een Partij van deze Overeenkomst – anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) – is de desbetreffende Partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de andere Partij ontstane schade met kosten en renten. Er is eerst sprake van een tekortkoming wanneer de eerstgenoemde Partij – na in gebreke te zijn gesteld waarbij door de andere Partij – een redelijke termijn is gesteld voor volledige en juiste nakoming van de desbetreffende verplichting en de desbetreffende Partij (nog steeds) nalatig blijft met de naleving van zijn verplichtingen.

7.2.2 De Overeenkomst houdt geen regeling, noch beperking in omtrent het gebruik door (een der) Verkoper(s) van aan haar op grond van het publiekrecht toekomende bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Voor zover in de Overeenkomst afspraken zijn gemaakt die gebaseerd zijn op publiekrechtelijke bevoegdheden van de bestuursorganen van (een der) Verkoper(s) hebben deze afspraken het karakter van een inspanningsverplichting.

7.3 Wijziging en beëindiging

7.3.1 Partijen doen in de akte van levering afstand van het recht van ontbinding van deze Overeenkomst.

7.3.2 De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst en/of van een van de Bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen van kracht. In plaats van de niet verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

7.3.3 Wijzigingen of aanvullingen op deze Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en vastgelegd.

7.4 Geschillenregeling

7.4.1 Ingeval Partijen over enig onderwerp van deze Overeenkomst van mening verschillen en ter zake daarvan een geschil dreigt te ontstaan, zullen Partijen steeds trachten in goed overleg, en gehoord de van beide zijden aan de orde zijnde argumenten, tot een gemeenschappelijk standpunt te komen.

7.4.2 Indien ondanks reële pogingen van Partijen om tot een oplossing te geraken er geen oplossing wordt bereikt, heeft ieder van Partijen het recht zich te wenden tot de bevoegde rechter.

7.5 Bevoegde rechter

De rechtbank te Midden-Nederland is bij uitsluiting bevoegd om alle geschillen die het gevolg zijn van of verband houden met deze Overeenkomst, in eerste aanleg te beslechten (inclusief een geschil over het bestaan, de rechtsgeldigheid of de beëindiging van deze Overeenkomst).

7.6 Woonplaatskeuze

7.6.1 Voor betekeningen in het kader van juridische procedures bij de rechtbank te Midden-Nederland kiest elk der Partijen hierbij ingevolge artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek onherroepelijk woonplaats op hun respectieve adres als onder Partijen vermeld. Dit laat overige wettelijk geoorloofde wijzen van betekening onverlet.

DEZE OVEREENKOMST is aangegaan en ondertekend op de datum genoemd aan het begin van deze Overeenkomst.

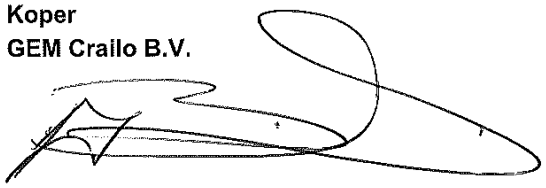
HANDTEKENINGENPAGINA

Verkoper I
Gemeente Hilversum



de heer P.I. Broertjes
burgemeester
16 december 2020
HILVERSUM

Koper
GEM Crailo B.V.



JBN Advies B.V.
bestuurder
de heer J.B. Nieuwenhuizen
Gevolmachtigde
16 december 2020
LAREN

Verkoper II
Gemeente Laren



de heer N. Mol
burgemeester
16 december 2020
LAREN

Verkoper III
Gemeente Gooise Meren



de heer H.M.W. ter Heegde
burgemeester
16 december 2020
BUSSUM

Met de bijlagen bij deze Overeenkomst zijn Partijen genoegzaam bekend en deze worden enkel digitaal aan Partijen ter beschikking gesteld, met uitzondering van Bijlage 3 en Bijlage 4, deze worden aan Partijen ook fysiek verschaft. Partijen hebben op 10 december 2020 alle bij deze Overeenkomst horende bijlagen ontvangen.

Bijlage 1

Plangebied

Bijlage 2

Percelenkaart

Bijlage 3

Brief Belastingdienst

Belastingdienst

Belastingdienst, Postbus 18500, 3501 CM Utrecht

Deloitte Belastingadviseurs B.V.
mr. J. Verbaan
Postbus 58110
1040 HC Amsterdam

Grote ondernemingen

Midden, Kantoor Utrecht

Orteliuslaan 1000
Utrecht
Postbus 18500
3501 CM Utrecht
www.belastingdienst.nl

Doorkiesnummer
088 - 152 78 66

E-mailadres
r.van.heli@belastingdienst.nl

Datum
3 juli 2020

Team
1

Behandeld door
R. van Heli (overdrachtsbelasting)
O.C.H.C. Pilet (omzetbelasting)

Onze referentie
VO-9742
ATK+ 770528916

Betreft: Herbeoordeling omzet- en overdrachtsbelasting levering grond door gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren aan GEM Crailo B.V. (RSIN: 8587.60.976)

Geachte heer Verbaan,

Op 23 januari 2020 heb ik naar aanleiding van uw brief van 16 oktober 2019 mijn standpunt meegedeeld over de heffing van omzet- en overdrachtsbelasting betreffende de voorgenomen levering van percelen grond door gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren aan GEM Crailo B.V. (hierna: GEM).

In uw brief van 15 mei 2020 vraagt u mij om mijn standpunt met betrekking tot de verdeling van de waarde over bebouwde en onbebouwde gedeelten te herzien. Ook vraagt om herziening van mijn standpunt dat een kazerne niet is aan te merken als woning in de zin van artikel 14, tweede lid, van de Wet op de overdrachtsbelasting (hierna: WBR). Tot slot vraagt u mij om een standpunt over de aftrek van voorbelasting op de gemeenschapsvoorzieningen die om niet c.q. voor een euro aan de gemeenten worden teruggeleverd, waaronder de nieuw aan te leggen klinkerbestrating.

Beoordeling verschuldigde overdrachtsbelasting

Tegenprestatie en waarde btw-bouwterreinen, bebouwde en onbebouwd grond (artikel 9 WBR)

In mijn brief heb ik de waarde verdeeld naar rato van de op de verbeeldingskaart vermelde bouwlocaties. De overige percelen zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar groen die om niet aan de gemeenten zullen worden teruggeleverd en natuurgrond voor het Gooise Natuur Reservaat (GNR). U heeft een herberekening gemaakt van de waarde van de bebouwde grond waarover overdrachtsbelasting is verschuldigd en de waarde van de onbebouwde grond die als btw-bouwterrein is aan te merken. Op basis van de verbeeldingskaart heeft u een nadere verdeling van de bebouwde en onbebouwde percelen gemaakt, met verschillende kleuren gearceerd. Voor de verdeling van de waarde is met name de door de gemeente gemaakte grondexploitatieberekening (GREX) gebruikt. Daarin is een inschatting gemaakt van de te realiseren opbrengsten en de te maken kosten, waarbij dus feitelijk sprake is van een

Grote ondernemingen

Midden, Kantoor Utrecht

Datum
3 juli 2020

Onze referentie
VO-9742
ATK+ 770528916

residuele waardeberekening. De berekening komt mij allerszins reëel over en kan daarom wat mij betreft als uitgangspunt worden gebruikt.

Met u ben ik van mening dat aan de percelen bestemd voor gemeenschaps-voorzieningen en natuurgrond in het geval van Crailo geen waarde kan worden toegekend. In de GREX zijn kosten voor de natuurgrond vermeld (o.a. de sloop van de betreffende gebouwen). Deze kosten zijn door u terecht niet meegenomen als kosten voor de toekomstige bouwkavels. De te slopen gebouwen zouden op zich een waarde kunnen hebben. Echter, nu vaststaat dat de grond de bestemming natuur krijgt en de in slechte bouwkundige staat verkerende gebouwen gesloopt moeten worden, acht ik het gegeven alle omstandigheden van dit geval acceptabel dat voor de heffing van overdrachtsbelasting aan het betreffende GNR-gebied (met blauwe arcering, 47.373 m2) een waarde van nihil wordt toegerekend.

In het gebied zijn drie gebouwen die niet gesloopt worden (gele arcering met een totale oppervlakte van 24.831 m2), maar worden verbouwd en herbestemd. Volgens u betreft dit de volgende drie gebouwen, die in opdracht van GEM zijn getaxeerd:

1. Kolonel Palm Kazerne (€ 4.110.000);
2. voormalige Garages/Werkplaatsen (€ 910.000);
3. Spiegelhorst (€ 930.000)

De taxatierapporten zijn door u niet verstrekt en door mij niet beoordeeld. De totale waarde van € 5.950.000 is nagenoeg gelijk aan de waarde op grond van de GREX. Uitgaande van de juistheid van de getaxeerde waarde kan wat mij betreft hiervan worden uitgegaan voor de berekening van de overdrachtsbelasting.

De locaties die ik in mijn brief als bebouwd heb aangemerkt, zijn in uw tekening onderverdeeld in het bebouwde gedeelte (groen) en een onbebouwd gedeelte (oranje). U stelt dat deze onbebouwde gedeelten zijn aan te merken als btw-bouwterrein en niet als bijbehorend terrein bij de gebouwen. U beroept zich daarbij op de uitspraak van Hof Amsterdam van 15 april 2010, nr. 08/00245, ECLI:NL:GHAMS:2010:BM1886. In dit geval is veel van de onbebouwde grond rondom de te slopen gebouwen sowieso niet aan te merken als bijbehorend terrein. De beperkte gedeelten die dienstbaar waren aan de te slopen gebouwen, zijn bestemd voor bebouwing. De bedoeling van GEM is immers om op deze locaties nieuwbouw te laten plaatsvinden en vast staat dat voor zover daarvoor nodig de bestemming zal immers worden gewijzigd. Naar mijn mening merkt u de oranje gedeelten terecht aan als btw-bouwterrein. Dat er nog geen verkavelingsplan is, maakt dat niet anders. Het gaat hier immers om de toekenning van de waarde naar rato over de bebouwde (groene) en onbebouwde (oranje) gedeelten, waarvan het aantal te bouwen woningen gemiddeld genomen gelijk zal zijn.

Daarnaast heeft u de locaties die volledig onbebouwd zijn in kaart gebracht (eveneens oranje). De oppervlakte van de bebouwde grond (groen) is volgens uw opstelling 31.276 m2 en van de onbebouwde grond (oranje) 101.506 m2. U heeft op basis van de GREX de residuele waarde van de bebouwde en onbebouwde grond afzonderlijk berekend. Terecht heeft u daarbij de sloopkosten uitsluitend toegerekend aan de bebouwde gedeelten (waarvan 25% aan het GNR). Volgens u is de waarde van de bebouwde grond waarover overdrachtsbelasting verschuldigd is € 5.358.656 en de waarde van de btw-bouwterreinen waarvoor de samenloopvrijstelling geldt € 27.570.851.

Grote ondernemingen

Midden, Kantoor Utrecht

Datum
3 juli 2020

Onze referentie
VO-9742
ATK+ 770528916

Naar mijn mening heeft u de kosten van de gemeenschapsvoorzieningen in de residuele waardeberekening ten onrechte volledig in mindering gebracht op de onbebouwde gedeelten. Deze kosten hebben naar mijn mening naar evenredigheid van de te verwachten opbrengst betrekking op de gedeelten met de te slopen gebouwen, waardoor er minder overdrachtsbelasting is verschuldigd over de percelen met de te slopen gebouwen. Daarom heb ik op basis van uw spreadsheet de berekening aangepast (zie bijlage 1; het gewijzigde spreadsheet stuur ik in Excel-formaat per e-mail toe. De waarde van de bebouwde grond waarover overdrachtsbelasting verschuldigd is € 2.879.988 en de waarde van de btw-bouwterreinen waarvoor de samenloopvrijstelling geldt € 30.049.519.

Tarief kazernegebouwen (artikel 14-2 WBR)

U bent van mening dat over Kolonel Palm Kazerne (getaxeerde waarde € 4.110.000) het 2%-tarief van toepassing is. Daarbij beroept u zich op de uitspraak van Rechtbank Den Haag van 31 maart 2020, nr. 18/7481, ECLI:NL:RBDHA:2020:3026. De Belastingdienst heeft tegen deze uitspraak hoger beroep is aangetekend, zodat de uitspraak van de rechtbank niet als richtinggevend geld. De Belastingdienst blijft daarom vooralsnog van mening dat het 6%-tarief van toepassing is op kazernegebouwen. Overigens is het niet duidelijk in hoeverre de feiten van de Kolonel Palm Kazerne vergelijkbaar zijn met het kazernegebouw uit de genoemde procedure, die van veel oudere datum is.

Gezien de uitspraak van de rechtbank, begrijp ik dat u zich daarop beroept. Wanneer GEM overdrachtsbelasting voldoet tegen het tarief van 6%, kan zij daartegen bezwaar maken.

Conclusie

Conform de berekening van de bijlage is door GEM € 529.799 overdrachtsbelasting verschuldigd. Over het aan de btw-bouwterreinen toe te rekenen deel van de koopprijs van € 30.049.519 geldt de samenloopvrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel a WBR en is door de gemeenten 21% btw verschuldigd, een bedrag van € 6.310.399.

Omzetbelasting klinkerwegen en klinkerparkeerterreinen

Naar aanleiding van uw brief van 16 oktober 2019 waarin u mij om een standpunt vraagt inzake toekomstige leveringen om niet aan gemeenten van openbaar gebied in de vorm van klinkerwegen, klinkerparkeerplaatsen, klinkerpleinen etc. heb ik in mijn reactie van 23 januari 2020 het standpunt ingenomen dat grond klinkerbestrating is aan te merken als onbebouwde grond. Recent is de uitspraak gepubliceerd waarin rechtbank Gelderland heeft geoordeeld dat klinkerbestrating als gebouw is aan te merken.[1] De rechtbank was blijkbaar niet bekend met het oordeel van hof Arnhem-Leeuwarden die in zijn uitspraak van 31 maart 2015 heeft geoordeeld dat grond met klinkerbestrating voor de btw als onbebouwde grond is aan te merken.[2]

Zoals ik heb toegelicht in mijn brief en in mijn mail van 11 maart 2020, kan de goedkeuring van het Besluit van 25 januari 2012, nr. BLKB 2012/175M die ziet op de omzetbelasting die drukt op de aanleg van gemeenschapsvoorzieningen door een derde (2.5.2.3) niet worden ingeroepen als niet voldaan wordt aan de daar

[1] Uitspraak rechtbank Gelderland van 23 december 2019, nr. AWB-18_4529, ECLI:NL:RBGEL:2019:6061. Voor het oordeel van de rechtbank was het oordeel over de klinkerbestrating overigens niet relevant. Tegen deze uitspraak is door belanghebbende hoger beroep aangetekend.
[2] Uitspraak hof Arnhem-Leeuwarden van 31 maart 2015, nr. 12/00507 en 12/00508, ECLI:NL:GHARL:2015:2569.

opgesomde voorwaarden. Een van die voorwaarden is onder meer dat er sprake moet zijn van een btw belaste (op)levering / overdracht die onderworpen is aan de heffing van omzetbelasting. Bebouwing in de vorm van klinkerbestrating wordt voor de btw genegeerd en er is aldus sprake van een van btw vrijgestelde levering van grond.

Ten aanzien van het aftrekrecht geldt het volgende. Achtergrond van de goedkeurende regeling (BLKB 20212 175M) is dat voor zover de kosten zien op voorzieningen die zijn doorberekend in de met omzetbelasting belaste levering van bouwgrond, er geen beperkingen mogen optreden in het aftrekrecht ongeacht of het een derde is, of dat het de gemeente is die de voorzieningen aanlegt. Bij een overdracht om niet door een derde is het aannemelijk dat de kosten voor de aanleg van gemeenschapsvoorzieningen worden verdisconteerd in de prijzen van de btw belaste / onbelaste output van het project. Ik ben het daarom met u eens dat deze kosten moeten worden aangemerkt als 'algemene kosten', in welk geval aftrek in beginsel plaatsvindt op basis van een omzetevenredige methode (het zogenoemde 'pro rata'). Voor dit specifieke geval kunnen de algemene kosten worden toegerekend aan het project, op basis waarvan de aftrek kan worden bepaald volgens werkelijk gebruik (belaste/onbelaste output). Ik ga er daarbij vanuit dat het werkelijk gebruik een objectief en nauwkeurig beeld geeft. Afhankelijk van het gebruik van het project kan dit tot gevolg hebben dat een deel van de voorbelasting (mogelijk) niet voor aftrek in aanmerking komt.

Grote ondernemingen

Midden, Kantoor Utrecht

Datum
3 juli 2020

Onze referentie
VO-9742
ATK+ 770528916

Hoogachtend,

namens de inspecteur

R. van Heil
specialist overdrachtsbelasting

mw. mr. I.C. Hummel
klantcoördinator

deel		NU:	STRAKS:		m2	waarde	OVB	BTW
1	zwart	bebouwd	verbouwen	OVB	24.831	€ 5.950.000	€ 357.000	nvt
2	wit	bebouwd	ontwikkelen	OVB	31.276	€ 2.879.988	€ 172.799	nvt
3	wit* en restant	onbebouwd	ontwikkelen	BTW	101.506	€ 30.049.519		€ 6.310.399
4		GNR		natuur	47.373	taxatie / 0	vrijstelling / of 0	
				totaal	**204.986**	**€ 38.879.507**	**€ 529.799**	

			Taxatie			
Zwart:	grondwaarde		Residuele waarde	Kosten	Overige kosten	
	grex zwart	taxatie	vastgoed	BRM/WRM		OVB
Kolonel Palm Kazerne	€ 4.944.603	€ 4.110.000	€ 6.222.824	€ 1.867.920	€ 246.504	6%
Voormalige Garages/Werkplaatsen	€ 560.000	€ 910.000	€ 1.042.020	€ 75.600	€ 54.703	6%
Spiegelhorst	€ -	€ 930.000	€ 1.198.717	€ 213.300	€ 55.778	6%
	€ 5.504.603	**€ 5.950.000**	**€ 8.463.561**	**€ 2.156.820**	**€ 356.985**	

					Taxatie:	Grex:				
GREX 2020	**gerealiseerd**	**prognose**	**totaal**		**Zwart**	**Wit**	**Wit* en restant (totaal)**		**GNR**	**check**
					24.831	**31.276**	**101.506**	**207.354**	**47.373**	**310.834**
KOSTEN:	**€ 5.016.000**	**€ 42.258.000**	**€ 47.274.000**		**€ 2.513.805**	**€ 12.141.672**	**€ 18.703.154**	**€ 9.508.105**	**€ 4.407.263**	**€ 47.274.000**
Inbrengwaarde	€ -			vervalt						
sloopkosten (75%)	€ 369.750	€ 8.570.250	€ 8.940.000			€ 6.705.000			€ 2.235.000	€ 8.940.000
saneringskosten (25%)	€ 123.250	€ 2.856.750	€ 2.980.000			€ 240.517	€ 780.596	€ 1.594.582	€ 364.305	€ 2.980.000
Bouw- en woonrijpmaken	€ -	€ 20.208.000	€ 20.208.000		€ 2.156.820	€ 4.002.528	€ 14.048.652			€ 20.208.000
Planontwikkelingskosten	€ 4.453.000	€ 7.643.000	€ 12.096.000			€ 976.273	€ 3.168.485	€ 6.472.505	€ 1.478.737	€ 12.096.000
tijdelijk beheer	€ 70.000	€ 930.000	€ 1.000.000			€ 80.710	€ 261.945	€ 535.095	€ 122.250	€ 1.000.000
planschade	€ -	€ 50.000	€ 50.000			€ 4.036	€ 13.097	€ 26.755	€ 6.113	€ 50.000
overige kosten	€ -	€ 2.000.000	€ 2.000.000		€ 356.985	€ 132.608	€ 430.379	€ 879.169	€ 200.859	€ 2.000.000
Opbrengsten:	**€ -**	**€ 81.746.000**	**€ 81.746.000**		**€ 8.463.561**	**€ 17.261.237**	**€ 56.021.202**	**€ -**	**€ -**	**€ 81.746.000**
sociaal	€ -	€ 3.280.000	€ 3.280.000		€ 401.418	€ 678.033	€ 2.200.549			€ 3.280.000
midden	€ -	€ 11.048.000	€ 11.048.000		€ 1.352.094	€ 2.283.812	€ 7.412.094			€ 11.048.000
duur	€ -	€ 54.828.000	€ 54.828.000		€ 6.710.049	€ 11.333.894	€ 36.784.058			€ 54.828.000
bedrijvigheid	€ -	€ 12.590.000	€ 12.590.000			€ 2.965.499	€ 9.624.501			€ 12.590.000
saldo nominaal			**€ 34.472.000**		**€ 5.949.756**	**€ 5.119.565**	**€ 37.318.048**	**€ -9.508.105**	**€ -4.407.263**	**€ 34.472.000**
						€ -2.239.577	€ -7.268.528	€ 9.508.105		
						€ 2.879.988	€ 30.049.519	€ -		

Bijlage

Grote ondernemingen

Midden, Kantoor Utrecht

Datum
3 juli 2020

Onze referentie
VO-9742
ATK+ 770528916

Bijlage 4

Akte van Kwijting en Overeenkomst van Uitgestelde Betaling

AKTE VAN KWIJTING KOOPPENNINGEN
107839 JW/JB

Op tweeëntwintig december tweeduizend twintig verschenen voor mij, mr. Jeroen Jan Hendrik Wevers, notaris te Apeldoorn: ----------

1. Johanna Elise Peters, geboren te Hoog Soeren op zeven september---- negentienhonderd zesenzestig, werkzaam ten kantore van Gietema --- Wevers notarissen B.V., statutair gevestigd te Apeldoorn, met adres -- Prins Willem-Alexanderlaan 717, 7311 ST Apeldoorn, handelend als --- schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: -- **Provincie Noord-Holland**, statutair gevestigd te Haarlem, met adres Dreef 3, 2012 HR Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34362354, en wel ter uitvoering van het besluit van ---------- Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland de dato drie----- november tweeduizend twintig, met nummer 1483862/1483866;------ hierna te noemen Verkoper of Provincie; en----------
2. Ilonka Noort-Klomp, geboren te Apeldoorn op zesentwintig mei-------- negentienhonderd zeventig, werkzaam ten kantore van Gietema------- Wevers notarissen B.V., statutair gevestigd te Apeldoorn, met adres -- Prins Willem-Alexanderlaan 717, 7311 ST Apeldoorn, handelend als --- schriftelijk gevolmachtigde van: ----------
   a. **Gemeente Hilversum**, een publiekrechtelijk rechtspersoon, ----- gevestigd te gemeente Hilversum en met adres: Oude Enghweg -- 23, 1217 JB Hilversum, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32170443, en wel ter uitvoering van de besluiten van --- het college van burgemeester en wethouders van respectievelijk - zevenentwintig oktober tweeduizend twintig en vijftien december- tweeduizend twintig, met nummer 700689;---------- hierna ook te noemen: Koper I of Gemeente Hilversum; ----------
   b. **Gemeente Laren**, een publiekrechtelijk rechtspersoon, gevestigd te gemeente Laren (Noord-Holland) en met adres: Eemnesserweg 19, 1251 NA Laren (Noord-Holland), ingeschreven in het ---------- handelsregister onder nummer 32169164, en wel ter uitvoering -- van het Raadsbesluit van het college van burgemeester en-------- wethouders van de gemeente Laren (Noord-Holland) van---------- vijfentwintig november tweeduizend twintig,---------- hierna ook te noemen Koper II of Gemeente Laren; en ----------
   c. **Gemeente Gooise Meren**, een publiekrechtelijk rechtspersoon, - gevestigd te gemeente Gooise Meren en met adres: Brinklaan 35, 1404 EP Bussum, ingeschreven in het handelsregister onder ------ nummer 64935345, en wel ter uitvoering van het besluit van het - college en burgemeester en wethouders de dato zes oktober------ tweeduizend twintig, met besluitkenmerk 1964593,---------- hierna ook te noemen: Koper III of Gemeente Gooise Meren; -----

   Koper I, Koper II en Koper III hierna (tezamen) te noemen Kopers of - Gemeenten. ----------

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden: ----------

INLEIDING----------

Bij een akte van levering, op eenentwintig december tweeduizend---------- zeventien voor een waarnemer van mr. Laurens Willem Kelterman, notaris te Amsterdam verleden en bij afschrift ingeschreven ten kantore van de ----

Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op eenentwintig --------
december tweeduizend zeventien in register 4 deel 72236 nummer 128, ---
hierna te noemen: de Akte van Levering", heeft Verkoper aan Kopers ------
geleverd: ----------

a. 1. het perceel grond, met opstallen te Hilversum, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg 103, 107, 109A, 109B, 109C, 109E en ---- Nieuwe Crailoseweg (ongenummer) kadastraal bekend gemeente- **Hilversum**, sectie **C**, nummer **9689**, groot veertien hectare, ----- zesenzeventig are zeventig centiare (14 ha 76 a 70 ca); ----------

2. het perceel grond, met opstallen te Hilversum, plaatselijk bekend Nieuwe Crailoseweg (ongenummerd), kadastraal bekend ---------- gemeente **Hilversum**, sectie **C**, nummer **9714** (ontstaan uit ----- perceelnummer 9224), groot vier hectare, zesenveertig are ------- zesenzestig centiare (4 ha 46 a 66 ca); ----------

3. het perceel grond, met opstallen te Hilversum, plaatselijk bekend Nieuwe Crailoseweg (ongenummerd), kadastraal bekend ---------- gemeente **Hilversum**, sectie **C**, nummer **9712** (ontstaan uit ----- perceelnummer 5718), groot vijf are negenenveertig centiare----- (5 a 49 ca);----------

4. het perceel grond, Hilversum, plaatselijk bekend ---------- Amersfoortsestraatweg 111, kadastraal bekend gemeente--------- **Hilversum**, sectie **C**, nummer **7221**, groot zesentwintig are------ vijfentwintig centiare (26 a 25 ca); ----------

5. het perceel grond te Hilversum plaatselijk bekend---------- Amersfoortsestraatweg, kadastraal bekend gemeente **Hilversum**, sectie **C**, nummer **7980**, groot zestien are zeventig centiare ------ (16 a 70 ca), welk perceel is belast met een zakelijk recht als----- bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet------- Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met------ beperkte aansprakelijkheid: Gasunie Transport Services B.V. met- adres Concourslaan 17, 9727 KC Groningen, blijkens ---------- overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam respectievelijk op één december negentienhonderdzesenzestig in deel 4279------ nummer 125 en op tweeëntwintig mei---------- negentienhonderdachtenzestig in deel 4356 nummer 12; ----------

deze percelen hierna tezamen te noemen: "het Verkochte a"; ----------

b. 1. het perceel grond, met opstallen te Laren, plaatselijk bekend ----- Hilversumseweg, kadastraal bekend gemeente **Laren Noord-** ---- **Holland**, sectia **A**, nummer **5434** (ontstaan uit perceelnummer -- 5296), groot vier are dertig centiare (4 a 30 ca);----------

2. het perceel grond te Laren, plaatselijk bekend als ---------- Amersfoortsestraatweg 117, kadastraal bekend gemeente **Laren - Noord-Holland**, sectie **A**, nummer **5433** (ontstaan uit---------- perceelnummer 5296), groot vijfenzeventig are vijftien centiare -- (75 a 15 ca); ----------

3. het perceel grond te Laren, plaatselijk bekend ---------- Amersfoortsestraatweg (ongenummerd), kadastraal bekend------- gemeente **Laren Noord-Holland**, sectie **A**, nummer **5360**, groot zevenenveertig are negentig centiare (47 a 90 ca); ----------

4. het perceel grond grond te Laren, plaatselijk bekend---------- Amersfoortsestraatweg (ongenummerd), kadastraal bekend------- gemeente **Laren Noord-Holland**, sectie **A**, nummer **5265**, groot

negen centiaren (9 ca);----------

5. het perceel grond met opstallen te Laren, plaatselijk bekend ------ Amersfoortsestraatweg 111, 113 en 115, kadastraal bekend ------ gemeente **Laren Noord-Holland**, sectie **A**, nummer **5435** ------- (ontstaan uit perceelnummer 5397), groot negen hectare, -------- negenentwintig are vier centiare (9 ha 29 a 4 ca), waaraan door-- het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is -- toegekend, ----------

deze percelen hierna tezamen te noemen: "het Verkochte b";----------

c. het perceel grond, met opstallen te Bussum, plaatselijk bekend onder- andere thans bekend als Amersfoortsestraatweg 85A-1 tot en met ---- 85A-28 en 85A-GAS, kadastraal bekend gemeente **Bussum**, sectie **D**, nummer **6819**, groot tien hectare, tweeënveertig are eenenvijftig ----- centiare (10 ha 42 a 51 ca),----------

hierna te noemen: "het Verkochte c"; ----------

het Verkochte a, het Verkochte b en het Verkochte c, hierna te noemen:--- het Verkochte,----------

zulks voor een totale koopprijs voor het Verkochte van drieëndertig miljoen tweehonderdduizend euro (€ 33.200.000,00), exclusief omzetbelasting. ---

ONBETAALDE KOOPPENNINGEN----------

In de Akte van Levering staat voor wat betreft de voldoening van de ------- koopprijs en de omzetbelasting, het volgende vermeld, woordelijk luidend:

" *De Kopers zullen, in afwijking van het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 --- van het Burgerlijk Wetboek, de koopprijs uiterlijk per eenendertig ----- december tweeduizend negenentwintig per valuta van die dag --------- voldoen, en de Kopers zullen de ter zake verschuldigde omzetbelasting uiterlijk per één juli tweeduizend negentien per valuta van die dag ---- voldoen, steeds door storting op een rekening van Verkoper."*----------

KWIJTING----------

Verkoper (Provincie) verklaart bij deze, onder verwijzing naar de tussen --- Provincie en de Gemeenten ondertekende overeenkomst van uitgestelde -- betaling waarvan een kopie (**bijlage 5**) aan deze akte is gehecht, dat de -- Gemeenten aan de betalingsverplichtingen in de Akte van Levering hebben voldaan. ----------

Verkoper verleent Kopers hiervoor bij deze uitdrukkelijk kwitantie. ---------

KOSTEN----------

De kosten van deze akte zijn voor rekening van de Gemeenten. ----------

VOLMACHTEN ----------

Van voormelde volmachten blijkt uit vier aan deze akte te hechten --------- onderhandse akten (**bijlage 1, bijlage 2, bijlage 3 en bijlage 4**).--------

WOONPLAATS ----------

Verkoper en Kopers kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder--- begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor-- aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten ---- kantore van de bewaarder van deze akte.----------

SLOT AKTE ----------

Waarvan akte in minuut is verleden te Apeldoorn op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.----------

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van deze --- akte is aan hen medegedeeld en toegelicht. Zij hebben verklaard op ------- volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen, van de inhoud----- tijdig te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.---------

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de----------
comparanten en mij, notaris, ondertekend om veertien uur
vijftig minuten
Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Mr. J.J.H. Wevers
Notaris te Apeldoorn

OVEREENKOMST VAN UITGESTELDE BETALING

tussen

PROVINCIE NOORD-HOLLAND

en

GEMEENTE HILVERSUM
GEMEENTE LAREN
GEMEENTE GOOISE MEREN

ten aanzien van

diverse percelen gelegen in plangebied 'Buurtschap Crailo'

INHOUDSOPGAVE

Pagina

DE PARTIJEN 3
OVERWEGINGEN 3
ARTIKEL 1 DEFINITIES EN INTERPRETATIE 2
ARTIKEL 2 UITGESTELDE BETALING 2
ARTIKEL 3 TEKORTKOMING IN DE NAKOMING 3
ARTIKEL 4 SLOTBEPALINGEN 4

BIJLAGEN

BIJLAGE 1
Koopovereenkomst d.d. 21 december 2017

DEZE OVEREENKOMST VAN ACHTERGESTELDE BETALING TUSSEN:

(1) **Provincie Noord-Holland,** een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te Haarlem en met adres: Dreef 3, 2012 HR Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34362354, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door gedeputeerde E.A.S. Rommel, portefeuillehouder grondzaken ter uitvoering van het besluit van het college van Gedeputeerde Staten d.d. 3 november 2020, met besluitnummer 1483862/1483866, hierna te noemen: "**Provincie**";

en

(2) (a) **Gemeente Hilversum**, een publiekrechtelijk rechtspersoon, statutair gevestigd te gemeente Hilversum en met adres: Dudokpark 1, 1217 JE HILVERSUM ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32170443 0000, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.I. Broertjes, burgemeester, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2020 met kenmerk 700689, hierna te noemen: **"Gemeente Hilversum"**;

(b) **Gemeente Laren**, een publiekrechtelijk rechtspersoon, statutair gevestigd te gemeente Laren (Noord-Holland) en met adres: Eemnesserweg 19, 1251 NA LAREN NH ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32169164 0000, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer N. Mol, burgemeester, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 13 oktober 2020 met kenmerk 2020/57, hierna te noemen: **"Gemeente Laren"**; en

(c) **Gemeente Gooise Meren**, een publiekrechtelijk rechtspersoon, statutair gevestigd te gemeente Gooise Meren en met adres: Brinklaan 35, 1404 EP BUSSUM ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64935345 0000, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.M.W. ter Heegde, burgemeester, ter uitvoering van het besluit van het college en burgemeester en wethouders d.d. 6 oktober 2020 met kenmerk 1964593, hierna te noemen: **"Gemeente Gooise Meren"**,

hierna tezamen te noemen: **"Gemeenten"**.

Provincie en Gemeenten hierna tezamen te noemen: "Partijen".

OVERWEGINGEN:

(A) Op 21 december 2017 hebben de Provincie en Gemeenten een koopovereenkomst gesloten ten aanzien van de levering van diverse gronden gelegen in het Plangebied **(bijlage 1)**.

(B) Op 21 december 2017 hebben de Gemeenten ten behoeve van de Gebiedsontwikkeling van het Plangebied onderling de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Crailo (hierna: **"SOK"**) getekend.

(C) Voor het voeren van de Grondexploitatie en de uitvoering van de Gebiedsontwikkeling is op 1 mei 2018 GEM Crailo B.V. opgericht.

(D) In de SOK is als uitgangspunt bepaald dat GEM Crailo B.V. de benodigde gronden voor de Gebiedsontwikkeling op afroep van de Gemeenten geleverd krijgt in de door GEM Crailo B.V. gewenste staat.

(E) GEM Crailo B.V. de gronden inmiddels heeft afgeroepen en de Gemeenten de Provincie hebben hieraan medewerking te verlenen. De Gemeenten in dat kader hebben geconstateerd dat geen kwijting is verleend door de Provincie, waardoor de kans bestaat dat de leveringstitel ontbonden zou kunnen worden, hetgeen afbreuk doet aan de rechtspositie van toekomstig eigenaren (zoals toekomstige ontwikkelaars en/of eindgebruikers van de gronden in plangebied Crailo).

(F) De Provincie bereid is een akte van kwijting te laten inschrijven in de openbare registers van het Kadaster, opdat de kans op ontbinding van de leveringstitel geheel teniet wordt gedaan en daarmee de Gemeenten de eigendom op basis van een volledige en gave leveringstitel aan GEM Crailo B.V. kunnen overdragen en de rechtspositie van de toekomstig eigenaren is verzekerd, met dien verstande dat de Provincie daarmee geen afstand doet op haar recht op betaling van de koopsom onder de in deze Overeenkomst vastgelegde voorwaarden en condities.

(G) Partijen in onderhavige overeenkomst hun afspraken rondom de betaling van de koopsom voor de gronden in plangebied Crailo vastleggen.

PARTIJEN komen overeen als volgt:

1 DEFINITIES EN INTERPRETATIE

1.1 Definities

In deze Overeenkomst inclusief de overwegingen en de Bijlagen worden dezelfde termen gehanteerd, als gedefinieerd in de koopovereenkomst die partijen op 21 december 2017 hebben gesloten (**bijlage 1**).

2 UITGESTELDE BETALING

2.1 Splitsing koopovereenkomst en betalingsverplichting

2.1.1 Partijen stellen vast dat deze Overeenkomst heeft te gelden als de betalingsverplichting uit hoofde van de Koopovereenkomst d.d. 21 december 2017, op basis waarvan de Provincie de Gemeenten kwijting verleend van hun betalingsverplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst, hetwelk tevens is vastgelegd in de akte van kwijting die in de openbare registers van het Kadaster na totstandkoming van deze Overeenkomst wordt ingeschreven, gelijk de Gemeenten onvoorwaardelijk en onherroepelijk hun betalingsverplichting uit hoofde van deze overeenkomst aanvaarden.

2.2 Betalingsverplichting

2.2.1 De totale betalingsverplichting, te weten de overeengekomen koopprijs exclusief BTW, bedraagt € 33.200.000,- (zegge: drieëndertigmiljoen tweehonderdduizend euro).

2.2.2 De BTW-component van de totale koopprijs, te weten € 5.368.440,00 (zegge: 5 miljoen driehonderdachtenzestigduizend vierhonderdenveertig euro), is door de Gemeenten reeds aan de Provincie voldaan en valt daarmee buiten deze betalingsverplichting.

2.2.3 De resterende totale betalingsverplichting bedraagt € 33.200.000,- (zegge: drieëndertigmiljoen tweehonderdduizend euro), als volgt onder te verdelen:

(a) De betalingsverplichting voor de gemeente Hilversum bedraagt € 16.080.629,- (zegge: zestien miljoen tachtigduizend zeshonderdnegenentwintig euro).

(b) De betalingsverplichting voor de gemeente Laren bedraagt € 8.617.384,- (zegge: acht miljoen zeshonderdzeventienduizend driehonderdvierentachtig euro).

(c) De betalingsverplichting voor de gemeente Gooise Meren bedraagt € 8.501.987,- (zegge: acht miljoen vijfhonderdeenduizend negenhonderdzevenentachtig euro).

2.3 Voorwaarden uitgestelde betalingsverplichting

2.3.1 Partijen komen overeen dat de Gemeenten verplicht zijn de in artikel 2.2 van deze Overeenkomst beschreven betalingsverplichting na te komen, uiterlijk per 31 december 2029 per valuta van die dag, zonder dat enige indexatie van het bedrag van de betalingsverplichting plaatsvindt.

2.3.2 Het is de Gemeenten toegestaan de uitgestelde betalingsverplichting in delen te voldoen.

2.3.3 De Gemeenten zijn aan de Provincie tot en met 31 december 2023 geen rentevergoeding verschuldigd. De Gemeenten betalen vanaf 1 januari 2024 tot en met 31 december 2029 een rente van 0,4% op jaarbasis over het gedeelte van het bedrag dat nog niet (per valutadatum van de laatst verrichte betaling) is voldaan aan de Provincie.

2.4 Bevrijdende betaling

2.4.1 Partijen komen overeen dat de betaling van het openstaande bedrag door GEM Crailo B.V. de Gemeenten bevrijdt van de betaling daarvan.

2.4.2 Ongeacht of de betalingverplichting wordt nagekomen door de Gemeenten of door GEM Crailo B.V., de voorwaarden als vastgesteld in deze Overeenkomst zijn onverkort van toepassing op de gehele betalingsverplichting.

2.4.3 De Gemeenten dan wel GEM Crailo B.V. zijn verantwoordelijk voor een behoorlijke en navolgbare administratieve afhandeling van de betalingsverplichting uit hoofde van deze Overeenkomst en zullen de Provincie tijdig in kennis stellen van (een) voorgenomen betaling(en).

3 TEKORTKOMING IN DE NAKOMING

3.1 Tekortkoming

3.1.1 Indien één van partijen tekortschiet in voldoening van de betalingsverplichting is, zonder dat ingebreke hoeft te worden gesteld, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van 4 % van het openstaande bedrag van de betalingsverplichting vermeerderd met de wettelijke rente over de (restant) betalingsverplichting en boete, vanaf 31 december 2029 tot de dag der algehele voldoening van de betalingsverplichting en de boete.

3.1.2 Betaling van het verschuldigde en betaling van de boete worden in mindering gebracht op een eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

3.1.3 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting dient eveneens voldaan te worden door Gemeenten of GEM.

3.1.4 Partijen zijn hoofdelijk aansprakelijk voor voldoening van al hetgeen uit hoofde van deze Overeenkomst verschuldigd is aan de provincie.

4 SLOTBEPALINGEN

4.1 Toepasselijkheid geschillenregeling Koopovereenkomst

Partijen verklaren de geschillenregeling uit artikel 18 van de Koopovereenkomst onverkort van toepassing op deze Overeenkomst.

DEZE OVEREENKOMST is aangegaan op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst.

Provincie Noord-Holland

mevrouw E.A.S. Rommel
Gedeputeerde portefeuille Grondzaken

datum: 14 december 2020

Plaats: Haarlem

Gemeente Hilversum

de heer P.I. Broertjes
Burgemeester

datum: 16.12.20

Plaats: Hilversum

Gemeente Laren

de heer N. Mol
Burgemeester

datum: 16-12-2020

Plaats: Laren

Gemeente Gooise Meren

de heer H.M.W. ter Heegde
Burgemeester

datum: 16-12-2020

Plaats: Gooise Meren / Bussum

Bijlage 1

KOOPOVEREENKOMST D.D. 21 DECEMBER 2017

Deze koopovereenkomst is partijen genoegzaam bekend. Derhalve wordt de koopovereenkomst niet aan de fysieke versie van deze overeenkomst aangehecht, doch wordt door partijen wel als volledig ingelast en herhaald beschouwd.

KOOPOVEREENKOMST

LOCATIE CRAILO

Partijen:

Provincie Noord-Holland

en

Gemeente Hilversum
Gemeente Laren
Gemeente Gooise Meren

INHOUD

1. Definities 3
2. Koop 4
3. Levering van het Verkochte 6
4. Baten, risico en lasten 7
5. Garanties door Verkoper 7
6. Benodigde zakelijke rechten 9
7. Mededelingsplicht 9
8. Bodemverontreiniging 9
9. Asbest en asbesthoudende materialen 12
10. Recht van eerste koop ten behoeve van "Stichting Gooisch Natuurreservaat (SGN)" 12
11. Huur- en gebruiksovereenkomsten 13
12. Verrekenbeding Staat 14
13. Aansluiting A1 15
14. Publiekrechtelijke bevoegdheden 15
15. Verklaringen van Koper 16
16. Tekortkoming; verval van aansprakelijkheid; niet-ontvankelijk 16
17. Varia 16
18. Geschillenregeling 17
19. Bijlagen 17

KOOPOVEREENKOMST LOCATIE CRAILO

Partijen:

I. de Provincie Noord-Holland, gevestigd 2012 HR te Haarlem, Dreef 3, bij besluit van Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland d.d. 28 november 2017 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Elisabeth Post, MMC, gedeputeerde Financiën, Mobiliteit, Grondzaken en Zeehavens van de provincie Noord-Holland, hierna te noemen; **"Provincie" en/of "Verkoper"**,

en

II. de Gemeente Hilversum, zetelend aan het Dudokpark 1, 1217 JE te Hilversum, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouders, M.W. Jaeger en F.G.J. Voorink, daartoe gemachtigd door de burgemeester krachtens het Mandaat-, Volmacht en Machtigingsbesluit 2016 van 29 november 2016 en handelend ter uitvoering van de besluiten van het college van Burgemeester & Wethouders van 31 oktober 2017 (voorgenomen besluit) en 19 december 2017 met nummer 418193, hierna te noemen; **"Gemeente Hilversum en/of Koper 1"**;

III. de Gemeente Laren, zetelend aan de Eemnesserweg 19, 1251 NA te Laren, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouders, A.H.M. Stam en T.W. Smit, daartoe gemachtigd door de burgemeester bij besluit van 19 december 2017 en handelend ter uitvoering van de besluiten van het college van Burgemeester & Wethouders van 18 oktober 2017 (voorgenomen besluit) en 19 december 2017, hierna te noemen; **"Gemeente Laren en/of Koper 2"**;

IV. de Gemeente Gooise Meren, zetelend aan de Brinklaan 35, 1404 EP te Bussum, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouders, M.A.H. van Meerten-Kok en C.H. Boland, daartoe gemachtigd door de burgemeester bij besluit van 19 december 2017 en handelend ter uitvoering van de besluiten van het college van Burgemeester & Wethouders van oktober 2017 (voorgenomen besluit) en 19 december 2017, hierna te noemen; "Gemeente Gooise Meren en/of Koper 3",

hierna samen te noemen: **"Gemeenten" en/of "Koper".**

Partijen I, II, III en IV hierna tezamen te noemen: "Partijen", en afzonderlijk "Partij".

Overwegingen:

A. De Provincie is eigenaar van het voormalig defensieterrein Crailo.

B. De Gemeenten wensen samen te werken bij de (her)ontwikkeling van Crailo. Deze Gebiedsontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van (sociale) woningbouw en bedrijvigheid met bijbehorende grijze, groene en blauwe planelementen.

C. De thans vigerende bestemmingsplannen zullen herzien dienen te worden ten behoeve van de hiervoor genoemde Gebiedsontwikkeling.

D. Partijen zijn in overleg getreden over de verkoop door de Provincie van de locatie aan de Gemeenten en zij hebben daarover afspraken gemaakt in het Afsprakenkader Koopovereenkomst Crailo van 4 juli 2017 (**zie Bijlage 1**). De nadere uitwerking van deze afspraken leggen zij thans vast.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Definities

1.1. In deze Overeenkomst worden de navolgende met een hoofdletter geschreven begrippen als volgt gedefinieerd:

a. Bijlage: een bijlage bij deze Overeenkomst;

b. Gebiedsontwikkeling: De ontwikkeling van het Plangebied, waarbij het gaat om woningen en bedrijvigheid;

c. Gemeenten: de publiekrechtelijke rechtspersonen gemeente Hilversum, gemeente Laren, gemeente Gooise Meren;

d. Koper: Koper 1, 2, en 3, tezamen;

e. Koper 1: de Gemeente Hilversum;

f. Koper 2: de Gemeente Laren;

g. Koper 3: de Gemeente Gooise Meren;

h. Leveringsdatum: de datum van levering van het Verkochte, te weten 31 december 2017;

i. Notaris: een notaris, verbonden aan het kantoor VBC Notarissen, te Amsterdam, dan wel diens plaatsvervanger of opvolger;

j. Overeenkomst: de onderhavige koopovereenkomst;

k. Partijen: Verkoper en Koper gezamenlijk;

l. Plangebied: het gebied zoals weergegeven op de kaart in **Bijlage 2**;

m. Provincie: de Provincie Noord Holland;

n. Verkochte: de percelen bedoeld in artikel 2, opgenomen op de kaart in **Bijlage 3;**

o. Verkoper: de Provincie.

1.2. De considerans en de Bijlagen vormen een onlosmakelijk onderdeel van de Overeenkomst. Bij strijdigheid tussen considerans, de Overeenkomst en/of de inhoud van een Bijlage geldt de navolgende rangorderegeling:

a. de inhoud van de artikelen in de Overeenkomst;

b. de inhoud van een Bijlage;

c. de inhoud van de considerans.

2. Koop

2.1. De Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt ieder voor de hierna te noemen delen, een en ander zoals nader aangeduid op de als **Bijlage 3** bij deze Overeenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde tekening, dit onder de bepalingen vervat in de Overeenkomst:

Koper 1 (gemeente Hilversum) koopt de volgende percelen:

(i) het perceel grond, met opstallen te Hilversum, plaatselijk bekend Amersfoortseweg (ongenummerd), Amersfoortsestraatweg 107 en Nieuwe Crailoseweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 9689**, groot 14 hectare, 76 aren en 70 centiaren;

(ii) het perceel grond, met opstallen te Hilversum, plaatselijk bekend Nieuwe Crailoseweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 9714** (ontstaan uit perceelnummer 9224), groot ca. 4 hectare, 46 aren en 66 centiaren;

(iii) het perceel grond, met opstallen te Hilversum, plaatselijk bekend Nieuwe Crailoseweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 9712** (ontstaan uit perceelnummer 5718), groot 5 aren en 49 centiaren;

(iv) het perceel grond, Hilversum, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg 111, kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 7221**, groot 26 aren en 25 centiaren;

(v) het perceel grond te Hilversum plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg, kadastraal bekend gemeente Hilversum, **sectie C, nummer 7980**, groot 16 aren en 70 centiaren;

Koper 2 (gemeente Laren) koopt de volgende percelen:

(vi) het perceel grond, met opstallen te Laren, plaatselijk bekend Hilversumseweg, kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A, nummer 5434** (ontstaan uit perceelnummer 5296), groot 4 aren en 50 centiaren;

(vii) het perceel grond, met opstallen te Laren, plaatselijk bekend als Hilversumseweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A nummer 5433** (ontstaan uit perceelnummer 5296), groot 75 aren en 13 centiaren;

(viii) het perceel grond te Laren, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg(ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A, nummer 5360**, groot 47 aren en 90 centiaren;

(ix) het perceel grond te Laren, plaatselijk bekend Amersfoortestraatweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A, nummer 5265**, groot 9 centiaren;

(x) het perceel grond, met opstallen te Laren, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg113 en Hilversumseweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Laren, **sectie A, nummer 5435** (ontstaan uit perceelnummer 5397), groot 9 hectare 29 aren 4 centiaren.

Koper 3 (gemeente Gooise Meren) koopt het volgende perceel:

(xi) het perceel grond, met opstallen te Bussum, plaatselijk bekend Amersfoortsestraatweg, kadastraal bekend gemeente Bussum, **sectie D, nummer 6819**, groot 10 hectare, 42 aren en 51 centiaren;

De door Koper 1, Koper 2 en Koper 3 te kopen percelen (hierna tezamen te noemen: Verkochte).

Het Verkochte is door Verkoper verkregen:

- voor wat betreft het Verkochte bevattende registergoederen kadastraal bekend Hilversum sectie C nummers 4681, 7221, 7980, 7978, 9203, 9246, 9247 en Laren sectie A nummer 5360 en Bussum sectie D nummer 6819 door inschrijving in het Kadaster op 10 augustus 2007 in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 in deel 52864 nummer 145;
- voor wat betreft registergoederen kadastraal bekend Hilversum sectie C nummers 9224, 5718 en Laren sectie A nummers 5296, 5265 en 5397 in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 in deel 52864 nummer 146 door inschrijving in het Kadaster op 10 augustus 2007;
- en voor wat betreft registergoed Hilversum sectie C nummer 7292 door inschrijving in het Kadaster op 16 augustus 2013 in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 in deel 62785 nummer 159.

2.2. De koopprijs voor het Verkochte bedraagt EURO 33.200.000,- (drieëndertigmiljoentweehonderdduizend EURO), als volgt onder te verdelen. De koopprijs voor de percelen van Koper 1 (gemeente Hilversum) bedraagt EURO 16.080.629 (gebaseerd op 197.180 m2), de kooprijs voor Koper 2 (gemeente Laren) bedraagt EURO 8.617.384 (gebaseerd op 105.666 m2) en voor Koper 3 (gemeente Gooise Meren) EURO 8.501.987 (gebaseerd op 104.251 m2).

2.3. Partijen zijn overeengekomen om -afhankelijk van het oordeel van de belastinginspecteur van de Verkoper- een nader te bepalen deel te leveren in de omzetbelasting en een nader te bepalen deel in de overdrachtsbelasting. De wettelijk verschuldigde omzetbelasting c.q. overdrachtsbelasting is voor rekening van de Koper. Het moment van betaling van de verschuldigde omzetbelasting door de Koper aan Verkoper vindt plaats op een nader te overeen te komen moment, doch uiterlijk op 1 juli 2019.

2.4. De notariële kosten en de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Koper. De betaling van deze kosten en belastingen dient uiterlijk te geschieden per Leveringsdatum.

2.5. Koper is verplicht de koopprijs te voldoen, door creditering van Verkoper, uiterlijk per 31 december 2029 per valuta van die dag, zonder dat enige indexatie van de koopprijs plaatsvindt.

2.6. De Koper is aan Verkoper over de periode tussen levering tot en met 31 december 2023 geen rentevergoeding verschuldigd. Koper betaalt vanaf 1 januari 2024 tot en met 31 december 2029 een rente van 0,4% op jaarbasis over het gedeelte van de koopprijs dat nog niet (per valutadatum van de laatst verrichte betaling) is voldaan aan Verkoper.

3. Levering van het Verkochte

3.1. De levering van het Verkochte vindt plaats bij notariële akte.

3.2. De levering geschiedt ten overstaan van de Notaris.

3.3. Verkoper is verplicht Koper de eigendom van het Verkochte te leveren, die:

a. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de in deze Overeenkomst vermelde beperkte rechten;

b. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en/of bijzondere lasten en beperkingen, behoudens voor zover in deze Koopovereenkomst is vermeld;

3.4. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden.

3.5. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt plaats bij ondertekening van de leveringsakte.

3.6. De overdracht van het Verkochte zal plaatsvinden door de (digitale) inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van een afschrift van de leveringsakte.

3.7. Verkoper en Koper verlenen hierbij de Notaris en zijn/haar medewerkers hierbij volmacht om:

a. al datgene te doen dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheken en/of beslagen waarmee het Verkochte eventueel is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen (waarbij de kosten voor de doorhaling voor rekening zijn van Verkoper); en

b. inzage en kennis te nemen van alle documenten en registers die de Notaris ter uitvoering van de levering van het Verkochte van belang acht.

4. Baten, risico en lasten

4.1. Het Verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich op de leveringsdatum bevindt. Het risico van het Verkochte gaat, met in achtneming van artikel 5, over naar Koper bij het ondertekenen van de leveringsakte.

4.2. De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van de dag van de ondertekening van de leveringsakte voor rekening van Koper.

4.3. Na het ondertekenen van de leveringsakte worden lopende lasten, belastingen en heffingen met betrekking tot het Verkochte tussen Partijen onderling verrekend.

5. Garanties door Verkoper

5.1. Verkoper garandeert het volgende:

a. Verkoper is per heden en ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd tot overdracht van het Verkochte.

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. Voor zover dit handhavingsbesluiten van de gemeenten zijn waarbinnen het Verkochte is gelegen, kan de Verkoper niets garanderen nu deze gemeenten tevens Koper zijn.

d. Het Verkochte is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:

(i) als beschermd erfgoed in de zin van de Erfgoedwet;

(ii) door de Provincie als beschermd monument en/of erfgoed.

e. Met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

f. Met betrekking tot het Verkochte bestaan heden geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of (contractuele) voorkeursrechten anders dan het bepaalde in artikel 10 en de verplichtingen bedoeld in bijlage 4 onder inventarisnummer 68 met betrekking tot de groenzone Laarderhoogt en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de leveringsakte.

g. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn.

h. Het Verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ontruimd zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming, met uitzondering van het bepaalde in artikel 11.

i. Er zijn geen erfdienstbaarheden met betrekking tot het Verkochte.

j. Er behoeven aan Koper geen kettingbedingen te worden opgelegd met betrekking tot het Verkochte, anders dan bedoeld in artikel 12.

k. Er zijn geen bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Verkochte.

l. Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht met betrekking tot het Verkochte, met uitzondering van perceel kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie C nummer 7980.

m. Alle belastingen, heffingen en overige lasten, voor zover opeisbaar, zijn voldaan.

n. Met betrekking tot het Verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.

o. Op het Verkochte rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte.

Voorts verklaart Verkoper het volgende.

p. Het is haar niet bekend dat het huidig gebruik van het Verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

q. Het is haar niet bekend dat een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing is vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen. Het is haar 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.

r. Het is haar niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot beschermd stads- of dorpsgezicht.

s. Het is haar niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn tot onteigening van het Verkochte.

t. Aan de Provincie zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte, van welke aard ook.

6. Benodigde zakelijke rechten

6.1. Verkoper en Koper verbinden zich jegens elkaar en Koper 1, Koper 2, en Koper 3 onderling om medewerking te verlenen, zulks om niet, aan de vestiging van de voor de realisatie van de Gebiedsontwikkeling benodigde zakelijke rechten zoals erfdienstbaarheden mits gevestigd na overdracht gronden. De kosten voor de vereiste notariële akte(n) zijn voor rekening van de Verkoper, respectievelijk voor Koper respectievelijk voor Koper 1, 2 of 3 voor zover zij bij vestiging van de erfdienstbaarheden eigenaar zijn van de heersende erven.

7. Mededelingsplicht

7.1. Verkoper staat er voor in, dat zij aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt. Verkoper heeft de in **Bijlage 4** opgenomen documenten beschikbaar gesteld aan Koper.

8. Bodemverontreiniging

8.1. Met betrekking tot het risico van (water)bodemverontreiniging in het Verkochte komen de Koper en Verkoper, ten dele in afwijking van het hiervoor in artikel 4 bepaalde omtrent het risico van het Verkochte, het navolgende overeen:

van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden vastgelegd in de circulaire van 1 juli 2013 behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

8.2. Er is door specifiek gekwalificeerde en van beide Partijen onafhankelijke instellingen onderzoek verricht omtrent de aanwezigheid van bodemverontreiniging van het Verkochte. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de rapporten van:

- ingenieursbureau BCC B.V. de dato dertig oktober tweeduizend zes, kenmerk NC604.0230/283E, voor wat betreft het manegeterrein;
- Tauw B.V. de dato acht april negentienhonderd negenennegentig, kenmerk 26C03.1, voor wat betreft het terrein van de voormalige Kolonel Palmkazerne;
- Acorius Advies B.V., de dato twintig december tweeduizend vier, rapportnummer 0448011/hb, voor wat betreft de schietbaan;
- Acorius Advies B.V., de dato negenentwintig januari tweeduizend drie, rapportnummer 0252225/hb, voor wat betreft het Oefenrampenterrein;
- ingenieursbureau BCC B.V. de dato een december tweeduizend zes, rapportnummer - NC604.0230/319E, voor wat betreft het Natuuroefenterrein;
- ingenieursbureau BCC B.V. de dato een november tweeduizend zes, kenmerk NC604.0230/285E, inhoudende een indicatief asfalt- en funderingsonderzoek voor wat betreft het terrein van de voormalige Kolonel Palmkazerne, de schietbaan en het Oefenrampenterrein;
- ingenieursbureau BCC B.V. de dato een mei tweeduizend zeven, rapportnummer NC704.0806/149F, voor wat betreft de oppervlakten Rijkswaterstaatsterrein;
- Acorius Advies B.V., de dato veertien februari tweeduizend zeven, rapportnummer - 0702005/rl, voor wat betreft het terrein van het voormalig dienstkringkantoor van de DVD;
- Acorius Advies B.V., de dato veertien februari tweeduizend zeven, rapportnummer 0702014/rl, voor wat betreft het terrein van de voormalige KMAR-kazerne;
- Oranjewoud B.V., de dato negenentwintig maart tweeduizend zes, projectnummer 157418, het briefrapport van Oranjewoud B.V. de dato negenentwintig maart tweeduizend zes, kenmerk 162101/157418;
- de rapporten van ingenieursbureau BCC B.V., respectievelijk de dato eenendertig oktober tweeduizend zes, kenmerk NC604.0230/284E, en de dato een november tweeduizend zes, kenmerk NC604.0230/286E;

  de twee rapporten van Tauw Milieu van 26 mei 2014 met kenmerken R001-1222500PSN-ijd-V02-NL en R001-1222617PSN-hve-V03-NL en het rapport van 5 september 2016, met kenmerk R001-1234730BSA-hgm-V02.

8.3. Beide Partijen verklaren in het bezit te zijn van deze rapporten. Koper heeft aangegeven niet zelfstandig te zijn over gegaan tot nader onderzoek. De Verkoper

verwijst naar deze onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte.

8.4. Het is de Koper bekend dat de in de hierboven bedoelde rapporten geconstateerde verontreinigingen gebruiksbeperkingen met zich kunnen brengen. Bij het vaststellen van de koopprijs is rekening gehouden met deze gebruiksbeperkingen.

8.5. De Koper zal de Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten en/of schade ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormelde rapporten blijkt. De Koper vrijwaart Verkoper voor aanspraken van degenen die van de rechthebbende een recht tot het gebruik van het Verkochte hebben verkregen.

8.6. De kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de Verkoper indien blijkt dat ten tijde van de levering van het Verkochte behalve de bij de Partijen bekende verontreiniging, ook andere verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, waarover de Verkoper de Koper onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

8.7. Wanneer binnen een periode van tien (10) jaren, ingaande op de Leveringsdatum, indien alsdan de rechtsvordering van de Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het Verkochte sprake is van een Partijen ten tijde van de Leveringsdatum niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van de Leveringsdatum in het Verkochte aanwezig was en ook onder de op de Leveringsdatum geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de kosten die het gevolg zijn van het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door de Verkoper vergoed. Indien de Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op de Leveringsdatum ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van urgentie om het betreffende geval te saneren, komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de Verkoper.

8.8. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 6 en 7 komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen vanaf de Leveringsdatum voor rekening van de Koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van de overdracht in het Verkochte onbekende verontreiniging.

9. Asbest en asbesthoudende materialen

9.1. De Verkoper heeft voor wat betreft de informatie- en onderzoekplicht omtrent de vraag of er sprake kan zijn van de aanwezigheid van asbest in, op en/of aan het Verkochte onderzoeken uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in de rapporten van:

- RPS Advies B.V. de dato negen oktober tweeduizend zes, projectnummer RPS/AAI 06.1155;
- Koenders & Partners Adviseurs en Procesmanagers B.V. de dato vijf april tweeduizend zeven, projectnummer 70106;
- Koenders & Partners Adviseurs en Procesmanagers B.V. de dato zestien april tweeduizend zeven, projectnummer 70106;
- Koenders & Partners Adviseurs en Procesmanagers B.V. de dato vier juni tweeduizend zeven, projectnummer 70106;
- ASP Asbestverwijdering B.V. de dato tweeëntwintig oktober tweeduizend twee, en van;
- RPS Advies B.V. de dato zestien oktober tweeduizend zes, projectnummer RPS/AAI 06.1155
- Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van deze rapporten en met de inhoud hiervan volledig op de hoogte te zijn.

9.2. In voormelde rapporten is melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest in het Verkochte. Bij het vaststellen van de koopprijs is rekening gehouden met voornoemde aanwezigheid van asbest.

9.3. De Koper neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte over en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering te dier zake. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in dit artikel bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. De Koper vrijwaart Verkoper voor aanspraken van degenen die van de rechthebbende een recht tot het gebruik van het Verkochte hebben verkregen.

10. Recht van eerste koop ten behoeve van "Stichting Gooisch Natuurreservaat (SGN)"

10.1. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen:

- naar een akte van ruiling (deel 6558, nummer 5) waarin woordelijk staat vermeld:

"1. Indien de Staat tot verkoop van het ingevolge deze akte verkregene wenst over te gaan is hij verplicht dit eerst bij aangetekende brief aan de Stichting in koop aan te bieden tegen een dan over een te komen of bij gebreke van overeenstemming door een of meer in onderling overleg aan te wijzen deskundige(n) bindend vast te stellen koopprijs. Indien de deskundigen tot een verschillend resultaat komen zal het gemiddelde van hun schatting als koopsom gelden.

2. Indien de Stichting niet binnen een maand na dagtekening van de in het eerste lid genoemde aangetekende brief bij aangetekende brief op het aanbod ingaat is de Staat niet langer gebonden en kan hij verder vrijelijk over het onroerend goed beschikken.

3. Ingeval binnen twee maanden na ingang op het aanbod geen overeenstemming over de prijs of de te benoemen deskundige(n) is bereikt, worden (wordt) deze op verzoek van de meest gerede partij benoemd door de Kantonrechter binnen wiens ressort het te verkopen onroerend goed is gelegen.

4. De kosten van de schatting door deskundigen worden door de partijen gezamenlijk, ieder voor de helft, gedragen. De kosten van de alsdan op te maken akte, alsmede die op haar uitvoering vallende, komen ten laste van de Stichting."

10.2. SGN heeft bij brief van 27 november 2017 en mail van 30 november 2017 (**zie Bijlage 5**) afstand gedaan van het voorkeursrecht.

11. Huur- en gebruiksovereenkomsten

11.1. Terzake van het Verkochte heeft de Verkoper de volgende overeenkomsten gesloten:

a. een huurovereenkomst met de Veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek tegen een contractuele huursom van driehonderdduizend euro (€ 300.000) per jaar (exclusief een vergoeding ter hoogte van € 1500,- incl. BTW voor energie en waterleveringen) voor het hebben en behouden van een oefencentrum;

b. een huurovereenkomst met T-Mobile Netherlands B.V. tegen een huursom van tweeduizend driehonderdachtennegentig euro en twintig eurocent (€ 2.398,20) per jaar voor het hebben en behouden van een netwerk voor mobiele communicatie;

c. een antikraak overeenkomst met HOD ten behoeve van antikraakbeveiliging, tegen een som van € 0 (nihil) per jaar;

d. twee huurovereenkomsten en een gebruiksovereenkomst met Talpa voor het gebruik van grond(en) en opstal(len) tegen een vergoeding van totaal € 91.400 per jaar waarvan het gebruik per tot 1 juni 2018 is verlengd en per die datum is beëindigd. Talpa heeft een waarborgsom van € 2.500 voldaan.

11.2. Liander maakt gebruik van een gedeelte van het Verkochte zonder dat daaraan een overeenkomst ten grondslag ligt en vergoedt de provincie jaarlijks € 7.000,- voor dat gebruik.

11.3. De in dit artikel genoemde tegenprestaties, met uitzondering van c. waarvoor instemming van HOD met contractsoverneming dient plaats te vinden, komen vanaf de Leveringsdatum ten goede van de Koper. De Koper neemt de verplichtingen van de Verkoper, voortvloeiende uit de in dit artikel bedoelde overeenkomsten/ gebruiksrechten over, verbindt zich deze na te komen en vrijwaart Verkoper voor iedere vordering te dier zake.

12. Verrekenbeding Staat

12.1. In de eerdergenoemde aankomsttitel zoals ingeschreven in deel 52864 onder nummer 145 is voor de desbetreffende percelen in artikel 13 een verrekenbeding dat geldig is tot 9 augustus 2022 opgenomen (het verrekenbeding ziet in de onderhavige overeenkomst derhalve alleen op de percelen C 4681, C 7221, A 5360, D 6819, C 9203, C 7978 en C 7980):

'Indien (een deel van) het Verkochte binnen vijftien (15) jaar, ingaande heden, naar het oordeel van de Staat een grotere oppervlakte bebouwing dan wel een groter bouwvolume wordt gerealiseerd dan vermeld is in lid 1 van dit artikel en/of (een deel van) het Verkochte een hoogwaardiger bestemming krijgt dan vermeld is in lid 1 van dit artikel, is de Provincie aan de Staat een meerprijs verschuldigd.'

In lid 1 van het bedoelde artikel 13 uit de akte van 10 augustus 2007 (52864 / 145) is een bouwvolume en een bebouwingsoppervlakte omschreven dat onder meer – maar niet uitsluitend - ziet op (een deel van) het Verkochte. Voorts is het volgende kettingbeding op genomen over het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden:

'De Provincie verbindt zich de in deze akte opgelegde verplichtingen zoals vermeld in dit artikel, bij elke vervreemding in eigendom van het ingevolge deze akte ver- en gekochte of gedeelte daarvan, zo ook bij elke vestiging van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht op het Verkochte op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het Verkochte woordelijk te doen opnemen (kettingbeding), zulks op verbeurte voor de Provincie en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht op het Verkochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijf miljoen euro (€ 5.000.000,00), ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen'.

12.2. Koper is bekend met het verrekenbeding in het geval van vergroten van de bebouwingsmogelijkheid dat tussen de Staat en Verkoper is overeengekomen. Een brief van de Staat over de maximale bebouwingsmogelijkheden zonder dat Koper tot verrekening gehouden is van 19 december 2017 is bijgevoegd in **Bijlage 6.** Indien de

Staat na verzending van deze brief een beroep doet op het verrekenbeding, treden Verkoper en Koper met elkaar in overleg teneinde de Staat te bewegen afstand te doen van enige verrekening.

13. Aansluiting A1

13.1. Voor de aanpassing van het knooppunt A1-Crailo mag een bedrag van € 200.000 voor rekening van Verkoper komen.

14. Publiekrechtelijke bevoegdheden

14.1. Verkoper zal zich in haar hoedanigheid van publiekrechtelijke rechtspersoon en binnen haar wettelijke mogelijkheden in deze tot het uiterste inspannen haar publiekrechtelijke bevoegdheden op grond van wet en regelgeving in het omgevingsdomein zodanig uit te oefenen dat elke belemmering voor ontwikkeling bedoeld in de considerans onder B op het Verkochte achterwege blijft.

14.2. Partijen zijn bekend dat Givaudan ten behoeve van een aangevraagde Wabo-revisievergunning een geurrapport heeft vervaardigd. Op grond van de beoordeling door Verkoper van deze rapportage zijn er geen belemmeringen te verwachten voor (woningbouw)ontwikkeling op het Verkochte. Verkoper zal zich indien en voor zover nodig in haar hoedanigheid van publiekrechtelijke rechtspersoon en binnen haar wettelijke mogelijkheden in deze tot het uiterste inspannen de ontwikkeling bedoeld in de considerans onder B mogelijk te maken.

14.3. Verkoper spant zich tot het uiterste in voor de Gebiedsontwikkeling op het Verkochte een reservering te doen voor een nader te bepalen hoeveelheid stikstof door het aan te melden als prioritair project of als een verzoek in segment 2 in het kader van Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) indien Koper dit noodzakelijk acht. Verkoper zal zich in haar hoedanigheid van publiekrechtelijke rechtspersoon en binnen haar wettelijke mogelijkheden in deze tot het uiterste inspannen haar publiekrechtelijke bevoegdheden op grond van deze toepasselijke wet- en regelgeving zodanig uit te oefenen dat elke belemmering voor de ontwikkeling bedoeld in de considerans onder B op het Verkochte achterwege blijft.

15. Verklaringen van Koper

15.1. Koper verklaart:

a. dat hij de in deze Overeenkomst genoemde lasten en beperkingen aanvaardt, alsmede de lasten en beperkingen die hem na onderzoek van de openbare register kenbaar (hadden kunnen) zijn, en

b. dat hij een kopie heeft ontvangen van de eigendomsbewijzen van Verkoper met betrekking tot het Verkochte.

16. Tekortkoming; verval van aansprakelijkheid; niet-ontvankelijk

16.1. Bij niet, niet tijdige en/of niet volledige nakoming door een Partij van deze Overeenkomst –anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht)– is de desbetreffende Partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de andere Partij ontstane schade met kosten en renten. Er is eerst sprake van een tekortkoming wanneer de eerstgenoemde Partij –na in gebreke te zijn gesteld waarbij door de andere Partij– een redelijke termijn is gesteld voor volledige en juiste nakoming van de desbetreffende verplichting en de desbetreffende Partij (nog steeds) nalatig blijft met de naleving van zijn verplichtingen.

16.2. De Overeenkomst houdt geen regeling, noch beperking in omtrent het gebruik door de Provincie (Verkoper) van aan haar op grond van het publiekrecht toekomende bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Voor zover in de Overeenkomst afspraken zijn gemaakt die gebaseerd zijn op publiekrechtelijke bevoegdheden van de bestuursorganen van de Provincie (Verkoper), hebben deze afspraken het karakter van een inspanningsverplichting.

17. Varia

17.1. Partijen doen in de akte van levering afstand van het recht van ontbinding van deze Overeenkomst.

17.2. De in deze Overeenkomst gebruikte definities kunnen zonder verlies van hun betekenis in het enkelvoud of in het meervoud worden gebruikt.

17.3. De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien een of meer bepalingen van deze Overeenkomst en/of van een van de Bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen van kracht. In plaats van de niet verbindende bepalingen geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

17.4. Deze Overeenkomst bevat de volledige wilsovereenstemming tussen Partijen met betrekking tot de koop/verkoop van het Verkochte. Eerdere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten tussen Partijen, alsmede de tussen Partijen uitgewisselde documenten (al dan niet tijdens de onderhandelingen) worden geacht in de Overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn beëindigd.

17.5. Wijzigingen of aanvullingen op deze Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en vastgelegd.

18. Geschillenregeling

18.1. Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Op deze Overeenkomst is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

18.2. Ingeval Partijen over enig onderwerp van deze Overeenkomst van mening verschillen en ter zake daarvan een geschil dreigt te ontstaan, zullen Partijen steeds trachten in goed overleg, en gehoord de van beide zijden aan de orde zijnde argumenten, tot een gemeenschappelijk standpunt te komen.

18.3. Indien ondanks pogingen van Partijen om tot een oplossing te geraken er geen oplossing wordt bereikt, heeft ieder van Partijen het recht zich te wenden tot de bevoegde rechter.

19. Bijlagen

19.1. De navolgende Bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst:

Bijlagen:

1. Afsprakenkader van 4 juli 2017
2. Kaart Plangebied
3. Kadastrale kaart Verkochte
4. De in artikel 7 bedoelde inventarislijst overgelegde documenten door Verkoper, gedateerd op 18 december 2017
5. Brief GNR over afstand van het voorkeursrecht van 27 november 2017 en mail van 30 november 2017
6. Brief Staat van 19 december 2017 over verrekenbeding

Aldus overeengekomen en in vijfvoud getekend op 21 december 2017 te Laren

Provincie Noord-Holland

Namens deze,

E. Post

Gemeente Hilversum

Namens deze,

M.W. Jaeger

en

F.G.J. Voorink

Gemeente Laren

Namens deze,

A.H.M. Stam

en

T.W. Smit

Gemeente Gooise Meren

Namens deze,

C.H. Boland

en

M.A.H. van Meerten-Kok

Bijlage 1: Afsprakenkader van 4 juli 2017

Provincie Noord-Holland Hilversum gn gooisemeren Gemeente Laren

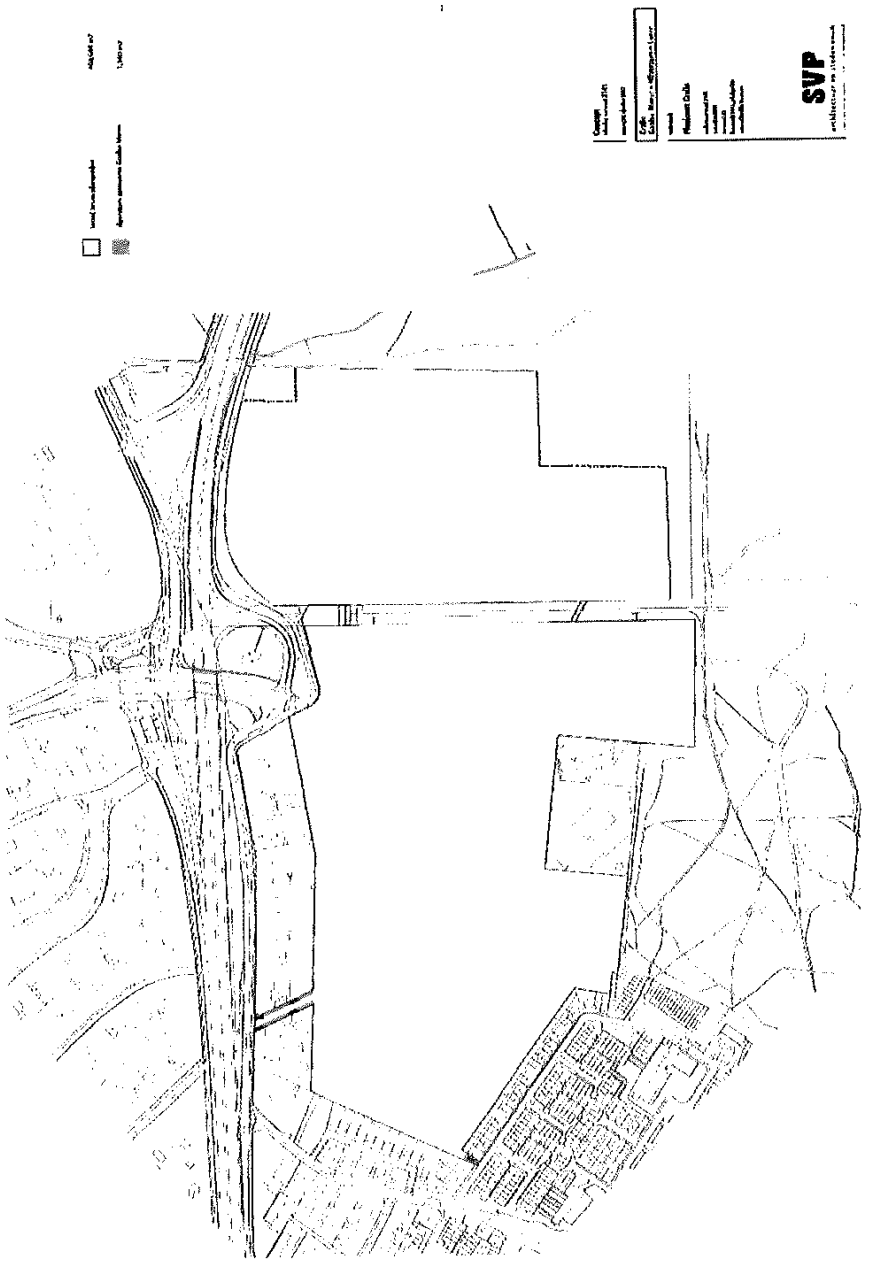
Afsprakenkader koopovereenkomst Crailo

Zoals overeengekomen in het bestuurlijk overleg van 4 juli 2017 tussen de provincie Noord-Holland en de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren

1. De gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren nemen het voormalige defensieterrein Crailo over van de provincie Noord-Holland voor een bedrag van €33,2 miljoen.
2. De overdacht van de gronden zal uiterlijk plaatsvinden op 31-12-2017.
3. De volledige koopprijs wordt voldaan op 31-12-2029, waarbij de gemeenten vrij zijn om (delen) eerder te betalen.
4. De gemeenten zijn aan de provincie over de eerste 6 jaar (2018-2023) een rente van 0% per jaar verschuldigd.
5. De gemeenten zijn aan de provincie over de tweede 6 jaar (2024-2029) een rente van 0,4% per jaar verschuldigd.
6. De provincie en de gemeente trekken samen op rond de volgende drie dossiers:
    a. De mogelijke consequenties voor de ontwikkeling van Crailo van de hindercirkels van Givaudan.
    b. De mogelijke consequenties in het kader van een eventuele MER-plicht voor de ontwikkeling van Crailo en dan in het bijzonder de stikstofdepositie in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Zo nodig zal de provincie de ontwikkeling van Crailo aanmelden als prioritair project in het kader van de PAS.
    c. De mogelijke consequenties van het verrekenbeding en het daaraan gekoppelde kettingbeding dat het Rijk met de provincie heeft afgesproken bij de aankoop van Crailo door de provincie.
7. Voor de aanpassing van het knooppunt A1 Crailo mag een bedrag van €200.000, voor rekening van de provincie komen.

Paraaf Provincie Noord-Holland Paraaf Hilversum Paraaf Laren Paraaf Gooise Meren

Bijlage 2: Kaart Plangebied



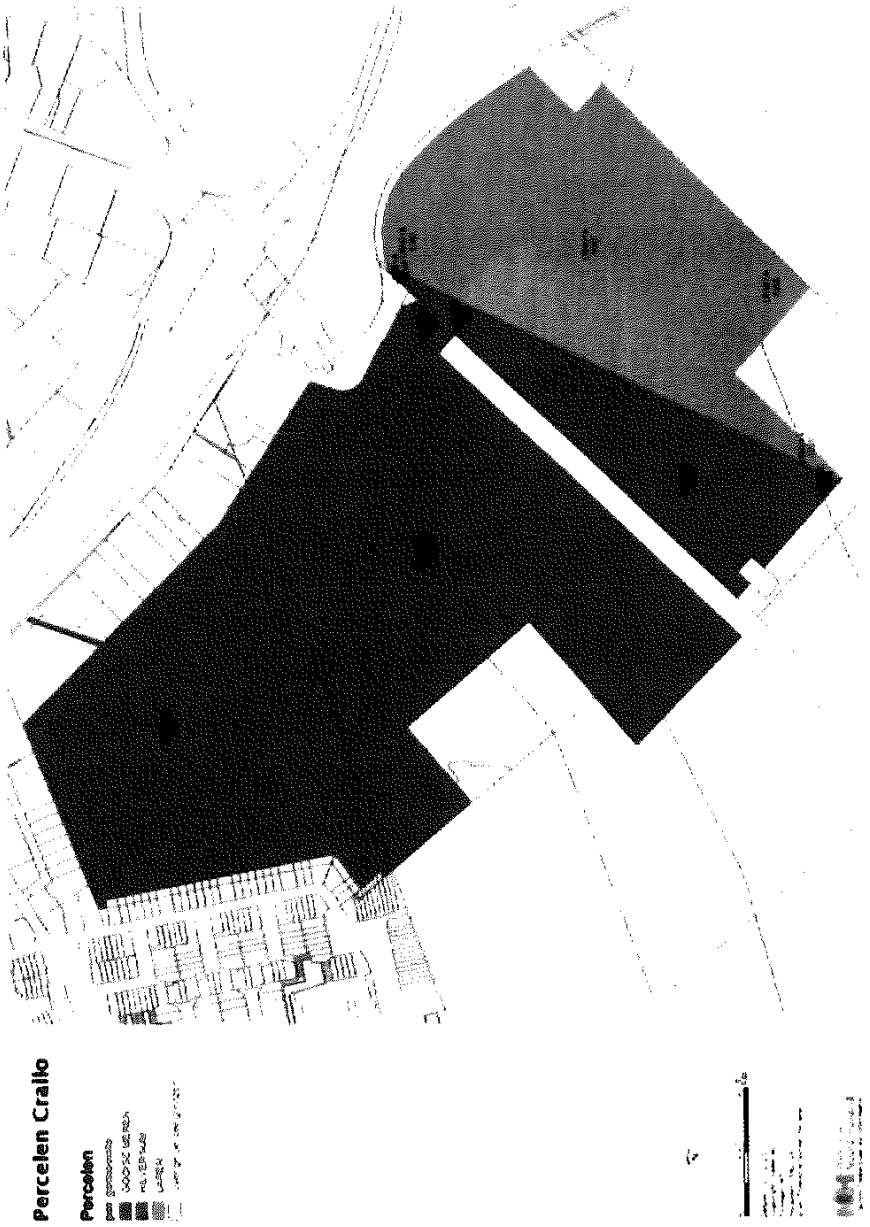
Paraaf Provincie Noord-Holland

Paraaf Hilversum

Paraaf Laren

Paraaf Gooise Meren

Bijlage 3: Kadastrale kaart Verkochte



Paraaf Provincie Noord-Holland

Paraaf Hilversum

Paraaf Laren

Paraaf Gooise Meren

Bijlage 4: De in artikel 7 bedoelde inventarislijst overgelegde documenten door Verkoper, gedateerd op 18 december 2017

Projectnummer: 58021
Zaaknummer: 922553

#	Document	Datum doc.	Ter inzage op <datum>
1	Overzicht financiën PNH Crailo	9 februari 2017	09 februari 2017
	01_financien provincie NH Crailo 9 februari 2017.pdf		
	Overzicht inkomsten en uitgaven beheer Crailo 2015 2016 en 2017.xlsx		
2	Proces verbaal van oplevering WSCS – OCE Benaderwerkzaamheden Crailo Van den Herik - Sliedrecht	23 september 2016	09 februari 2017
	03_10557 PVO OCE 2 v3.pdf		
3	Kolonel Palmkazerne Crailo – rapport 3621 ADC Archeoprojecten	20 november 2014	09 februari 2017
	3. Kol. Palmkazerne rapport 3621.pdf		
4	Planschaderisicoanalyse Bestemmingsplan Crailo Noord Lievense CSO	28 april 2016	09 februari 2017
	Geen bestanden		
5	Planschaderisico – bijlage Geuronderzoek bestemmingsplan woningbouw Crailo, PNH Blauw luchthygiëne onderzoek en advies	14 april 2016	09 februari 2017
	Geen bestanden		
6	Brief van PNH aan Min. Defensie (dhr. Hillen) Inz. doorhaling verrekenbeding Crailo	7 februari 2012	09 februari 2017
7	Leverakte meerwaardeclausule Crailo	7 augustus 2007	09 februari 2017
	07. leverakte meerwaardeclausule Crailo.pdf		
8	Afschrift Koopakte Crailo nr. 145	7 augustus 2007	14 februari 2017
	08. Afschrift_openbaar_register_digitaal_nr_145.pdf		
9	Afschrift Koopakte Crailo nr. 146	7 augustus 2007	14 februari 2017
	09. Afschrift_openbaar_register_digitaal_nr_146.pdf		
10	Budget resterende bodemsanering	17 januari 2016	14 februari 2017
	02 budget resterende bodemsanering.xlsx		

Paraaf Provincie Noord-Holland Paraaf Hilversum Paraaf Laren Paraaf Gooise Meren

11	Asbestinventarisatie type A – Gebouwen D, Z, fietsenstalling en woning 107 BK Asbest	06 augustus 2013	14 februari 2017
	11. Asbestinventarisatie A.pdf		
12	Aanvullende asbestinventarisatie type B – voormalig AZC BK Asbest	06 augustus 2013	14 februari 2017
	12. Asbestonderzoek B - vooronderzoek.pdf		
	12. Asbestonderzoek B.pdf		
13	Aanvullend inventarisatierapport SC-540, Type A Koenders & Partners	28 december 2010	14 februari 2017
	13. aanvullend inventarisatierapport.pdf		
14	Rapportage asbestinventarisatie AZC Crailo RPS groep	16 oktober 2016	14 februari 2017
	14. Rapportage asbestinventarisatie.pdf		
15	Rapportage Asbestinventarisatie Kolonel Palmkazerne, rampen oefenterrein en schermen schietbaan RPS Groep	07 november 2006	14 februari 2017
	15. Rapportage Asbestinventarisatie.pdf		
16	Inspectie formulier asbest houdende materialen RPS Groep	2004	14 februari 2017
	16. inspectieformulier Asbesthoudende materialen.pdf		
17	Brief Dienst landelijk gebied aan Stichting Gooise Natuurreservaat inz. afstandsverklaring 1e recht koop	19 december 2006	14 februari 2017
	17. Brief Dienst landelijk gebied.pdf		
18	Bestuursovereenkomst Crailo PNH – Bussum – Laren – Hilversum – St. Gooisch Natuurreservaat	03 december 2008	14 februari 2017
	18. bestuursovereenkomst Crailo.pdf		
19	Gespreksnotitie Bestuurlijk overleg gronddossiers PNH – Defensie / financiën	12 maart 2012	14 februari 2017
	19. gespreksnotitie BO 12 maart 2012.doc		
20	Archeologisch onderzoek Kolonel Palmkazerne Crailo Bureauonderzoek – rapport 262 Grontmij	15 mei 2006	14 februari 2017
	20_ Bureauonderzoek archeologie 2006.pdf		
21	Soortgericht onderzoek flora en fauna voor de kolonel Palmkazerne te Crailo Tauw	29 januari 2016	14 februari 2017
	21_ F&F_ Soortenonderzoek.pdf		

22	Projectplan ontheffingsaanvraag Crailo Noord Tauw	7 september 2016	14 februari 2017
	22_ Projectplan ontheffingsaanvraag flora- en faunawet.pdf		
23	Quickscan voormalig defensieterrein Crailo Bureau Waardenburg bv	29 augustus 2013	14 februari 2017
	23_ Quick scan flora en fauna Crailo_DEFINITIEF.pdf		
24	Quickscan bodem voormalige defensieterrein Crailo Noord Grontmij – 346720	17 maart 2016	14 februari 2017
	24. quicksan bodem vml. defensieterrein Crailo.pdf		
25	Asbestonderzoek maaiveld Amersfoortsestraatweg 85a Bussum Tauw	04 augustus 2014	14 februari 2017
	25. Asbestonderzoek maaiveld Amsersfoortsestraatweg 85a.pdf		
26	Verkennend bodemonderzoek Kolonel Palmkazerne Crailo, deelgebied 1 en 2 Tauw	26 mei 2014	14 februari 2017
	26. verkennend bodemonderzoek Kol. Palmkazerne (deelgebied 1 en 2).pdf		
27	Verkennend bodemonderzoek Kolonel Palmkazerne Crailo – deelgebied 2 Tauw	5 september 2016	14 februari 2017
	27. verkennend bodemonderzoek Kol. Palmkazerne (deelgebied 2).pdf		
28	Verkennend bodemonderzoek Kolonel Palmkazerne Crailo – deelgebied 3 Tauw	26 mei 2014	14 februari 2017
	28. Verkennend bodemonderzoek Kol. Palmkazerne (deelgebied 3).pdf		
29	Verkennend onderzoek naar jaarrond beschermde nesten in bomen Sweco	24 mei 2016	14 februari 2017
	29. Sweco verkennend onderz. naar jaarrond beschermde nesten in bomen.pdf		
30	Watertoets Crailo Noord Grontmij	03 maart 2015	14 februari 2017
	30. Watertoets Crailo - Noord.pdf		
31	Wegverkeerslawaai (akoestisch onderzoek) Sweco	14 september 2016	14 februari 2017
	31. Akoestisch onderzoek Crailo Noord.pdf		
32	Bestemmingsplan Crailo Noord – onderzoek luchtkwaliteit Grontmij	16 maart 2016	14 februari 2017
	32. Bestemmingsplan Crailo-Noord - Onderzoek Luchtkwaliteit - Grontmij		

33	Crailo Noord – risico-inventarisatie externe veiligheid Sweco	22 januari 2015	14 februari 2017
	33. Risico inventarisatie externe veiligheid Crailo Noord.pdf		
34	Brief GS aan PS inz. Verkoopstrategie	08 november 2016	Nazending per e-mail: 20 februari 2017
	34. 161108_Brief GS aan PS verkoopstrategie.pdf		
35	Grex Crailo Noord in Delen	22 februari 2017	22 februari 2017
	35 GREX Crailo Noord in delen.xlsx		
36	Mini Grex Crailo Zuid gew.	22 februari 2017	22 februari 2017
	36 Mini GREX Crailo Zuid gew 22-2-2017.xls		
37	Herziene verkavelingsopzet_v2	27 september 2016	22 februari 2017
	37. Herziene verkavelingsopzet Crailo.jpg		
38	Talpa: bruikleenovereenkomst en 2x huurovereenkomst	23 mei 2017	21-7-2017
	Bruikleenovereenkomst Talpa.pdf		
	Huurovereenkomst Talpa 1.pdf		
	Huurovereenkomst Talpa 2.pdf		
39	Veiligheidsregio: huurovereenkomst en gebruik niet belastend blusschuim	19 februari 2016 en 6 september 2017	6 september 2017 (update)
	Brief aan VHR 3jul17.pdf		
	gebruik PFOS en PFOA .msg		
	Huurovereenkomst Veiligheidsregio.pdf		
	mailcorrespondentie voorjaar 2017 over huurverhoging 1500,-.pdf		
	Nota GS 938758 Nieuwe huurovereenkomst VHR Crailo - brief brandweer 12jan17.pdf		
	verslag ambtelijk overleg 5-12-2016.pdf		
	verslag ambtelijk overleg 8-5-2017.pdf		
40	HOD Contracten Palmkazerne en Amersfoortsestraatweg	11 dec 2008 14 mei 2012	24-07-2017
	contract HOD Amersfoortsestraatweg 111.pdf		
	contract HOD Palmkazerne.pdf		
	overdrachtsformulier Stedin COA-PNH.pdf		
41	Contract T-Mobile + addendum	3 mei 1999	24-07-2017
	Addendum bij T-Mobile Mei 2009.pdf		
	Contract T-Mobile.pdf		
42	Huurbeëindigingsovereenkomst Manege	24-12-2017	28-7-2017 (update)

	Huurbeëindiging Manege 24-12-2012.pdf		
43	Overeenkomst Liander	1 oktober 2012	24-07-2017
	Ovk. 1 Liander grootverbruik.pdf		
	Ovk. 2 Liander grootverbruik.pdf		
44	Overeenkomst Stedin	4 september 2013	24-07-2017
	Alg.voorwaarden 1 Stedin.pdf		
	Alg.voorwaarden 2 Stedin.pdf		
	Alg.voorwaarden 3 Stedin.pdf		
	Stedin ovk.pdf		
45	Kadastrale kaarten	24-07-2017	24-07-2017
	20171012 Percelen Crailo met m2.pdf		
	20171012 TS Perceelgegevens Crailo.xlsx		
	20171012 TS Percelen Crailo met perceelnummer.pdf		
	Crailo lufo.pdf		
	Crailo topkaart met nummer.pdf		
	Crailo topkaart.pdf		
	Crailo percelen aangepast.DWG		
	percelen.pdf		
	percelen_m2.pdf		
	percelen_perceelnummer.pdf		
46	Kabels en leidingen	September 1974	31-07-2017 (update)
	100824 kabels en leidingen.pdf		
	Crailo.gdb.zip		
	gasleiding.pdf		
	leidingen electra.pdf		
	leidingen Talpa-Utopia.pdf		
	leidingen water en gas.pdf		
	overzicht grondkabelnet.jpg		
	PK_ gasleiding.pdf		
	PK_ leidingen electra.pdf		
	PK_ leidingen water en gas.pdf		
	PK_ technische infrastructuurkaart.pdf		
	Talpa Utopia glasroute 260913 RevB.pdf		
	Verzamelblad leidingen Crailo.tif		
	verzamelblad leidingen.pdf		
47	Plattegronden Palm Kazerne	Maart – april 2000	25-07-2017
	1-plattegrond.pdf		
	11-plattegrond.pdf		
	12-plattegrond.pdf		
	17-plattegrond.pdf		
	19-plattegrond.pdf		
	2-plattegrond.pdf		

	20-plattegrond.pdf		
	21-plattegrond.pdf		
	22-plattegrond.pdf		
	26-plattegrond.pdf		
	29-plattegrond.pdf		
	3-plattegrond.pdf		
	4-plattegrond.pdf		
	5-plattegrond.pdf		
	6-plattegrond.pdf		
48	Plattegronden AZC	November 2000	25-07-2017
	gebouw 1.pdf		
	gebouw 11.pdf		
	gebouw 13.pdf		
	gebouw 15.pdf		
	gebouw 19 en 20.pdf		
	gebouw 21.pdf		
	gebouw 36.pdf		
	gebouw A.pdf		
	gebouw B.pdf		
	gebouw C.pdf		
	gebouw F.pdf		
	gebouw G.pdf		
49	Compensatie HOV t Gooi – Overeenkomst PNH, GNR en ProRail	26 juni 2017	26-07-2017
	38955-1 Kaart A4 Kadastrale percelen bestemming Natuur v2.pdf		
	Bijlage 1 Overzichtstekening ruimtelijke inpassing incl. getekende voorblad.pdf		
	Bijlage 2 Uitvoeringsprogramma De Groene Schakel met inrichtingstekens.pdf		
	Bijlage 3 Tabel rolverdeling.pdf		
	Bijlage 4 Planning.pdf		
	Bijlage 5 tekeningen en afspraken grondruil.pdf		
	R-439700 getekende OVK Provincie NH GNR ProRail d.d. 26 juni 2017.pdf		
50	Plattegronden Oefencentrum	6-12-1999	28-07-2017 (update)
	1-plattegrond.pdf		
	41-plattegrond.pdf		
	42-plattegrond.pdf		
	43-plattegrond.pdf		
	44-plattegrond.pdf		
	45-plattegrond.pdf		
	46-plattegrond.pdf		
	47-plattegrond.pdf		
	48-plattegrond.pdf		

	49-plattegrond.pdf		
	50-plattegrond.pdf		
	51-plattegrond.pdf		
	52-plattegrond.pdf		
	53-plattegrond.pdf		
	54-Plattegrond.pdf		
	55-plattegrond.pdf		
	56-plattegrond.pdf		
	57-plattegrond.pdf		
	58-plattegrond.pdf		
	59-plattegrond.pdf		
	61-plattegrond.pdf		
	63-plattegrond.pdf		
	64-plattegrond.pdf		
	65-plattegrond.pdf		
	66-plattegrond.pdf		
	67-plattegrond.pdf		
	68-plattegrond.pdf		
	69-plattegrond.pdf		
	70-plattegrond.pdf		
	71-plattegrond.pdf		
	72-plattegrond.pdf		
	73-plattegrond.pdf		
	74-plattegrond.pdf		
	75-plattegrond.pdf		
	76-plattegrond.pdf		
	77-plattegrond.pdf		
	78-plattegrond.pdf		
	79-plattegrond.pdf		
	80-plattegrond.pdf		
	81-plattegrond.pdf		
	plattegrond 2.pdf		
	plattegrond groen oefenterrein.pdf		
	plattegrond groen oefenterrein.pdf (2)		
	plattegrond groen schietbaan.pdf		
	plattegrond totaal Palm en ORT.pdf		
	plattegrond.pdf		
	technische infrastructuur.pdf		
	topografie.pdf		
51	Plattegronden gebouwen AZC en Palmkazerne	1958 - 2007	26-07-2017
	0722061-Crailo-VO-02 Model (1)GebouwF begane grond.pdf		
	0722061-Crailo-VO-03 Model (1)Gebouw F 1e verdieping.pdf		

Paraaf Provincie Noord-Holland Paraaf Hilversum Paraaf Laren Paraaf Gooise Meren

	0722061-Crallo-VO-04 Model (1)Gebouw F 2e verdieping.pdf		
	Legeringsg B15.pdf		
	Legeringsg B16.pdf		
	Legeringsg B17.pdf		
	Legeringsg B2!.pdf		
	Legeringsg B2.pdf		
	Legeringsg Blad 1.pdf		
	Legeringsg Wtb 01.pdf		
	Legeringsg Wtb 17.pdf		
	Legeringsg Wtb 20.pdf		
	Legeringsg Wtb 21.pdf		
	Legeringsg Wtb 22.pdf		
	Legeringsg Wtb 23.pdf		
	Legeringsg Wtb 25.pdf		
	Legeringsg Wtb 26.pdf		
	Legeringsg Wtb 27.pdf		
	Legeringsg Wtb 28.pdf		
	Legeringsg Wtb 29.pdf		
	Legeringsg Wtb 30.pdf		
	Legeringsgebouw 0024.pdf		
	Legeringsgebouw 0025.pdf		
	Legeringsgebouw 0026.pdf		
	Legeringsgebouw 0027.pdf		
	Legeringsgebouw 0028.pdf		
	Legeringsgebouw 0029.pdf		
	Legeringsgebouw 0030.pdf		
	Legeringsgebouw 0031.pdf		
	Legeringsgebouw 0032.pdf		
	Legeringsgebouw 0033.pdf		
	Legeringsgebouw 0034.pdf		
	Legeringsgebouw 0035.pdf		
	Legeringsgebouw 0036.pdf		
	Legeringsgebouw 0037.pdf		
	Legeringsgebouw 0038.pdf		
	Legeringsgebouw 0039.pdf		
	Legeringsgebouw 0040.pdf		
	Legeringsgebouw 0041.pdf		
	Legeringsgebouw 0042.pdf		
	Legeringsgebouw 0043.pdf		
	Legeringsgebouw 0044.pdf		
	Legeringsgebouw 0045.pdf		
	Legeringsgebouw 0046.pdf		
	Legeringsgebouw 0047.pdf		
	Legeringsgebouw 0048.pdf		
	Legeringsgebouw 0049.pdf		

	Legeringsgebouw 0050.pdf		
	Legeringsgebouw 0051.pdf		
	Legeringsgebouw 0052.pdf		
	Legeringsgebouw 0053.pdf		
	Legeringsgebouw 0054.pdf		
	Legeringsgebouw 0055.pdf		
	Nieuwe Toets B3.pdf		
	Nieuwe toets B4a.pdf		
	Revisie 1.pdf		
	Topografie Palmkazerne.pdf		
	uitleg kaarten in deze map.xlsx		
52	Overzichten sloop/bewoning gebouwen	31-7-2017	31-7-2017
	131426-2NVI_D_130918.pdf		
	Bestek 6272 -131426-BE_D_130906.pdf		
	Plan Prv te slopen opstallen Palm Kazerne.pdf		
	plattegrond bewoond ja-nee en gesloopt.JPG		
	plattegrond palmkazerne bewoning ja-nee.jpg		
	v4 131426_BO_302.pdf		
53	Asbest overige onderzoeken	2008-2017	31-7-2017
	AAA 08 1446 Plan van Aanpak asbestverwijdering.pdf		
	R002-1234730PSN-hgm-V01-NL.pdf		
	rapportage inventarisatie asbest gebouw 1 tm 6.tif		
54	Bodemonderzoek overig	1999-2007	31-7-2017
	acorius c 2610.pdf		
	acorius kmar-terrein.pdf		
	acorius ort-terrein.pdf		
	acorius schietbaan crailo.pdf		
	bcc gebouw 36 laren.pdf		
	bcc manegeter. bussem.pdf		
	bcc nvn 5725 hilversum.pdf		
	bcc ong hilversum.pdf		
	bcc ong hilversum.pdf (2)		
	tauw kol.palmkaz tekening.pdf		
	tauw. kol.palmkazerne.pdf		
	verk. bodonz. oranjewoud azc.pdf		
	verk.oranjewoud azc tekening.pdf		
55	Asfalt en funderingsonderzoek overig	2006	31-7-2017
	bcc azc-terrein.pdf		
	bcc kolonel palmkazerne.pdf		
	bcc kolonel palmkazerne.pdf (2)		
	IMG_20160510_105833470.jpg		
	ind. verh.onderz. oranjewoud azc.pdf		
56	Ecologie overig	2008-2016	31-7-2017
	37_068_Bomenonderzoek_CON A_20160901.pdf		
	1220937 068 Bomenonderzoek CON 20160825 (AutoCAD 2010).zip		

	1220937_068_Bomenonderzoek_CON_20160825.pdf		
	131426 rapportage Oriënterend ecologisch onderzoek Crailo 30.08.2013.pdf		
	AlterraRapport1379.pdf		
	Infotabel Bomen Crailo.xlsx		
	N001-1231944XDD-kmi-V01-NL.pdf		
	NatuurtoetsCrailo_definitief.pdf		
	O001-1231944OUM-xab-V01-NL.pdf		
	R001-1231944OUM-agv-V01-NL.pdf		
57	Geluid overig	2006	31-7-2017
	99375001 akoestisch onderzoek DEFINIIEF.doc		
	Kaarten geluidcontouren.pdf		
58	Lucht overig	2016-2017	31-7-2017
	170222 Onderzoek geur Givaudan.pdf		
	Onderzoek geur maneges.pdf		
59	Verkeer overig	2010-2016	31-7-2017
	NHA191 concept rapport excl bijlage.pdf		
	NHA391-01-01_20160512.pdf		
	NHA391-01-02_20160516.pdf		
	NHA391-Kostenindicatie.pdf		
	Rapportage Crailo (definitief).pdf		
	Verkeersonderzoek aansluitingen Crailo NHA406Lxj3536 01.pdf		
	Verkeersonderzoek Crailo 2013.pdf		
60	Explosieven overig	2015	31-7-2017
	10557 PVO OCE 1 v2.pdf		
	10557 Tekening Crailo 23-01-2015.dwg		
61	Planologie overig		31-7-2017
	Geen bestanden		
62	Water en riolering overig	2013	31-7-2017
	20161101 eisen kabels en leidingen Crailo.docx		
	Gebiedsdossier Laarderhoogt.pdf		
63	Overige onderzoeken overdracht Fred Bransen	2015-2016	31-7-2017
	1220937_011_FO_Riolering_Ontwikkelvelden_Crailo_CON_20161129.pdf		
	Risco-inventarisatie externe veiligheid.pdf		
64	Gebiedsconcept UrbanXchange	3 april 2017	6-9-2017
	Gebiedsconcept Crailo - UrbanXchange 03.04.2017.pdf		
65	Wageningen University natuurbrug Laarderhoogt	Maart 2017	6-9-2017
	WENR-rapport 2799_Totaal.pdf		
66	Sloop AZC Amersfoortsestraatweg 111, Laren		06-10-2017
	Inmeetgegevens Laren, Amersfoortsestraatweg 111.pdf		

	Plattegrond sloop.pdf		
67	Onderhoudsrapport – controle blusmiddelen		06-10-2017
	onderh. rapp. 20+21-9-2017 PNH-Crailo (Palmkazerne + AZC-terrein).pdf		
68	Verplichtingen GNR t.a.v. groenzone Laarderhoogt/Crailo	13 oktober 2017	13-10-2017
	memo 'rechten' GNR tav Groenzone Crailo.docx		
69	Contract Nuon transformatorhuisje AZC		16-10-2017
	v1_H753 Nuon Techno BV 18400.pdf		
70	Verrekenbeding	10-08-2017	24-10-2017
	Notitie inroepen verrekenbeding 10 08 2017.pdf		
	Notitie splitsing bestemmingsplan 16 10 2017.pdf		
	Correspondentie RVB Verrekeningbeding Crailo.eml	15-12-2017	18-12-2017
71	Brief aan GNR over afstand doen van voorkeursrecht		26-10-2017
	Document 1007081 Verzoek aan GNR tot afstandsverklaring voorkeursrecht inzake verkoop Inhoud document.pdf		
	171126 Brief GS afstandsverklaring Crailo.pdf	26-11-2017	18-12-2017
	Toelichtende mail bij Brief GNR inzake afstandsverklaring.eml	30-11-2017	18-12-2017
72	Samenvoeging percelen Hilversum (nieuw C9689)		26-10-2017
	Kadastraal bericht object HILVERSUM C 9689.pdf		
73	Periodiek onderhoud Ketelaar 2017 Palm		26-10-2017
	Periodiek onderhoud Ketelaar 2017 Palm.pdf		
74	Bebouwingskaart BTW	23-11-2017	18-12-2017
	crailo_verdeling_luchtfoto2 23nov17.pdf		

Bijlage 5: Brief GNR over afstand van het voorkeursrecht van 27 november 2017 en mail van 30 november 2017

GOOIS NATUURRESERVAAT

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Sector Grond
dhr. P.L.M. Leusink
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

Datum 27 november 2017
Ons kenmerk 17-0394-6 09 30
Uw kenmerk 976112/1067081
Bijlagen
Betreft afstandsverklaring
voorkeursrecht van koop
perceel Hilversum C 9246

Geachte heer Leusink,

In uw brief van 19 oktober 2017 verzoekt u het Gooise Natuurreservaat om een afstandsverklaring met betrekking tot een gestipuleerd voorkeursrecht van koop dat de Stichting Gooise Natuurreservaat heeft op een perceel grond kadastraal bekend gemeente Hilversum sectie C nummer 9246. Dit perceel, aansluitend aan het perceel Hilversum C 9289, heeft een oppervlakte van 6.46.30 ha. De provincie wenst dit perceel te betrekken bij de eigendomsverwerving van het gebied Crailo aan de gemeenten Gooise Meren Hilversum en Laren.

Uw verzoek is besproken in de vergadering van het bestuur van de stichting op 23 november jl. Het bestuur is bereid een dergelijke verklaring af te geven te doen van dit voorkeursrecht. De voorwaarden hebben betrekking op het feit dat de nieuwe eigenaars geven van volledige **achterland dat na** eigendomsoverdracht in de planontwikkeling adequate invulling wordt gegeven aan onder **meer**:

- **de voor de natuurverbinding Laarderhoogt benodigde nieuwe natuur in de ecologische toeloop naar de Natuurbrug Laarderhoogt**
- **dat het bestaande 'groene raamwerk', grenzend aan de eigendommen van de stichting, behouden blijft, en**
- **de toekomstige bouwlocaties adequaat worden afgeschermd van de ecologische toeloop en dit niet ten koste gaat van het natuurterrein in bezit van de stichting en/of terrein in de ecologische toeloop naar de Natuurbrug Laarderhoogt.**

Door de Stuurgroep Crailo i.c. de gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren is middels een conceptbrief een nadere invulling gegeven aan deze voorwaarden. Daarbij is toegezegd dat deze brief wordt gestuurd aan het Gooi- Natuurreservaat nadat genoemde gemeenten het eigendom van Crailo hebben verworven.

Op basis van de inhoud van de conceptbrief en in het vertrouwen dat deze brief na de eigendomsoverdracht daadwerkelijk wordt verzonden, is door het bestuur van de stichting het besluit genomen dat daarmee voldoende invulling wordt gegeven aan de gestelde voorwaarden voor het inlaten van het eerste recht van koop.

Paraaf Provincie Noord-Holland | Paraaf Hilversum | Paraaf Laren | Paraaf Gooise Meren

Namens het bestuur bericht ik u hierbij dat de Stichting Goois Natuurreservaat afstand doet van het voorkeursrecht van koop op het hiervoor bedoelde perceel gemeente Hilversum, sectie C nummer 9246, groot 0 Ha 30 are. Deze afstandsverklaring geldt uitsluitend voor de gewenste overdracht van de provincie Noord-Holland aan de gemeenten Gooise Meren, Hilversum en Laren en niet voor verkoop aan een andere partij.

Ik vertrouw er op u hiermede naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

B.C. Heerschop,
directeur-rentmeester a.i.

Paraaf Provincie Noord-Holland

Paraaf Hilversum

Paraaf Laren

Paraaf Gooise Meren

From: Karen Heerschop [mailto:Heerschop@gnr.nl]
Sent: donderdag 30 november 2017 10:45
To: Tijmen Smit <T.Smit@Laren.nl>
Cc: Wegkamp, Ingrid (NL - Utrecht) <IWegkamp@deloitte.nl>
Subject: Re: Brief GNR inzake afstandsverklaring

Beste Tijmen,

Ik begrijp dat een passage in de brief van het Goois Natuurreservaat aan de Provincie Noord-Holland over het afstand doen van voorkeursrecht tot een misverstand leidt. Met de passage wordt inderdaad bedoeld dat het GNR afstand doet van haar voorkeursrecht indien en voor zover PNH aan gemeenten levert. Dat betekent dat mocht de verkoop van de gronden aan de gemeenten onverhoopt niet doorgaan het GNR het voorkeursrecht behoudt.
Bij de levering aan de drie gemeenten ziet het GNR dus helemaal af van het voorkeursrecht.

Met vriendelijke groet,

Karen Heerschop

Bijlage 6: Brief Staat van19 december 2017 over verrekenbeding

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16700, 2500 BS Den Haag

Provincie Noord-Holland
t.a.v. de heer drs. K.W. Bruersen
Houtplein 33
2012 DE HAARLEM

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Verkoop

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16700
2500 BS Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

BTW nummer
NL8563.05.765.B.01

Kvk nummer
65890604

Iban nummer
NL12INGB0705002601

Inlichtingen
Ingrid Juffermans
T 06-25564330
ingrid.juffermans@rijksoverheid.nl

Ons Kenmerk
1020211004

Ons Zaaknummer
105005191

Uw brief (kenmerk)
866658/1028918

Bijlagen
0

Datum 19 december 2017
Betreft Meerwaardeclausule Crailo

Geachte Bruersen,

Op 9 augustus 2007 heeft de overdracht door de Staat aan de Provincie Noord-Holland van (onder meer) een aantal percelen grond destijds kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie C, nummers 6534, 6535, 6538, 6539, 4681, 7221, 5333, 5360, 6819, 6765, 7293 (gedeeltelijk) en 6766 (gedeeltelijk) (hierna tezamen: "Crailo-terreinen") plaatsgevonden. In de betreffende akte is een zogenaamde meerwaardeclausule (hierna: "verrekenbeding") opgenomen. Dit verrekenbeding houdt – kort gezegd – het volgende in: indien op (een deel van) de Crailo-terreinen binnen 15 jaar na voormelde aktedatum naar het oordeel van de Staat een grotere oppervlakte bebouwing danwel een groter bouwvolume wordt gerealiseerd dan vermeld is in de akte en/of (een deel van) de Crailo-terreinen een hoogwaardiger bestemming krijgt dan vermeld is in de akte, is de Provincie aan de Staat een meerprijs verschuldigd.

Thans is de Provincie Noord-Holland voornemens om de Crailo-terreinen te verkopen aan de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren. Deze gemeenten zijn voornemens om een afwijkend programma te realiseren. In uw brief de dato 15 december jongstleden met kenmerk 866658/1028918 verzoekt u om beoordeling van het thans door de betreffende gemeenten voorgenomen programma conform voormeld verrekenbeding. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de afspraken die in een eerder stadium zijn gemaakt tijdens een bestuurlijk overleg, waarin is afgesproken dat bij de beoordeling van een nieuw programma het prijspeil 2012 gehanteerd zal worden in plaats van het in de akte vermelde prijspeil 2007.

Hierbij bericht ik u dat de Staat het toegestuurde programma van de gemeenten heeft beoordeeld. Daaruit volgt dat – indien dit programma gerealiseerd zou worden – geen sprake is van een grotere oppervlakte bebouwing danwel een groter bouwvolume danwel een hoogwaardiger bestemming die leidt tot een meerprijs als bedoeld in voormeld verrekenbeding.
Derhalve bestaat op dit moment, uitgaande van het voorgenomen programma, geen aanleiding om op basis van het overeengekomen verrekenbeding een aanvullende meerprijs in rekening te brengen.

Belangrijk voorbehoud bij het vorenstaande is dat thans sprake is van een voorgenomen programma. Dit betekent dat mogelijk alsnog in een later stadium een ander, afwijkend programma kan worden gerealiseerd. In dat kader kan het verrekenbeding slechts vervallen indien en voor zover het beoordeelde programma, inclusief het daarin aangegeven aantal m2 "te handhaven groen", ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Mocht na realisatie blijken dat een afwijkend

programma is gerealiseerd dan behoudt de Staat zich het recht voor om – conform het verrekenbeding als opgenomen in de akte d.d. 9 augustus 2007 met inachtneming van voormelde bestuurlijke afspraak ten aanzien van het te hanteren prijspeil (2012 in plaats van 2007) - het afwijkende, gerealiseerde programma te beoordelen en indien nodig een meerprijs in rekening te brengen. Het verrekenbeding vervalt derhalve pas op het moment dat het voorgelegde programma, inclusief het daarin aangegeven aantal m2 "te handhaven groen", daadwerkelijk gerealiseerd is of zoveel eerder als de in het verrekenbeding vermelde termijn verloopt.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Verkoop

Datum
19 december 2017

Ons Kenmerk
10202111004

Ons Zaaknummer
105005191

Gezien het vorenstaande bericht ik u hierbij dat de Staat akkoord gaat met overdracht van de Crailo-terreinen door de Provincie aan de gemeenten onder de voorwaarde dat voormeld voorbehoud met zoveel woorden in de betreffende akte van levering opgenomen wordt onder aanhechting van het thans door de Staat beoordeelde programma (zie bijlagen). Een concept van de akte van levering ontvang ik graag voorafgaand ter goedkeuring.

Daarnaast ontvang ik graag te zijner tijd een afschrift van de akte van levering waarbij de Provincie de Crailo-terreinen heeft overgedragen aan genoemde gemeenten.

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
namens deze,

M.E. van den Boogaart RT
Hoofd Sectie Verkoop

Crailo - Noord

Programma gemeenten			Bandbreedte	
Omschrijving		Eenheid	Onderkant	Bovenkant
Goedkoop	appartement sociale huur	woningen	80	85
	appartement goedkope koop	woningen	20	25
	rijwoning sociale huur	woningen	55	60
	rijwoning goedkope koop	woningen	10	10
Middelduur	appartement geliberaliseerde huur	woningen	10	20
	rijwoning geliberaliseerde huur	woningen	55	55
	rijwoning	woningen	60	75
Duur	appartement dure koop	woningen	30	35
	2^1 kapwoning	woningen	60	70
	vrijstaande woning	woningen	60	65
Bedrijvigheid	maatschappelijk	m2	3.559	3.559
	creatieve bedrijvigheid	m2	4.815	14.815
		woningen	440	500
Totaal		m2	8.374	18.374

Provincie Noord-Holland

Aan
Rijksvastgoedbedrijf (RVB)
Kopie aan

Uw contactpersoon
K W Broersen
BEL/GND

Telefoonnummer +31235145397
broersenk@noord-holland.nl

Betreft verklaring ruimtegebruik provinciaal programma Crailo **Memo** 13 november 2017 113

Aanleiding
Tijdens het overleg van 26 september jl tussen het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en de provincie Noord-Holland (PNH) is onder andere gesproken over het ruimtegebruik van het provinciale programma zoals dat door Fakton (presentatie d d. juli 2017) is opgesteld (Tabel 1).

Tabel 1. plangebied op Crailo waarop het Verrekenbeding van toepassing is, presentatie Fakton, juli 2017. Waarden zijn in m2

	2007	2017
Aantal woningen	248	446
Groen	84.000	53 883
Verharding	37.041	43 649
Uitgeefbaar	148.959	84 675
Totaal plangebied	280.000	182 207

In het overleg is afgesproken dat PNH met een verklaring komt voor het verschil van ca 10 ha tussen het totale plangebied uit 2007 en het plangebied van het programma van 2017.

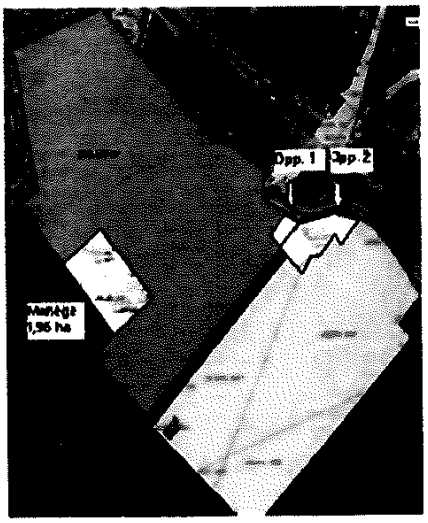
Ruimtegebruik PNH-programma 2017
De constatering over een verschil in ruimtegebruik van het RVB klopt. Hiervoor zijn drie redenen.

Ten eerste heeft PNH, na de koop van Crailo in 2007, een perceel van ca 2 ha (een manege) aan het Gooise Natuurreservaat verkocht voor het symbolisch bedrag van € 1,-. Omdat deze grond niet langer in eigendom is van PNH, is deze oppervlakte niet meegenomen in de oppervlaktestaat 2017.

Te tweede vond in er de berekening van het ruimtegebruik rond de ingang van Crailo een verwisseling plaats. Het betreft de oppervlakten met nummers 1 en 2 in Afbeelding 1:

- Oppervlakte 1 was wel meegeteld in oppervlakte in de totaalstaat, maar valt buiten het grondgebied van het verrekenbeding
- Oppervlakte 2 was niet meegeteld in oppervlakte in de totaalstaat, maar valt binnen het grondgebied van het verrekenbeding.

Het verschil tussen oppervlakte 1 en oppervlakte 2 bedraagt iets meer dan 1 ha. Deze aanpassing heeft alleen consequenties voor de GWW-kosten in het programma (ca. € 20.000,-). De voorziene woningbouw op oppervlakte 2 was al wel correct in het voorziene programma en NCW berekeningen rond het verrekeningbeding opgenomen



Afbeelding 1 aanvullingen oppervlakteberekening Verrekenbeding Crailo

Ten derde constateren wij dat er in de tabel die in de presentatie van Fakton van juni 2017 een regel ontbreekt, nl het 'te handhaven groen' en betreft ca 7 ha. Deze groenzones blijven tijdens en na de ontwikkeling van Crailo gehandhaafd en zijn daarom niet-uitgeefbaar.

Met deze drie bovengenoemde redenen is op hoofdlijnen het verschil van 10 ha ruimtegebruik tussen het programma 2007 en het provinciale programma 2017 verklaard.

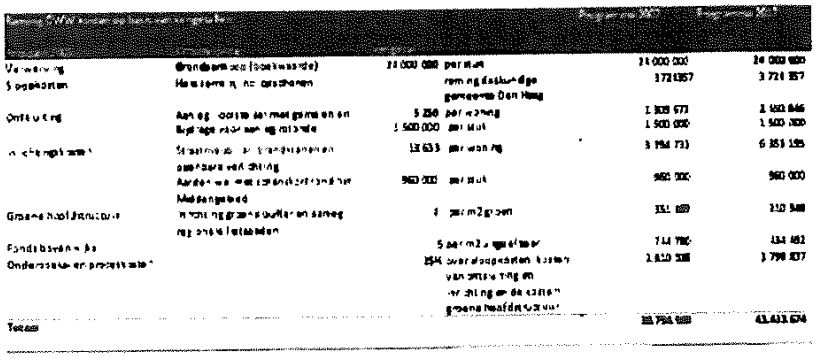
Nieuwe, samenvattende tabel ruimtegebruik
De bovenstaande informatie is verwerkt in de onderstaande tabel over ruimtegebruik op Crailo. Deze tabel verklaart het volledige plangebied waarop het verrekeningbeding van toepassing is. De oppervlakten van 2007 en 2017 zijn gelijk aan elkaar.

Fakton tabel ruimtegebruik november 2017

	2007	2017
Aantal woningen (aantal)	249	466
Groen (m2)	94.003	56.417
Verharding (m2)	37.041	43.805
Uitgeefbaar (m2)	148.956	86.886
Te handhaven groen (m2)		73.280
(Manege, m2)		19.600
	280.000	280.000

Met de aanpassingen als gevolg van het ruimtegebruik van de "opp 1 en 2" in bovenstaande afbeelding, zijn de GWW-kosten opnieuw doorgerekend. Onderstaande tabel vervangt daarmee de tabel op pagina 9 van de presentatie van Fakton van juni 2017. Het voorziene programma was correct opgenomen en wijzigt niet.

Fakton tabel GWW-kosten november 2017



Bijlage 5

Memo 'Verplichtingen aan GNR t.a.v. groenzone Laarderhoogt/Crailo'

Bijlage 6

Erfdienstbaarhedenonderzoeken

Bijlage 7

Overzicht onderzoeken Plangebied.

Bijlage 8

Koopovereenkomst Gemeenten en Provincie

Bijlage 9

Brief verrekenbeding