

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Garderen West + Ermelo Horsterhoeve

Van de Kolk Ontwikkeling B.V. en Van de Kolk Bouw B.V.

Koningsweg 29

3886 KC GARDEREN

Beide partijen vertegenwoordigd door haar bestuurder [REDACTED] directie B.V. ten deze

rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [REDACTED]

hierna te noemen: Van de Kolk Ontwikkeling of Van de Kolk Bouw

De Bunte Projecten Oost BV

Amsterdamseweg 34a

6712 GJ EDE

Vertegenwoordigd door [REDACTED]

hierna te noemen: De Bunte

KBO B.V. i.o.

Koningsweg 29

3886 KC GARDEREN

Vertegenwoordigd door [REDACTED] en [REDACTED] gezamenlijk

Hierna te noemen: KBO

**hierna Van de Kolk Ontwikkeling, Van de Kolk Bouw, De Bunte en KBO gezamenlijk te noemen:
Partijen**

In aanmerking nemende dat:

- A) De Bunte een koopovereenkomst heeft gesloten betreft de aankoop van het agrarische bedrijf met camping inclusief agrarische rechten gelegen aan de Hoge Boeschoterweg 34 te Garderen, hierna te noemen 'Pluim';
- B) Van de Kolk Ontwikkeling eigenaar is van de percelen kadastraal bekend Gemeente Garderen sectie B, nummer 2553 en 2700, gelegen aan de Hoge Boeschoterweg te Garderen, hierna te noemen 'Garderen West';
- C) Van de Kolk Ontwikkeling koopovereenkomsten heeft gesloten voor de aankoop van de percelen kadastraal bekend Gemeente Garderen, sectie B, nummer 286, gelegen aan de Hoge Boeschoterweg te Garderen, hierna te noemen 'Garderen West';
- D) Van de Kolk Ontwikkeling een koopoptie heeft op de percelen kadastraal bekend Gemeente Garderen, sectie B, nummer 2696, 2697, 2698, 2699, 2516 en 2037, gelegen nabij de Hoge Boeschoterweg te Garderen, hierna te noemen 'Garderen West';
- E) De Bunte een intentie-overeenkomst heeft gesloten betreft de aankoop van camping Horsterhoeve gelegen aan de Horster-Engweg te Ermelo (verkoper en koper streven naar ondertekening van de koopovereenkomst uiterlijk 31-12-2021), hierna te noemen 'Horsterhoeve';
- F) Van de Kolk Bouw de wens heeft voor meer bouwproductie en De Bunte de wens voor meer ontwikkelvolume;

ms a

- G) Partijen in gesprek zijn gekomen voor vervolgafspraken en deze schriftelijk wensen vast te leggen.

Verklaren te zijn overeengekomen het volgende:

Inzake Pluim:

- 1) Het eigendom en de ontwikkeling van de locatie blijft bij De Bunte liggen;
- 2) De Bunte ontwikkelt de woningen [REDACTED] over de opstalontwikkeling (kosten exclusief grond en resultaat);
- 3) Na realisatie plan Pluim zullen de resterende gronden aan KBO worden overgedragen.
[REDACTED]
- 4) Aanwezige milieu-, geur-, en stikstofrechten zullen ingezet worden om de ontwikkeling van Garderen West mogelijk te maken. Eventueel overtollige rechten zullen ingezet worden voor andere projecten van KBO of zullen verkocht worden waarbij de opbrengsten toekomen aan KBO;
- 5) Van de Kolk Bouw bouwt het project voor de directe bouwkosten verhoogd [REDACTED]
[REDACTED] De Bunte geen overeenstemming bereikt met Van de Kolk Bouw dan ontvangt zij een vergoeding [REDACTED] over de vastgestelde aannemingssom van de kostendeskundige, procedure, zie bijlage I;

Inzake Garderen West:

- 6) Het eigendom van de percelen blijft bij Van de Kolk Ontwikkeling;
- 7) De Bunte ontwikkelt de woningen in opdracht van KBO B.V. [REDACTED]
[REDACTED]
- 8) Van de Kolk Ontwikkeling levert de percelen aan KBO B.V. op het moment dat deze fiscaal als BTW gronden gewaarmerkt kunnen worden. [REDACTED]
[REDACTED] overgedragen aan KBO B.V. Uiterste datum van overdracht, ongeacht bestemming, is vastgesteld op 31 december 2026;
- 9) De koopoptie zoals vermeld bij D zal door Van de Kolk Ontwikkeling worden overgedragen aan KBO;
- 10) Van de Kolk Bouw bouwt het project [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 11) Samenwerking voortkomend uit alle percelen binnen het plangebied zullen op gelijke samenwerking rekenen;

Inzake Horsterhoeve:

- 12) Het eigendom en de ontwikkeling van de locatie blijft bij De Bunte liggen;

wt d

- 13) Het project omvat circa 267 woningen in verschillende woningtypes, eventuele wijzigingen in aantallen binnen het plangebied zullen niet verrekend worden in andere plannen.
- 14) Van de Kolk Bouw ontvangt een realisatieclaim van alle woningen binnen het plangebied;
- 15) Van de Kolk Bouw bouwt het project voor de directe bouwkosten verhoogd met [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- 16) Samenwerking voortkomend uit alle percelen binnen het plangebied zullen op gelijke samenwerking rekenen.

Overdracht van rechten

- 17) Het is partijen niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij in deze overeenkomst haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst (al dan niet met betrekking tot een gedeelte van het genoemde in deze overeenkomst) over te dragen aan een derde partij, mits alle relevante rechten en verplichtingen integraal worden opgelegd aan haar rechtsopvolger. Partijen zullen elkaar niet op onredelijke gronden goedkeuring onthouden.

Ondertekend te Garderen en te Ede d.d. 16 december 2021

[REDACTED]
Van de Kolk Ontwikkeling B.V.
Van de Kolk Bouw B.V.

[REDACTED] 10-01-2022
De Bunte Projecten Oost BV

[REDACTED]
KBO B.V. i.o.

[REDACTED] 10-01-2022
KBO B.V. i.o.

Bijlage 1: Bouwkosten
Bijlage 2: Plangebied

125

Bijlage 1

Bouwkosten

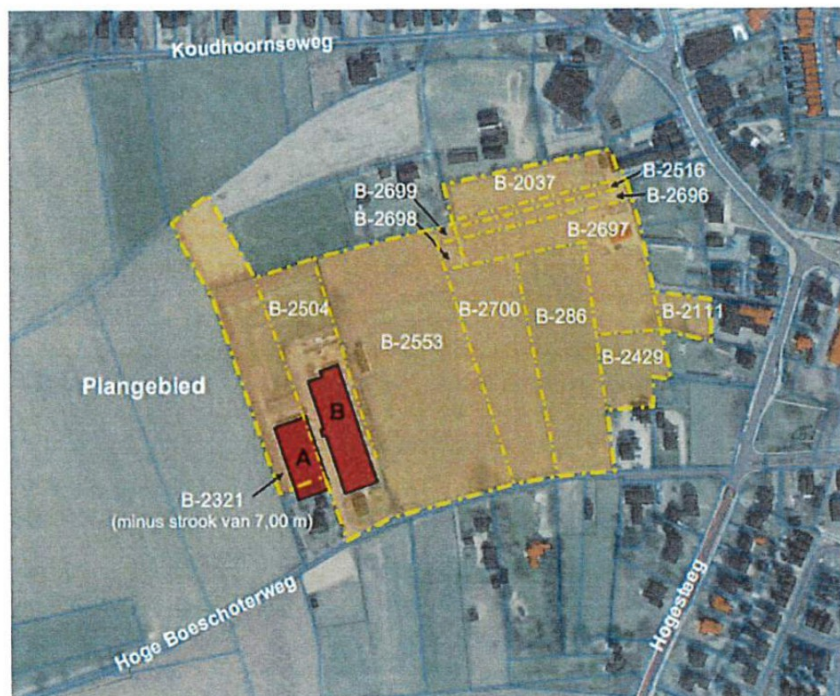
1. De bouwkosten van de woningen zullen door Van de Kolk Bouw worden begroot op basis van een open begroting met offertes van onderaannemers op verzoek.
2. De staartkosten in de begroting staan conform overeenkomst over de directe kosten.
De definitie van het begrip AK is vastgelegd in de publicatie 'Algemene Kosten in het bouwbedrijf 2017-2019' van het Economisch Instituut voor de Bouw, d.d. 31-05-2021.
3. De volgende aan het werk toe te rekenen kosten zullen als directe kosten in de begroting worden opgenomen; dit betreffen de uitvoeringskosten, werkvoorbereidingskosten, kopersbegeleiding en bouwplaats kosten.
4. De Bunte heeft het recht de door Van de Kolk te overleggen open begroting te toetsen door een deskundige op basis van een directiebegroting. De Bunte en Van de Kolk beogen hiermee consensus te bereiken ten aanzien van de begroting. Indien De Bunte en Van de Kolk geen overeenstemming bereiken over de begroting, dan hebben partijen het recht om gezamenlijk een kostendeskundige aan te wijzen die alsdan de begroting zal beoordelen. Het oordeel van deze kostendeskundige zal bindend zijn en financieel haalbaar moeten zijn.

Indien De Bunte en Van de Kolk niet binnen twee weken overeenstemming hebben bereikt omtrent de aanwijzing van kostendeskundige, dan hebben zij elk het recht om een kostendeskundige aan te wijzen, welke aldus aangewezen kostendeskundigen gezamenlijk een derde kostendeskundige aanwijzen. De aldus aangewezen kostendeskundigen zullen dan gezamenlijk over de begroting oordelen. De aldus vast te stellen beoordeling zal voor De Bunte en Van de Kolk bindend zijn. Van de Kolk en De Bunte zullen zich alsdan conformeren aan het oordeel van de deskundige en conform de aldus vastgestelde begroting de te bouwen opstellen realiseren of besluiten om af te zien van de (deel)-opdracht waarbij de vergoeding van ■■■ over de vastgestelde bouwkosten door De Bunte worden vergoed aan Van de Kolk. Afzien van de opdracht is op basis van gegronde redenen of onvoorziene (markt)omstandigheden mogelijk, dat is onder andere te onderbouwen bijvoorbeeld aan de hand van een contra offertes (met gelijke staartkosten).

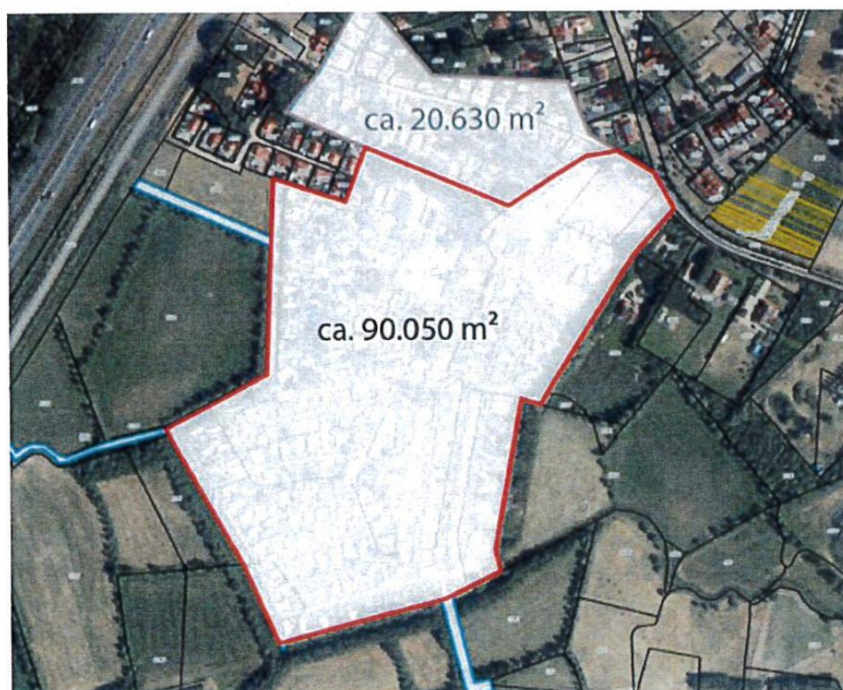
De kosten van de deskundige(n) zijn voor rekening van De Bunte en Van de Kolk, ieder voor de helft.

wa

Bijlage 2:



Plangebied Garderen West, ontwikkelpotentie 120 woningen



Plangebied Ermelo Horsterhoeve, ontwikkelpotentie 260 woningen

W 2

