



Bijlage inspraaknotitie Commissie Fysiek Domein 30-11-2022 Recht van koop Huizerhoofd en aanbevelingen

Op **7 sept 1993** levert de gemeente Huizen een stuk grond aan Exploitiemaatschappij 't Gooierhoofd BV. In de akte wordt omschreven dat er een hotel gebouwd moet worden. Er wordt een kwalitatieve verplichting opgelegd om deze bestemming zonder toestemming van de gemeente niet te wijzigen. Deze verplichting moet op straffe van een boete steeds aan opvolgende kopers worden opgelegd.

Aan koper wordt in de akte een recht van koop verleend, luidende als volgt:
"AANBIEDINGSPLICHT.

De gemeente verleent koper het recht van eerste koop op de aan het verkochte grenzende landtong, zoals op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart aangegeven. Het recht van eerste koop wordt van kracht indien de gemeente Huizen besluit om de huidige bestemming ten behoeve van de bebouwing te wijzigen. De verkoopprijs zal alsdan op basis van de voor de nieuwe bestemming geldende marktprijzen worden vastgesteld."

De genoemde kaart is niet overgeschreven in het kadaster.

Bij de eerstgenoemde bepaling is uitdrukkelijk vastgelegd dat deze ook van toepassing moet worden verklaard op opvolgende kopers. Daar is een actieve handeling voor nodig. De aanbiedingsplicht is geen kwalitatief recht en gaat niet automatisch over op opvolgende eigenaren. Het is de vraag of het recht overdraagbaar is en zo ja, of dit correct is gedaan.

Op **22 december 2011** verkoopt Gooierhoofd BV onder de gewijzigde naam: Huizen Havengroep Ontwikkeling B.V aan M.R. van de Kuit de betreffende appartementen en een stuk grond. De kwalitatieve verplichting wordt in de akte genoemd. De aanbiedingsplicht niet.

Op **4 september 2018** wordt S. van Ettehoven Holding B.V. de volgende eigenaar.
In de akte staat als onderdeel van de koop (voor een apart genoemde koopsom van € 400.000):

"het door de gemeente Huizen verleende eerste recht van koop met betrekking tot de aan het Registergoed grenzende landtong dat oorspronkelijk is opgenomen in een leveringsakte van zeven september negentienhonderd drieënnegentig en is verleend aan Huizen Havengroep Ontwikkeling B.V. (voorheen: Exploitiemaatschappij 't Gooier Hoofd B.V.) (hierna: "het Eerste recht van koop") en daarna gecedeerd aan Verkoper bij onderhandse cessieakte van vijftienvijftig november tweeduizend elf, waarvan bij brief van een juni tweeduizend achttien mededeling is gedaan aan de gemeente Huizen, evenwel met inachtneming van hetgeen daaromtrent in de koopovereenkomst is bepaald."

Het recht van koop dat in de akte van 22 december 2011 niet vermeld wordt dus daarvoor al op **25 november 2011** gecedeerd aan Havengroep/Gooierhoofd B.V. en pas op **1 juni 2018** wordt van de cessie mededeling gedaan aan de gemeente. Dit lijkt op enig reparatiewerk. Het is van belang om te onderzoeken wat er in deze onderhandse cessie staat en op welke wijze de gemeente de ontvangst heeft bevestigd.

De hierboven in de akte van 4 september 2018 genoemde koopovereenkomst is op **14 december 2011** ingeschreven in het kadaster, maar zonder vermelding van de overeengekomen bepalingen.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan van 25 april 2013 staat binnen de bestemming (dag)recreatie op de landtong beperkte bebouwing toe (totaal 100m²). Dit is geen "wijziging ten behoeve van bebouwing" zoals bedoeld in de akte van 1993.



Aanbevelingen:

- Kijk naar het kaartje uit 1993 wat de omvang is van de aanbiedingsplicht;
- Beoordeel of de aanbiedingsplicht overdraagbaar is. Vraag wat de bedoeling van partijen in 1993 was en zoek naar onderbouwende gegevens in het dossier bij Lubbers-Dijk Notarissen;
- Als de plicht overdraagbaar zou zijn: beoordeel of dit op de in de akte genoemde wijze ook juridisch effect gehad;
- Kijk of gemeente de cessie in 2018 heeft bevestigd of geaccepteerd;
- Controleer of de cessie van de Kuit-Ettekoven ook is medegedeeld aan de gemeente;
- Onderzoek of de waterlodges binnen het bestemmingsplan Huizerhoofd vallen, of dat zij (deels) staan in het water van de haven;
- Kijk of de aanbouw van het hotel deels binnen het in het bestemmingsplan als recreatie bestemde terrein komt;
- Wat wordt de oppervlakte van de bebouwing? Beoordeel of de "*bestemming ten behoeve van de bebouwing*" t.b.v. het Ecoresort moet worden gewijzigd;
- Neem een besluit of de aanbiedingsplicht een belemmerende factor is voor het hele plan. (De Vereniging Vrienden van het Gooi is van mening dat het onwenselijk is dat een openbaar stadspark in commerciële handen komt);
- Neem vooral geen besluit zolang het bovenstaande niet helder is.