105-578 ADDENDUM III
KOOPOVEREENKOMST
EN AANVULLING/ACTUALISATIE
REALISATIEOVEREENKOMST
GALGERIET

tussen

GEMEENTE WATERLAND

en

PROJECTONTWIKKELING GALGERIET B.V.

Definitief d.d. 17 mei 2024

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon: **de Gemeente Waterland**, zetelende te (1141 GV) Monnickendam aan het adres Pierebaan 3, te dezen op grond van artikel 171 van de Gemeentewet krachtens volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M.C. van der Weele, burgemeester van de gemeente Waterland,
   hierna te noemen "**Verkoper**",

en

2. **Projectontwikkeling Galgeriet B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan IJsbaanpad 1, 1076 CV te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71185259, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. (KvK nummer 67455514), bij volmacht vertegenwoordigd door de heer XXX en BPD Ontwikkeling B.V. (KvK nummer 08013158), bij volmacht vertegenwoordigd door de heer XXX,
   hierna te noemen: "**Koper**",

   Verkoper en Koper hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

OVERWEGINGEN:

A. Partijen, althans hun rechtsvoorgangers voor zover het Koper betreft, hebben de volgende overeenkomsten gesloten ten behoeve van de (her)ontwikkeling van het Projectgebied:
   (i) de Realisatieovereenkomst Fasen 1, 2, 3 en 4 Galgeriet (hierna: Realisatieovereenkomst);
   (ii) de Koopovereenkomst en aanvulling/actualisatie Realisatieovereenkomst Galgeriet (hierna: Koopovereenkomst);
   (iii) het Addendum Koopovereenkomst en aanvulling/actualisatie Realisatieovereenkomst Galgeriet (hierna: Addendum I), en
   (iv) het Addendum II Koopovereenkomst en aanvulling/actualisatie Realisatieovereenkomst Galgeriet (hierna: Addendum II).

B. In de Realisatieovereenkomst (art. 13) en de Koopovereenkomst (art. 14) zijn (financiële) afspraken vastgelegd inzake een gemeentelijke aanbesteding van een warmte- en koudevoorziening en het aansluiten daarop van de in het Projectgebied te realiseren woningen en andere opstallen.

C. Verkoper is ter uitvoering van de afspraken in de Realisatieovereenkomst en de Koopovereenkomst in 2023 gestart met een openbare Europese aanbesteding ten behoeve van een concessieopdracht voor het ontwerpen, realiseren, financieren, beheren, onderhouden en exploiteren van: een collectieve energievoorziening voor de levering van

CONCEPT

warmte en koude met gebruikmaking van oppervlaktewater (TEO) (hierna: Collectieve energievoorziening).

D. Vanwege het ontbreken van inschrijvingen op vorenbedoelde aanbesteding is Essent nadien door Verkoper uitgenodigd voor deelname aan een onderhandelingsprocedure zonder aankondiging. Dit heeft geleid tot een aanbieding van Essent voor de Collectieve energievoorziening. De aanbieding van Essent was echter van dusdanige financiële aard dat het aansluiten van het commercieel programma op de Collectieve energievoorziening niet opportuun is.

E. Aangezien het vervallen van het commercieel programma een aanzienlijke wijziging zou zijn van de oorspronkelijke opdracht, heeft Verkoper op 26 maart 2024 de onderhandelingsprocedure beëindigd. Essent is niet opgekomen tegen de beëindiging van de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande aankondiging.

F. Omwille van de voortgang en haalbaarheid van het Project heeft Koper aan Verkoper aangeboden om - in afwijking van de Realisatie- en de Koopovereenkomst - zelf een exploitant te selecteren en te contracteren voor het ontwerpen, realiseren, financieren, beheren, onderhouden en exploiteren van een Collectieve energievoorziening ten behoeve van opstallen in het Projectgebied en daarmee deze verplichting en bijkomende risico's over te nemen.

G. Verkoper er mee akkoord is dat Koper zelf en voor eigen rekening en risico een exploitant selecteert en contracteert voor het ontwerpen, realiseren, financieren, beheren, onderhouden en exploiteren van een Collectieve energievoorziening.

H. Daarnaast hebben Partijen overeenstemming bereikt over het vervangen en actualiseren van bijlage 4 B van de Koopovereenkomst en hebben in dat verband geactualiseerde afspraken gemaakt over de verwervingskosten van de gronden/registergoederen;

I. Partijen wensen de tussen hen bereikte overeenstemming vast te leggen in onderhavig addendum (hierna: Addendum III).

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

CONCEPT

Hoofdstuk 1 Algemeen

1. Algemeen

1.1 Het bepaalde in dit Addendum III maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de Realisatieovereenkomst, de Koopovereenkomst, het Addendum I en het Addendum II.

1.2 Voor zover in dit Addendum III wordt afgeweken van de Realisatieovereenkomst, de Koopovereenkomst, het Addendum I en het Addendum II prevaleert het bepaalde in dit Addendum III.

2. Collectieve energievoorziening

2.1 Het bepaalde in dit artikel geldt ter vervanging van artikel 13 van de Realisatieovereenkomst en artikel 14 van de Koopovereenkomst.

2.2 Koper zal voor eigen rekening en risico - mede ter uitvoering van het bepaalde in Addendum I en II - overgaan tot het selecteren en contracteren van een exploitant ten behoeve van het ontwerpen, realiseren, financieren, beheren, onderhouden en exploiteren van de Collectieve energievoorziening voor een periode van minimaal 20 en maximaal 30 jaar, welke periode start na oplevering van de eerste woning in het Projectgebied.

2.3 Koper garandeert Verkoper - mede gelet op het bepaalde in artikel 2.5 en ter voorkoming van staatssteun - dat;

- De woningen worden aangesloten op de Collectieve energievoorziening;
- De commerciële voorzieningen, behoudens de supermarkt worden aangesloten op de Collectieve energievoorziening. De aansluitbijdragen voor de commerciële voorzieningen zijn voor rekening en risico van Koper. De bijdrage voor de supermarkt komt hiermede te vervallen (artikel 14.1 Koopovereenkomst);
- De Collectieve energievoorziening gereed zal zijn bij oplevering van de woningen, zodat de bewoners vanaf dat moment beschikken over warmte, koude en warm tapwater;
- De Collectieve energievoorziening zal worden geëxploiteerd door een exploitant die beschikt over een geldige warmteleveringsvergunning zonder voorbehouden;
- De exploitant van de Collectieve energievoorziening met afnemers een leveringsovereenkomst afsluit, waarbij het uitgangspunt bij de woningen is dat de tarieven voor verbruikers niet meer bedragen dan 90% van het maximale ACM-tarief;
- De exploitatie van de Collectieve energievoorziening zodanig juridisch zal worden gestructureerd dat de vastgoedeigenaren (o.a. corporaties en individuele eigenaar-bewoners) in het Projectgebied de eigendom en daarmee de zeggenschap over de exploitatie en continuïteit van de Collectieve energievoorziening behouden, en;
- De Collectieve energievoorziening zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd met inachtneming van de wetten, verordeningen, besluiten, maatregelen en voorschriften

CONCEPT

die door de rijksoverheid, de provinciale en gemeentelijke overheid dan wel door andere wettelijk aangewezen organen zijn of worden vastgesteld ten aanzien van de aanleg, exploitatie en beheer van de Collectieve energievoorziening in het bijzonder.

Deze garanties vervallen na de exploitatieperiode.

2.4 Verkoper garandeert Koper – mede gelet op het bepaalde in artikel 2.3 - dat de Collectieve energievoorziening;
- geen eigendom wordt van Verkoper, en;
- zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd zonder betrokkenheid van Verkoper.

Deze garanties vervallen na de exploitatieperiode.

2.5 Vanwege het bepaalde in dit Addendum III en de daarmee gepaard gaande kosten en risico's voor Koper betaalt Verkoper aan Koper per woning die wordt aangesloten op de Collectieve energievoorziening een prijsvast bedrag van € 2.428,- exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting. Vorenbedoelde bijdrage zal Verkoper telkens aan Koper voldoen zodra een onherroepelijke omgevingsvergunning voor bouwen (indien aan de orde: technische bouwactiviteit én omgevingsplanactiviteit) ten behoeve van één of meerdere woningen is verleend.

2.6 Voor zover de leidingen van de Collectieve energievoorziening van en naar de in- en uitlaatpunten 'over land' moeten worden aangelegd zullen Partijen in goed overleg de exacte situering van de leidingen bepalen. Ten behoeve van het leggen en instandhouden van de leidingen in gemeentegrond zal Verkoper, voor zover nodig op verzoek van de exploitant van de Collectieve energievoorziening, met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid medewerking verlenen aan de afgifte van de benodigde vergunningen, inclusief het leidingtracé over land naar het in- en uitlaatpunt en het vestigen van opstalrechten ten behoeve van de exploitant van de Collectieve energievoorziening.

2.7 Het totaal aan BAK-bijdragen dat Koper reeds aan Verkoper heeft voldaan ter uitvoering van art. 13.4 Realisatieovereenkomst bedraagt totaal € € 819.000 exclusief omzetbelasting BTW na uitreiking van een creditfactuur. Dit bedrag wordt door Verkoper aan Koper terugbetaald op rekeningnummer [***] ten name van [***] onder vermelding van 'terugbetaling BAK-bijdragen'. Vorenbedoelde betaling vindt plaats zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 4 weken na het aangaan van Addendum III.

2.8 De tot op heden ter uitvoering van art. 13 Realisatieovereenkomst en art. 14 Koopovereenkomst door ieder der Partijen gemaakte historische kosten, blijven voor rekening van ieder der Partijen.

2.9 Koper vrijwaart Verkoper voor eventuele aansprakelijkstellingen in geval van de (niet tijdige) realisatie en de exploitatie van Collectieve energievoorziening. Tevens geldt dat Verkoper

jegens Koper niet aansprakelijk zal zijn of aansprakelijk kan worden gesteld indien realisatie en/of exploitatie van de Collectieve energievoorziening (deels) niet mogelijk is of blijkt te zijn, behoudens in het geval het vorenstaande is veroorzaakt door Koper ten gevolge van werkzaamheden in het Projectgebied die zijn verricht door of in opdracht van Koper.

2.10 In het geval realisatie en/of exploitatie van de Collectieve energievoorziening (deels) niet mogelijk is of blijkt te zijn: - zullen Koper en Verkoper in overleg treden over de gevolgen hiervan en met inachtneming van elkaars redelijke belangen gezamenlijk tot een oplossing komen zodat Koper de woningen en commerciële voorzieningen alsnog kan en zal laten voorzien van warmte en koude, en;

- zal indien overeenstemming over een oplossing zoals hiervoor bedoeld niet wordt bereikt, Verkoper de bijdragen als bedoeld in art. 2.4 niet verschuldigd zijn aan Koper en zal Koper reeds door Verkoper betaalde bedragen terugbetalen aan Verkoper.

.

3. Verkoop, Koopprijs

3.1 Partijen vervangen de in artikel 3.1 van de Koopovereenkomst bedoelde bijlage 4 B door een geactualiseerde bijlage 4 B (bijgevoegd als bijlage 1 bij Addendum III).

3.2 In de geactualiseerde bijlage 4 B zijn de geactualiseerde verwervingskosten opgenomen waarover Partijen overeenstemming hebben bereikt. Vorenbedoelde verwervingskosten is Koper verschuldigd aan Verkoper als onderdeel van de koopsommen als bedoeld in artikel 3.1 van de Koopovereenkomst.

3.3 Verkoper zal in relatie tot het Project Galgeriet geen andere kosten -waaronder mede begrepen ambtelijke kosten- in rekening brengen bij Koper dan opgenomen in de geactualiseerde bijlage 4 B. Het vorenstaande leidt slechts uitzondering in het geval Partijen - in de stuurgroep - afspraken hebben gemaakt over het (laten) maken van bepaalde kosten en opdrachtverstrekking daartoe, welke afspraken worden vastgelegd in een door de stuurgroep vast te stellen besluitenlijst.

Dit addendum is opgemaakt en in drievoud getekend te Monnickendam

d.d. _____.

CONCEPT

Verkoper,

……..
mw. . M.C. van der Weele

Koper,

……..

Koper,

……..

CONCEPT

Bijlage:

1. Bijlage 4 B: Overzicht koopsom (geactualiseerd)

CONCEPT