KOOPOVEREENKOMST

EN AANVULLING/ACTUALISATIE

REALISATIEOVEREENKOMST

GALGERIET

tussen

GEMEENTE WATERLAND

en

PROJECTONTWIKKELING GALGERIET B.V.

Definitief d.d. 1 februari 2022

CONCEPT

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 1A, 1076 CV te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71185259, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. (KvK nummer 67455514), vertegenwoordigd door de heer XXX en de heer XXX en BPD Ontwikkeling B.V. (KvK nummer 08013158), vertegenwoordigd door mevrouw mr. XXX en de heer drs. XXX
   hierna te noemen: "**Koper**",

   Gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

OVERWEGINGEN:

A. Verkoper en Koper zijn ieder voor zich eigenaren, althans beogen dit te worden van een aantal gronden/registergoederen, gelegen aan het Galgeriet te Monnickendam, gemeente Waterland, hierna te noemen het Projectgebied, zoals nader aangeduid in de aangehechte tekening (zie **Bijlage 1**).

B. Verkoper heeft besloten om zijn (te verwerven) eigendommen in het Projectgebied per fase te willen verkopen ten behoeve van een herontwikkeling van het Projectgebied. In dat kader is door Verkoper een verkoopprocedure opgestart, waarbij uitgangspunten en kaders zijn gegeven voor de herontwikkeling, op grond waarvan Partijen in overleg zijn getreden over verkoop door Verkoper aan Koper.

C. De herontwikkeling ziet op het volledig herontwikkelen van het Projectgebied naar een gemengd woongebied met daarin huur- en koopwoningen, voorzieningen zoals mogelijk een supermarkt, bibliotheek, kinderdagverblijf en kleinschalige bedrijvigheid en een toeristische functie in de vorm van een hotel.

D. Op 3 oktober 2019 is het omgevingsplan Monnickendam Galgeriet 2019 (gewijzigd) vastgesteld en welk plan inmiddels onherroepelijk is geworden, inhoudende:
   - regels ten aanzien van bouwen, gebruik, aanleggen, beheer en onderhoud en slopen;
   - de hogere waarde voor geluid ten behoeve van wegverkeerslawaai,

op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder en artikel 7c lid 9, onder c Besluit uitvoering Crisis en herstelwet.

E. Op 19 december 2019 is een realisatieovereenkomst gesloten, met nadien een erratum **(**hierna gezamenlijk: Realisatieovereenkomst, opgenomen in **Bijlage 2**) tussen een aantal partijen - bestaande uit Partijen, BPD Ontwikkeling B.V. en Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. - gesloten. De Realisatieovereenkomst bevat ondermeer afspraken over de koopsommen die Koper betaalt voor gronden/registergoederen in het Projectgebied en de gefaseerde herontwikkeling van het Projectgebied.

F. Partijen hebben geconstateerd dat zij, onder meer vanwege een herfasering, op een aantal onderdelen de Realisatieovereenkomst willen aanvullen en actualiseren. Onder andere willen Partijen in één overkoepelende overeenkomst (in plaats van een koopovereenkomst per fase) de (ver)koopvoorwaarden vastleggen voor de gronden/registergoederen in het Projectgebied. De terzake gemaakte afspraken wensen zij vast te leggen in onderhavige overeenkomst (hierna: Overeenkomst). Als **Bijlage 3** is een kaart aangehecht van de beoogde fasering voor de ontwikkeling van het Projectgebied.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Hoofdstuk 1 Algemeen

1. Doel van de Overeenkomst

1.1 Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van:

(i) De (verkoop)voorwaarden voor de gronden/registergoederen in het Projectgebied,

en;

(ii) Overige aanvullingen en actualisaties op de Realisatieovereenkomst.

2. Algemene bepalingen

2.1 Tot de Overeenkomst behoren bijlagen, die hiervan onverbrekelijk deel uitmaken en door Partijen geparfeerd.

2.2 Indien onderdelen van de Overeenkomst en de daartoe behorende bijlagen onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst boven de

daartoe behorende bijlagen, tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven in de Overeenkomst.

2.3 Het bepaalde in de Realisatievereenkomst blijft onverminderd van kracht, tenzij daar in de Overeenkomst van wordt afgeweken.

3. Verkoop, Fasen, Koopprijs, Betaling

3.1 Verkoper verkoopt hierbij aan Koper, die hierbij van Verkoper koopt, de volgende gronden/registergoederen (hierna gezamenlijk te noemen: **het Verkochte**) zoals aangegeven in **Bijlage 4** onder de (opschortende) voorwaarden en bepalingen als vermeld in de Overeenkomst:

- Fase 1 “Onder de Dijk”

Hierna te noemen: het **Verkochte 1,** tegen een koopsom van:

(i) € XXX,- voor de bij het aangaan van de Intentieovereenkomst reeds door Verkoper verworven gronden/registergoederen, exclusief omzetbelasting en exclusief eventuele sloopkosten en kosten voor bouwrijp maken (zijnde historisch bezit gemeente), te weten percelen sectie A 2910, 3033, 3470(ged), 3557(ged), 3618 (ged) en 3638 (ged) en sectie E 3023 (ged) en 3036 (ged) plus;

(ii) € XXX,- voor de nog niet bij het aangaan van de Intentieovereenkomst, maar wel bij het aangaan van de Realisatieovereenkomst reeds door Verkoper verworven gronden/registergoederen, exclusief omzetbelasting / verwervingskosten en exclusief eventuele sloopkosten en kosten voor bouwrijp maken (zijnde recent verworven gronden en opstallen), te vermeerderen met een prijsindex van 2% op jaarbasis berekend vanaf datum levering aan Verkoper tot aan de datum van levering aan Koper, te weten percelen sectie A 3058, 3314, 3451 en 3452 plus;

(iii) € XXX,- voor de nog niet bij het aangaan van de Realisatieovereenkomst, maar wel bij het aangaan van de Overeenkomst reeds door Verkoper verworven gronden/registergoederen, exclusief omzetbelasting/verwervingskosten en exclusief eventuele sloopkosten en kosten voor bouwrijp maken (zijnde recent verworven gronden en opstallen), te vermeerderen met een prijsindex van 2% op jaarbasis berekend vanaf datum levering aan Verkoper tot aan de datum van levering aan Koper, te weten percelen sectie A 3059, 3223, 3291, 3378, 3453, 3619, 3591(ged), 3616(ged) en 3617(ged) plus;

(iv) de totale verwervingsprijs van de bij het aangaan van de Overeenkomst nog niet (definitief) door Verkoper verworven gronden/registergoederen, exclusief omzetbelasting en exclusief eventuele sloopkosten en kosten voor bouwrijp maken, te vermeerderen met een prijsindex van 2% op

jaarbasis berekend vanaf datum levering aan Verkoper tot aan de datum van levering aan Koper.

- Fase 2 “Centrum”

Hierna te noemen: het **Verkochte 2,** tegen een koopsom van:

(i) € XXX,- voor de bij het aangaan van de Intentieovereenkomst reeds door Verkoper verworven gronden/registergoederen, exclusief omzetbelasting en exclusief eventuele sloopkosten en kosten voor bouwrijp maken (zijnde historisch bezit gemeente), te weten percelen sectie A 3175, 3470(ged), 3557(ged) en 3638(ged) plus;

(ii) € XXX,- voor de nog niet bij het aangaan van de Intentieovereenkomst, maar wel bij het aangaan van de Realisatieovereenkomst reeds door Verkoper verworven gronden/registergoederen, exclusief omzetbelasting/verwervingskosten en exclusief eventuele sloopkosten en kosten voor bouwrijp maken (zijnde recent verworven gronden en opstallen), te vermeerderen met een prijsindex van 2% op jaarbasis berekend vanaf datum levering aan Verkoper tot aan de datum van levering aan Koper, te weten percelen 2957, 3172, 3454 en 3650 plus;

(iii) € XXX,- voor de nog niet bij het aangaan van de Realisatieovereenkomst, maar wel bij het aangaan van de Overeenkomst reeds door Verkoper verworven gronden/registergoederen, exclusief omzetbelasting en exclusief eventuele sloopkosten en kosten voor bouwrijp maken (zijnde recent verworven gronden en opstallen), te vermeerderen met een prijsindex van 2% op jaarbasis berekend vanaf datum levering aan Verkoper tot aan de datum van levering aan Koper, te weten perceel sectie A 3591(ged) plus;

(iv) de totale verwervingsprijs van de bij het aangaan van de Overeenkomst nog niet (definitief) door Verkoper verworven gronden/registergoederen, exclusief omzetbelasting en exclusief eventuele sloopkosten en kosten voor bouwrijp maken, te vermeerderen met een prijsindex van 2% op jaarbasis berekend vanaf datum levering aan Verkoper tot aan de datum van levering aan Koper.

- Fase 3 “Appartementen bij de Jachthaven”

Hierna te noemen: het **Verkochte 3,** tegen een koopsom van:

(i) € XXX,- voor de bij het aangaan van de Intentieovereenkomst reeds door Verkoper verworven gronden/registergoederen, exclusief omzetbelasting en exclusief eventuele sloopkosten en kosten voor bouwrijp maken (zijnde historisch bezit gemeente), te weten percelen sectie A 3618(ged) en sectie E 3023(ged) en 3036(ged) plus;

(ii) € XXX,- voor de nog niet bij het aangaan van de Intentieovereenkomst, maar wel bij het aangaan van de Realisatieovereenkomst reeds door Verkoper verworven gronden/registergoederen, exclusief omzetbelasting

en exclusief eventuele sloopkosten en kosten voor bouwrijp maken (zijnde recent verworven gronden en opstallen), te vermeerderen met een prijsindex van 2% op jaarbasis berekend vanaf datum levering aan Verkoper tot aan de datum van levering aan Koper, plus;

(iii) € XXX,- voor de nog niet bij het aangaan van de Realisatieovereenkomst, maar wel bij het aangaan van de Overeenkomst reeds door Verkoper verworven gronden/registergoederen, exclusief omzetbelasting en exclusief eventuele sloopkosten en kosten voor bouwrijp maken (zijnde recent verworven gronden en opstallen), te vermeerderen met een prijsindex van 2% op jaarbasis berekend vanaf datum levering aan Verkoper tot aan de datum van levering aan Koper, te weten perceel sectie A 3591(ged), 3616(ged) en 3617 (ged) plus;

(iv) de totale verwervingsprijs van de bij het aangaan van de Overeenkomst nog niet (definitief) door Verkoper verworven gronden/registergoederen, exclusief omzetbelasting en exclusief eventuele sloopkosten en kosten voor bouwrijp maken, te vermeerderen met een prijsindex van 2% op jaarbasis berekend vanaf datum levering aan Verkoper tot aan de datum van levering aan Koper.

- Fase 4 “Langs ‘t Prooyen”],

Hierna te noemen: het **Verkochte 4,** tegen een koopsom van:

(i) € XXX,- voor de bij het aangaan van de Intentieovereenkomst reeds door Verkoper verworven gronden/registergoederen, exclusief omzetbelasting en exclusief eventuele sloopkosten en kosten voor bouwrijp maken (zijnde historisch bezit gemeente), te weten perceel sectie A 3557(ged) plus;

(ii) € XXX,- voor de nog niet bij het aangaan van de Intentieovereenkomst, maar wel bij het aangaan van de Realisatieovereenkomst reeds door Verkoper verworven gronden/registergoederen, exclusief omzetbelasting/verwervingskosten en exclusief eventuele sloopkosten en kosten voor bouwrijp maken (zijnde recent verworven gronden en opstallen), te vermeerderen met een prijsindex van 2% op jaarbasis berekend vanaf datum levering aan Verkoper tot aan de datum van levering aan Koper, te weten perceel sectie A 2957 en 3650 plus;

(iii) € XXX,- voor de nog niet bij het aangaan van de Realisatieovereenkomst, maar wel bij het aangaan van de Overeenkomst reeds door Verkoper verworven gronden/registergoederen, exclusief omzetbelasting en exclusief eventuele sloopkosten en kosten voor bouwrijp maken (zijnde recent verworven gronden en opstallen), te vermeerderen met een prijsindex van 2% op jaarbasis berekend vanaf datum levering aan Verkoper tot aan de datum van levering aan Koper, plus;

(iv) de totale verwervingsprijs van de bij het aangaan van de Overeenkomst nog niet (definitief) door Verkoper verworven gronden/registergoederen, exclusief omzetbelasting en exclusief eventuele sloopkosten en kosten voor bouwrijp maken, te vermeerderen met een prijsindex van 2% op

jaarbasis berekend vanaf datum levering aan Verkoper tot aan de datum van levering aan Koper.

- Fase 5

  Hierna te noemen: het **Verkochte 5,** tegen een koopsom ter hoogte van de totale verwervingsprijs van de bij het aangaan van de Overeenkomst nog niet (definitief) door Verkoper verworven gronden/registergoederen, exclusief gemeentelijke verwervingskosten, te weten perce(e)l(en) [XXX]

3.2 De (ver)koop van het Verkochte vindt plaats onder de opschortende voorwaarden dat:
(i) De volgende bij Partijen genoegzaam bekende gronden/registergoederen verworven zijn:
- Door Verkoper: XXX (reeds overeenstemming), XXX (via onteigening), XXX Zuid (reeds overeenstemming) en Noord, een en ander zoals aangegeven op de verwervingstekening, **Bijlage 5**;
- Door Koper: XXX en XXX, een en ander zoals aangegeven op de verwervingstekening, **Bijlage 5**;

(ii) Het gebruik van de volgende bij Partijen genoegzaam bekende gronden/regisergoederen is beëindigd:
- Door Verkoper: XXX;
- Door Koper: XXX en verplaatsing XXX onder verantwoordelijkheid van Koper.

3.3 Partijen houden er rekening mee dat de oorspronkelijk ingeschatte koopsommen voor verwerving van de gronden/registergoederen te laag zijn c.q. dat de koopsom voor Verkoper hoger zal zijn dan ingeschat. Verkoper zal de door hem te verwerven gronden/registergoederen aan Koper verkopen tegen dezelfde prijs als waarvoor Verkoper die koopt, inclusief de door de Verkoper gemaakte kosten inzake milieuonderzoek, taxatiekosten en ambtelijke inzet, met dien verstande dat de verkoopprijs nimmer hoger zal zijn dan het bedrag dat Verkoper aan de betreffende grondeigenaar zou moeten betalen indien de onteigeningsprocedure zou zijn gevolgd. Verkoper behoeft de voorafgaande schriftelijke instemming van Koper op de door Verkoper te sluiten koopovereenkomsten.

3.4 Ingeval een situatie dreigt van niet-vervulling van een opschortende voorwaarde als bedoeld in artikel 3.2, rust op Partijen - teneinde te trachten de niet-vervulling op te heffen - gedurende een termijn van 12 weken een zware inspanningsverplichting om in goed overleg een oplossing te vinden en overeen te komen voor de alsdan ontstane situatie met als uitgangspunt dat Partijen streven naar realisatie van het Project, zo nodig in gewijzigde vorm.

3.5 Voorafgaand aan de levering zal Verkoper het Verkochte 1, 2, 3 en 4 Bouwrijp (laten) maken, met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.

3.6 Partijen komen overeen dat de eventuele sloopkosten en de kosten voor het Bouwrijp maken die conform artikel 3.1 als verhoging van de koopprijs aan Koper in rekening worden gebracht en (telkens) direct verschuldigd zijn door Koper en voldaan zullen worden door Koper als gedeeltelijke vooruitbetaling van de koopprijs, zodra Verkoper (een deel van) voornoemde kosten heeft gemaakt en aan Koper een factuur heeft uitgereikt. Partijen gaan ervan uit dat deze gedeeltelijke vooruitbetaling van de koopprijs betrekking heeft op de toekomstige levering van een bouwterrein als bedoeld in artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 van de Overeenkomst. Over de in dit artikellid genoemde gedeeltelijke vooruitbetaling is aldus omzetbelasting verschuldigd. Verkoper zal hiertoe een factuur aan Koper uitreiken die voldoet aan de factuurvereisten, zoals opgenomen in de Wet op de omzetbelasting 1968.

3.7 Na vooruitbetaling als bedoeld in artikel 3.6 kan Koper in geval van faillissement van Koper geen enkele aanspraak meer doen gelden jegens Verkoper op terugbetaling van de vooruitbetaalde koopsom.

3.8 Betaling van de koopprijs vindt telkens plaats uiterlijk bij levering. Een start bouw vindt niet eerder plaats dan na levering.

3.9 De sloopkosten zoals bedoeld in artikel 3.1 betreffen de - vooraf met Koper af te stemmen - werkelijke sloopkosten bestaande uit personele-, voorbereidings- en uitvoeringskosten (althans de vervaardigingskosten benodigd om het Verkochte te laten kwalificeren als bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968).

Hoofdstuk 2 Verkoopvoorwaarden

4. Levering

4.1 De juridische leveringen per fase vinden plaats na Bouwrijp maken - tenzij Partijen andersluidende afspraken voor die fase hebben gemaakt (bijvoorbeeld over levering voor onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning) - op afroep door Koper, doch telkens uiterlijk zodra (de) voor desbetreffende fase (i) benodigde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden en (ii) een voorverkooppercentage van 70% is behaald voor het totaal aantal te realiseren woningen in de desbetreffende (deel)fase. Van (voor)verkoop is sprake indien er door Koper of een aan hem gelieerde partij een koop-(en/of aannemings)overeenkomst is gesloten met een belegger, toegelaten instelling en/of particulier.

4.2 Verkoper verklaart dat hij ter zake van de levering van het Verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

4.3 Het Verkochte wordt door Verkoper aan Koper - per fase - geleverd als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte omzetbelasting is verschuldigd. Koper zal de over de koopsom verschuldigde omzetbelasting, berekend naar het op het moment van levering geldende omzetbelasting-tarief, na de ontvangst van een factuur van Verkoper die voldoet aan de factuurvereisten, zoals opgenomen in de Wet op de omzetbelasting 1968, vóór het verlijden van de akte van levering op de kwaliteitsrekening storten op de door de notaris aangegeven wijze.

4.4 Partijen instrueren de notaris na het verlijden van de akte van levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers.

5. Kosten

5.1 Alle kosten, daaronder begrepen de kosten van de akte van levering en kadastrale kosten (recherches, kosten van perceelvorming en inschrijving daaronder begrepen)), rechten en retributies, alsmede de verschuldigde omzetbelasting verband houdende met de overeenkomst en de levering(en) van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.

6. Te verrekenen lasten

6.1 De onroerende zaakbelasting, voor zover geheven wegens het genot van een zakelijk recht (het "eigenaarsgedeelte"), de waterschapslasten en de rioolrechten ter zake van het Verkochte over het lopende jaar, komen voor rekening van Koper vanaf de overdrachtsdatum.

6.2 Deze lasten zullen op en per de datum van levering tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend. Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de betreffende last tussen Partijen worden begroot op basis van de aanslag van het laatste jaar waarin een aanslag is opgelegd, ter zake van welke begroting na de Overdrachtsdatum geen verrekening zal plaatsvinden.

6.3 Met betrekking tot andere dan in dit artikel bedoelde lasten zal - tenzij uit de Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt - geen verrekening plaatsvinden.

7. Bijzondere lasten en beperkingen

7.1 Verkoper zal het Verkochte overdragen vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan die aan Koper kunnen worden tegengeworpen, en vrij van (overige) bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers en die ten tijde van ondertekening van de Overeenkomst door Partijen nog niet zijn ingeschreven. Voor zover Verkoper bekend is met kwalitatieve verplichtingen (als bedoeld in artikel 6:252 BW), beperkte rechten, bijzondere lasten en beperkingen, publiekrechtelijke beperkingen en/of kettingbedingen, blijken deze uit de Realisatieovereenkomst (waartoe ook de akte(n) beho(ort)(en) waarbij Verkoper (delen van) het Verkochte heeft verkregen). Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van hem onbekende, niet uit de Realisatieovereenkomst blijkende bijzondere lasten en beperkingen. Indien vóór overdracht van het Verkochte blijkt van de aanwezigheid van bijzondere lasten en beperkingen die onverenigbaar zijn met het bebouwingsoogmerk van Koper, is Koper bevoegd de Overeenkomst te ontbinden, mits Partijen niet binnen redelijke termijn nadat Koper kennis heeft genomen van die bijzondere lasten en beperkingen, overeenstemming hebben bereikt over maatregelen c.q. oplossingen waardoor de onverenigbaarheid wordt opgeheven.

7.2 Het Verkochte zal worden geleverd en door Koper worden aanvaard met alle daarop op de overdrachtsdatum rustende bijzondere lasten en beperkingen. Koper doet afstand van het recht bedoeld in artikel 7:20 Burgerlijk Wetboek om opheffing te eisen van lasten en beperkingen.

7.3 Koper heeft kennisgenomen van de verplichtingen, lasten en/of beperkingen, bedoeld in de leden 1 en 2 van dit artikel en aanvaardt die verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk.

8. Eigenschappen

8.1 Koper zal het Verkochte aanvaarden in de feitelijke, milieukundige, juridische, fiscale en technische staat waarin het zich op de overdrachtsdatum bevindt, met dien verstande dat op Verkoper de verplichting rust om het Verkochte aan Koper op te leveren als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

9. Algemene verplichtingen

9.1 Het is Koper bekend dat er geen omgevingsvergunning voor bouwen kan en zal worden verleend indien (blijkens de aanvraag omgevingsvergunning) niet voldaan wordt aan (i) het per fase geldende percentage te realiseren sociale woningen en

(ii) de parkeernormen zoals opgenomen in het Omgevingsplan. Het college van burgemeester en wethouders heeft een besluit genomen inzake de parkeerbalans (**Bijlage 6**), op grond waarvan actualisering plaats zal vinden van de beleidsregel parkeren Galgeriet zoals bedoeld in het Omgevingsplan.

9.2 Partijen zullen gezamenlijk een onafhankelijke deskundige inschakelen die een onderzoek zal doen naar de te verwachten bezettingsgraad voor de 100 parkeerplaatsen van de parkeervoorziening als bedoeld in artikel 16.4.1. en artikel 16.4.4 van de Realisatieovereenkomst. Indien uit het onderzoek blijkt dat er minder dan 100 parkeerplaatsen behoeven te worden gerealiseerd, dan zal het College – ter voorkoming van het bouwen voor leegstand - de gemeenterraad verzoeken het gemeentelijk parkeerbeleid aan de hand van het hiervoor genoemde onderzoek aan te passen. Indien het parkeerbeleid wordt aangepast, dan heeft het bepaalde in artikel 16.4.2 Realisatieovereenkomst betrekking op het aantal alsdan te realiseren parkeerplaatsen conform aangepast parkeerbeleid..

9.3 Ter uitvoering van artikel 13 van de Realisatieovereenkomst zal Koper, met in acht name van artikel 14.1, de woningen en opstallen aan laten sluiten op het warmtenet c.q. de TEO. Uit de aanvragen omgevingsvergunning dient te blijken dat er in de woningen en opstallen (waaronder in de algemene ruimte van de parkeergarage(s)) voldoende ruimte is voor het realiseren van voornoemde aansluitingen, incl. warmtepompen, overeenkomstig de eisen van de bij de aanbesteding door de gemeente te selecteren warmteleverancier.

9.4 Koper zal:

a) Op haar kosten het te realiseren bouwprogramma laten aansluiten op de bestaande/ nieuw aangelegde openbare voorzieningen zoals kabels en leidingen, riolering, stroom en wegennet, en;
b) De kosten ten behoeve van een planschaderisicoanalyse alsmede de eventuele planschade voor zijn rekening nemen en eventuele door Verkoper uitgekeerde planschade telkens op eerste verzoek voldoen aan Verkoper.

10. Te gebruiken koop en/of aannemingsovereenkomst

10.1 Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 21.2.3 van de Realisatieovereenkomst legt Koper uiterlijk drie maanden voor aanvang start verkoop van een fase aan de Gemeente een door haar te hanteren standaard concept koop- en/of aannemingsovereenkomst ter voorafgaande goedkeuring voor. De Gemeente toetst of wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 21.2.3 van de Realisatieovereenkomst en of wordt voldaan aan de dan vigerende wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld de doelgroepenverordening). De Gemeente neemt een besluit ter zake goedkeuring binnen twee maanden na voorlegging aan de Gemeente. Koper verplicht zich de door de Gemeente

goedgekeurde koop en/of aannemingsovereenkomsten te gebruiken voor de verkoop van de Woningen in het Project.

Hoofdstuk 3 Overige aanvullingen en actualisaties op de Realisatieovereenkomst

11. Fasering

11.1 Als gevolg van de keuze om de gronden in het Projectgebied op de traditionele wijze Bouwrijp te maken (daarmee wordt bedoeld tradioneel ophogen), wijzigt de fasering van het Project. De thans geplande fasering zal geschieden conform de als **Bijlage 3** aangehechte kaart met bijbehorende globale planning, in de volgorde fase 3, fase 1, fase 2, fase 5 en fase 4. De planning moet, rekening houdend met technische uitvoerbaarheid, in overleg tussen Partijen aangepast kunnen worden.

12. Bouwprogramma en prijzen

12.1 Koper zal het bouwprogramma (**Bijlage 7**) zoals dat in zijn totaliteit is benoemd realiseren, met dien verstande dat het bouwprogramma zal moeten voldoen aan het Omgevingsplan en er verschuivingen kunnen optreden tussen de fases onderling; de inhoud van het bouwprogramma per fase is dus flexibel, maar de realisatie van het totale programma niet.

12.2 Partijen onderkennen dat de in het verleden vastgestelde maximum prijzen voor sociale koop (daaronder begrepen sociaal plus) woningen in de huidige tijd wellicht niet meer conform de bij verkoop geldende betaalbaarheidsnormen zijn gelet op de fors gestegen woning- en bouwprijzen en de lagere hypotheekrentes. Onderkend wordt dat de Realisatieovereenkomst en de daarin genoemde segmenten leidend blijven, maar Partijen zullen in overleg treden over de vaststelling - na wederzijdse goedkeuring van Partijen - van nieuwe maximum prijzen en indices, met inachtneming van de politieke wens om betaalbaarheid te borgen. Daarbij wordt rekening gehouden met de betaalbaarheidsnormen zoals gesteld door de Rijksoverheid. Verkoper heeft een inspanningsverplichting deze overleggen te initieren.

12.3 Koper is gehouden de woningcategorieën te realiseren zoals overeengekomen in de Realisatieovereenkomst. Gelet op de wijzigingen in de markt (zowel woning- en bouwprijzen), actualiseren Partijen de in artikel 12 van de Realisatieovereenkomst genoemde minimale en maximale vrij op naam prijzen c.q. de genoemde bandbreedtes, aldus dat hiervoor in plaats van de in artikel 12 van de Realisatieovereenkomst genoemde bedragen de in een **Bijlage 8** genoemde minimale en maximale vrij op naam prijzen c.q. genoemde bandbreedtes zullen gelden voor de diverse woningcategorieën (behoudens sociale koop en sociaal

plus). In afwijking van artikel 12.8 van de Realisatieovereenkomst geldt voor fase 5 dat de aangepaste minimale en maximale V.O.N. prijzen van de categorieën in de vrije sector conform de reeks *CBS prijsontwikkeling bestaande koopwoningen* worden geïndexeerd.

13. Bouw- en Woonrijp maken, Openbaar gebied

13.1 Met inachtneming van de (voorwaarden van deze) Overeenkomst zal Verkoper de eigendom van het Verkochte (behoudens fase 5) aan Koper overdragen in bouwrijpe staat.

13.2 Ten behoeve van het Bouwrijp maken van het Verkochte (en de eigen percelen van Koper, hierna: “Percelen Koper”), zal Koper een deskundige opdracht verstrekken om daarvoor – op basis van een programma van eisen bouwrijp maken (**Bijlage 9**) en in nauw overleg met Partijen – een bestek en tekeningen (hierna: “het Bestek”) op te stellen.

13.3 Het Bestek behoeft de goedkeuring van Partijen. Goedkeuring van het Bestek maakt de Gemeente op geen enkele wijze verantwoordelijk voor de inhoud daarvan. De (ontwerp)verantwoordelijkheid voor het Bestek berust te allen tijde bij Koper. Voor ,onderdelen van het Bestek die – op verzoek van de Gemeente - na goedkeuring van het Bestek zijn gewijzigd of die - op verzoek van de Gemeente - afwijken van het programma van eisen bouwrijp maken geldt dat (i) indien partijen in overleg instemmen met de bedoelde wijzingen, Koper voor (de inhoud van) deze wijzigingen verantwoordelijk is en (ii) indien Koper waarschuwt voor de schadelijke/onwenselijke gevolgen van (een) wijzigingen(en) doch Verkoper vasthoudt aan deze wijzigingen, Verkoper de verantwoordelijkheid voor (de inhoud van) deze wijzigingen van Koper overneemt.

13.4 In overleg met Verkoper selecteert Koper in overeenstemming met de verplichtingen van Verkoper ingevolge de Aanbestedingswet een aannemer (hierna: “de Aannemer”) aan wie Verkoper opdracht zal verstrekken voor het bouwrijp maken van het Verkochte conform het Bestek (hierna: “Opdracht Verkoper”). Koper verstrekt gelijktijdig aan de Aannemer opdracht om de Percelen Koper bouwrijp te maken conform het Bestek (hierna: “Opdracht Koper”). Verkoper en Koper zullen voordien afspraken maken over, waaronder, doch niet beperkt tot, de bevoegdheden inzake directievoering en toezicht zoals bedoeld in paragraaf 3 UAV 2012, alsmede, met het oog op de coördinatie van de werkzaamheden van de Aannemer en eventuele derden, zodanig dat Verkoper jegens Koper geen enkel financieel (uitvoerings)risico draagt ter zake de Opdracht Verkoper

13.5 Koper staat na de levering, jegens Verkoper in voor de prestatie van de Aannemer ingevolge de Opdracht Verkoper, vergoedt de schade die de Gemeente lijdt als

gevolg van (een) tekortkoming van de Aannemer in de nakoming van de Opdracht Verkoper en vrijwaart Verkoper voor claims van de Aannemer ingevolge de Opdracht Verkoper. .

13.6 Koper zal het Verkochte na de overdracht van de eigendom daarvan Woonrijp (doen) maken voor eigen rekening en risico overeenkomstig een programma van eisen woonrijp maken (**Bijlage 11**), en de realisatie en oplevering van het Openbaar gebied laten plaatsvinden conform par. 8 t/m par. 10 UAV 2012, alsmede met in acht name van het Inrichtingsplan. Indien en zodra de oplevering van het Openbaar Gebied aldus heeft plaatsgevonden, zal Koper de eigendom van het Openbaar Gebied overdragen aan Verkoper.

13.7 Na de overdracht van (de eigendom van) het Openbaar Gebied aan Verkoper is Koper nog gedurende vijf jaar aansprakelijk voor ontwerp- en/of uitvoeringsfouten die resulteren in gebreken in/aan het werk c.q. het Openbaar Gebied, tenzij die fouten c.q. gebreken (i) bij oplevering zichtbaar waren of redelijkerwijs hadden moeten worden ontdekt, of (ii) niet aan Koper toerekenbaar zijn of (iii) voortvloeien uit - op verzoek van de Gemeente, ondanks (een) uitdrukkelijke waarschuwing(en) van Verkoper - doorgevoerde wijzigingen van het goedgekeurde Bestek of afwijkingen op het programma van eisen bouwrijp maken (zie art. 13.3 laatste zin).

13.8 Waar nodig – namelijk voor zover dat nodig is om Koper in de gelegenheid te stellen vorderingen te kunnen instellen jegens de aannemer – in verband met het bepaalde in de vorige leden zal Verkoper haar vorderingen op de aannnemer via cessie overdragen aan Koper.

13.9 Ter zake van de (op)levering van het Openbaar gebied/de gemeenschapsvoorzieningen door Koper aan Verkoper wordt een beroep gedaan op de goedkeuring van onderdeel 2.5.2.3 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van 24 december 2020, nr. 2020-249875. Verkoper verklaart door ondertekening van de Overeenkomst dat het (de) te realiseren en aan haar door Koper over te dragen Openbaar gebied/gemeenschapsvoorzieningen uitsluitend (zullen) worden gebruikt voor compensatiegerechtigde doeleinden en dat zij volledig recht op compensatie van omzetbelasting uit het BTW-compensatiefonds zou hebben in het geval de overdracht van de Openbare ruimte, indien wel tegen vergoeding verricht, aan de heffing van omzetbelasting zou zijn onderworpen.

14. Warmte en koude TEO

14.1 De BAK (aansluitbijdrage ten behoeve van levering van warm water) voor een woning conform artikel 13.4 Realisatieovereenkomst, is inclusief warm tapwatervoorziening. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk de overeengekomen

EPC nul omzetten naar de BENG-systematiek. De supermarkt is zelfvoorzienend in warmte en koude en sluit derhalve niet aan op de TEO. Het pand voor de supermarkt wordt wel technisch aangesloten, gelet op een mogelijk ander gebruik in de toekomst. Hiervoor wordt een BAK van € XXX,- betaald.

14.2 De op te richten vennootschap / exploitant voor de levering van warmte en koude, waarvan Verkoper mogelijk (mede-)aandeelhouder wordt, zal door Koper in de gelegenheid worden gesteld om met Koper of diens rechtsopvolger(s) ofwel een langjarige huurovereenkomst voor de voor aansluiting benodigde ruimte in de parkeergarage te sluiten ofwel een koopovereenkomst aan te gaan voor het appartementsrecht van deze ruimte, ofwel anderszins een beperkt recht (opstalrecht of erfpachtrecht) in eigendom te verkrijgen, onder nader overeen te komen voorwaarden en condities.

14.3 Artikel 13.5 van de Realisatieovereenkomst komt te vervallen.

15. Parkeervoorziening

15.1 Ter uitvoering van het bepaalde in art. 6.3.6 van de Realisatieovereenkomst geldt ten aanzien van de te realiseren parkeervoorziening dat de in **Bijlage 10** genoemde voorwaarden gelden inzake realisatie, gebruik, onderhoud en exploitatie.

16. Geheimhouding en subsidie

16.1 In aanvulling op de in de Realisatieovereenkomst opgenomen afspraak over geheimhouding en exclusiviteit (artikel 28), komen Partijen overeen dat de (bedrijfs)vertrouwelijke informatie (waaronder de namen van de eigenaren van de te verwerven percelen) weggelakt wordt ten behoeve van de (openbare) besluitvorming in de gemeenteraad over het aangaan door Verkoper van de Overeenkomst.

16.2 Verkoper en Koper hebben na het aangaan van de Realisatieovereenkomst een aantal gewijzigde afspraken gemaakt m.b.t. het aantal betaalbare woningen (in o.a. het programma, 50% betaalbaar, in plaats van 40%, een ander conform voorwaarden van de hierna genoemde subsidie). Verkoper en Koper hebben eveneeens afgesproken dat Koper alle financiële kostenrisico’s overneemt ten aanzien van de kosten voor het bouwrijp maken en de verwervingskosten van de gronden van derden (welke de taakstellende budgetten overschrijden). Koper draagt aldus de volledige kosten en het volledige financiële kostenrisico van het overschrijden van de taakstellende budgetten door onder andere de hogere bouw- en woonrijpkosten (waaronder sloop en sanering, alsmede inrichting openbare ruimte), alsmede het risico op de te verwachten hogere verwervingskosten voor de nog te verwerven percelen/eigendommen; Verkoper heeft hiermee geen enkel

kostenrisico meer. Koper heeft aangegeven dat gelet op het voorgaande de eerder bij Partijen bekende zijnde taakstellende budgetten uit de Realisatieovereenkomst ruimschoots worden overschreden en het Project derhalve financieel in gevaar komt. Ten behoeve van de realisatie van het Project en het dragen van de risico's zoals hiervoor genoemd, zal Verkoper een bedrag van € XXX,- aan Koper voldoen, mits (i) de hierna genoemde subsidie wordt verstrekt en (ii) Koper aantoont dat het bedrag dient ter afdekking van de overstijging van de taakstellende budgetten voornoemd en/of ter afdekking van het nadeel van het realiseren van 50% betaalbare woningen, in plaats van 40%. Verkoper heeft geen eigen middelen in haar begroting om dit bedrag te voldoen (er is een publiek tekort) en is voor de betaling afhankelijk van de subsidie Woningbouwimpuls welke door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties(BZK) is toegekend.

16.3 Indien Verkoper het door haar ontvangen subsidiebedrag (geheel of gedeeltelijk) moet terugbetalen, is Verkoper niet gehouden het hiervoor genoemde bedrag aan Koper te betalen. Indien Verkoper wel subsidie ontvangt, maar minder c.q. niet het volledige bedrag (of zal moeten terugbetalen, na ontvangst) zal het hiervoor genoemde bedrag aan Koper pro rata evenredig worden verminderd en zal Koper het alsdan verschuldigde op eerste verzoek voldoen aan Verkoper.

16.4 De wijze van betaling als bedoel in lid 2, alsmede het moment van betaling wordt uitgewerkt in een allonge op de Overeenkomst.

17. Supermarkt

17.1 In aanvulling op het bepaalde in artikel 16.2.2. van de Realisatieovereenkomst geldt dat een Vomar-supermarkt mag worden gerealiseerd zonder dat boetes etc. verschuldigd zullen zijn.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

18. **Totstandkomingsvoorbehouden**

18.1 De Overeenkomst komt tot stand nadat de Gemeente – nadat het voornemen tot verkoop kenbaar is gemaakt – schriftelijk heeft herbevestigd aan Koper dat vaststaat of redelijkerwijs aangenomen mag worden dat Koper de enige serieuze gegadigde is voor koop van het Verkochte.

18.2 De Overeenkomst komt tot stand nadat de Gemeenteraad van Waterland - die in de gelegenheid zal worden gesteld wensen en bedenkingen te uiten aanzien van de Overeenkomst - heeft ingestemd met het aangaan van de Overeenkomst.

18.3 De Overeenkomst komt tot stand nadat de Gemeente schriftelijk heeft herbevestigd aan Koper dat het de Gemeente op grond van een in haar opdracht, welke opdracht in gezamenlijk overleg zal worden bepaald door Partijen, extern uit te voeren marktconformiteits/staatssteun-toets is gebleken dat de Overeenkomst marktconform is, althans niet leidt tot de verlening van ongeoorloofde staatssteun. Het bepaalde in dit artikel laat het bepaalde in art. 27.7 van (het erratum bij) de Realisatieovereenkomst onverlet, zodat Partijen ingeval van (dreigende) niet-marktconformiteit/ongeoorloofde staatssteun gehouden zijn tot overleg over wijziging van de Overeenkomst ter opheffing van vorenbedoelde (dreigende) niet-marktconformiteit/ongeoorloofde staatssteun.

19. **Duur Overeenkomst, gevolgen niet-nakoming**

19.1 De overeenkomst eindigt nadat Verkoper en Koper aan al hun verplichtingen terzake ontwikkeling en realisatie van het Project hebben voldaan.

19.2 Indien één der Partijen van mening is dat de andere partij toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van (één van) diens verplichtingen, zal die partij de ander daarvan schriftelijk in kennis stellen. Partijen zullen vervolgens gedurende anderhalve maand in overleg treden over een oplossing voor het gerezen geschil. Indien Partijen terzake het gerezen geschil niet tot overeenstemming/oplossing komen, zal gedurende anderhalve maand een mediation traject worden gevolgd. Indien ook dat niet tot een overeenstemming/oplossing leidt, dan zal de partij die van mening is dat de ander tekort is geschoten, de ander in gebreke kunnen stellen, met inachtneming van een redelijke termijn. Een partij kan niet in verzuim raken (en geen der Partijen kan ontbinden wegens wanprestatie) alvorens het hiervoor omschreven proces (inclusief mediation) is doorlopen en vervolgens een ingebrekestelling is verzonden, dit uitgezonderd de situatie waarin de koopsom niet tijdig is voldaan.

19.3 Verkoper heeft het recht de Overeenkomst bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, indien Koper vóór de overdrachtsdatum in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de overdrachtsdatum ten laste van de Koper executoriaal beslag wordt gelegd en dit beslag maakt dat Koper diens verplichtingen niet kan nakomen.

19.4 Ingeval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van artikel 19.3 vervalt, voor Koper ieder recht op schadevergoeding en kan Verkoper vrijelijk gebruik maken van - en krijgt Verkoper beschikking over alle plannen en onderzoeken die zijn opgesteld en uitgevoerd terzake het Project, zonder dat Koper op enigerlei wijze aanspraak kan maken op enigerlei vergoeding hiervoor (bijvoorbeeld terzake intellectuele eigendomsrechten) en staat het Verkoper volledig vrij om een derde ontwikkelaar te

contracteren voor ontwikkeling en/of realisatie van het Project. Koper vrijwaart de Verkoper terzake eventuele vorderingen uit hoofde van schending van eventuele intellectuele eigendomsrechten.

20. **Hoofdelijke garantstelling**

20.1 De aandeelhouders van Koper (BPD Ontwikkeling BV en Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V.) staan naast het bepaalde in de Realisatieovereenkomst hoofdelijk garant jegens Verkoper voor alle verplichtingen uit de Overeenkomst. Tot meerdere zekerheid van Verkoper heeft de aandeelhouder van BPD Ontwikkeling (BPD Europe BV) en aandeelhouder van Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. (AC Holding B.V.) tevens een 403 verklaring afgegeven waarmee zij hoofdelijk garant staan voor alle verplichtingen in dit kader. De aansprakelijkheid wordt uitgebreid voor de garanties die worden gegeven voor bouw, oplevering en garanties van de te realiseren en aan Verkoper op te leveren gebouwen en werken (voornoemde garantstelling wordt opgenomen in de akte(n) van levering van het Verkochte).

21. **Philadelphia**

21.1 Koper zal de 28 appartementen voor Philadelphia niet eerder verkopen aan Wooncompagnie dan nadat Wooncompagnie gegarandeerd heeft aan de Gemeente dat de bestaande locatie van Philadelphia aan de Oude Zijds Burgwal wordt herontwikkelend voor sociale woningen. Indien Wooncompagnie niet uiterlijk 31-12-2022 heeft gegarandeerd aan de Gemeente dat de bestaande locatie van Philadelphia aan de Oude Zijds Burgwal wordt herontwikkeld voor sociale huurwoningen, of indien het om een andere reden niet mogelijk is de appartementen in Galgeriet door Philadelhpia te laten exploiteren, zal Koper de betreffende appartementen als sociale huurwoningen in haar plan opnemen en deze verkopen aan een toegelaten instelling, mits de kopende toegelaten instelling garandeert dat de sociale huurwoningen niet op enigerlei wijze in gebruik zullen worden gegeven aan Philadelphia.

De Overeenkomst is opgemaakt en in drievoud getekend te Monnickendam op d.d.

_____.

Verkoper,

……..

mw. M.C. van der Weele

Koper,

……..

dhr. XXX

Koper,

……..

dhr. XXX

Koper,

……..

mw. mr. XXX

Koper,

……..

dhr. drs. XXX

Bijlagen:

Bijlage 1 Plangebied met fasegrenzen
Bijlage 2A Reok Galgeriet getekend
Bijlage 2B erratum bij Reok
Bijlage 3 Deelfases plan Galgeriet te Monnickendam
Bijlage 4A kadastraal overzicht per deelfase Galgeriet
Bijlage 4B Overzicht koopsom 01022022 [GEHEIM]

Bijlage 5A - Historisch Bezit en recent verworven bezit gemeente – Bouwblokken met fasering en kad grenzen
Bijlage 5B Nog te verwerven - Bouwblokken met fasering en kad grenzen
Bijlage 6A Memo Antea parkeernormen Galgeriet
Bijlage 6B Parkeerbalans fase 1-3 definitief
Bijlage 6C Berekening dubbelgebruik fase 1-3
Bijlage 6D Aanwezigheidspercentages dubbelgebruik fase 1-3
Bijlage 7 Bouwprogramma overzicht Deelfases 1 tm 5
Bijlage 8A PvE Openbare ruimte Galgeriet definitief
Bijlage 8B - Bijlage 1 PvE Vaste kunstwerken Galgeriet
Bijlage 8C - Bijlage 2 VGRP Waterland 2018-2023 definitief
Bijlage 8D - Bijlage 3 PvE Rioolgemaal v3
Bijlage 8E Verificatietabel PvE gemeente Waterland 2.0