ADDENDUM IV
KOOPOVEREENKOMST
EN AANVULLING/ACTUALISATIE
REALISATIEOVEREENKOMST
GALGERIET

tussen
GEMEENTE WATERLAND
en
PROJECTONTWIKKELING GALGERIET B.V.

d.d. 23 december 2025

DE ONDERGETEKENDEN:

I. 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 rechtsgeldig vertegenwoordig door mevrouw M.C. van der Weele, burgemeester van de gemeente Waterland.
Hierna te noemen: **"(de) Verkoper".**

II. **Projectontwikkeling Galgeriet B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te [redacted] ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71185259, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders (i) Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. (KvK-nummer: 67455514), bij volmacht vertegenwoordigd door [redacted] en (ii) BPD Ontwikkeling B.V. (KvK-nummer: 08013158), bij volmacht vertegenwoordigd door [redacted]
Hierna te noemen: **"(de) Koper"**.

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk te noemen: "**(de) Partijen"**

CONSIDERANS

I. De gemeente Waterland, BPD Ontwikkeling B.V., Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. en Projectontwikkeling Galgeriet B.V. zijn in februari 2020 de "Realisatieovereenkomst fasen 1, 2, 3 en 4 Galgeriet" aangegaan met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van de gebiedsontwikkeling Galgeriet te Monnickendam, hierna: **(de) Realisatieovereenkomst**.

II. Verkoper en Koper zijn vervolgens in juli 2022 de "Koopovereenkomst en aanvulling/actualisatie realisatieovereenkomst Galgeriet" aangegaan waarin Partijen afspraken hebben gemaakt over de verkoopvoorwaarden waaronder de onroerende zaken van de Verkoper in het projectgebied worden overgedragen aan Koper en waarin aanvullende afspraken zijn gemaakt over de Realisatieovereenkomst, hierna: **(de) Koopovereenkomst**.

III. Verkoper en Koper zijn aanvullend drie keer eerder op de Koopovereenkomst een Addendum overeengekomen, namelijk op:
- op 8 juli 2022 het "ADDENDUM Koopovereenkomst en aanvulling/actualisatie realisatieovereenkomst Galgeriet" met betrekking tot het wijzigen van het Woningbouwprogramma binnen het Project om een WBI-bijdrage te vragen om daarmee het publieke tekort op Project te kunnen inperken.

Paraaf **Verkoper**_____ Paraaf **Koper** _____

- op 21 juli 2023 het “ADDENDUM II Koopovereenkomst en aanvulling/actualisatie realisatieovereenkomst Galgeriet” om aanvullende afspraken te maken die voortvloeien uit (i) voortschrijdend inzicht, alsmede (ii) de verleende WBI-subsidie.
- op 17 mei 2024 het “ADDENDUM III Koopovereenkomst en aanvulling/actualisatie realisatieovereenkomst Galgeriet” om afspraken te maken over de realisatie en exploitatie van een collectieve energievoorziening.

IV. Op 8 oktober 2024 heeft Koper aan Verkoper verzocht om voor het Project af te wijken van de beleidsregel ‘Parkeren, laden en lossen Galgeriet 2019’ en om de parkeernormen binnen het Project gelijk te stellen aan de geactualiseerde CROW-normen, zoals deze inmiddels voor de rest van de gemeente Waterland zijn vastgesteld en geregeld in de nota: ‘Parknormen gemeente Waterland 2024’, geldend vanaf 14 februari 2025.

V. Het in artikel 9.2 van de koopovereenkomst genoemde deskundigenadvies naar het aantal bezoekersparkeerplekken voor de binnenstad is uitgevoerd door Haskoning, waarvan op 5 december 2025 eindverslag is gedaan. Geconcludeerd is onder andere dat er op alle gemeten momenten 250 tot 300 vrij beschikbare gratis parkeerplaatsen in het schilgebied waren. Het rapport in september 2025 was gebaseerd op de aanname dat er geen enkele vrije parkeerplaats in het schilgebied vrij zou zijn – waardoor beredeneerd is dat er alsdan 55 plekken nodig zijn voor bezoekersparkeren in de binnenstad in de openbare garage van Galgeriet. Na het nieuwe onderzoek is het zelfs de vraag is of bezoekers van de binnenstad (betaald) gaan parkeren in de garage van Galgeriet.

VI. Verkoper heeft bij brief van 15 oktober 2024 een positieve grondhouding ingenomen op voornoemd verzoek, onder de voorwaarden dat (i) de nieuwe afspraken over parkeren recht doen aan het gemaakte afsprakenkader zoals vastgelegd in de Realisatieovereenkomst en in de Koopovereenkomst en Addendum I, II en III en (ii) dat de voordelen voor het Project gelijkmatig worden verdeeld tussen Partijen.

VII. Op basis van overleg tussen Partijen is inhoudelijke overeenstemming bereikt over een aangepaste parkeerbalans voor het Project en de daaraan verbonden compensatie. Partijen wensen deze afspraken vast te leggen in dit vierde addendum op de Koopovereenkomst, hierna: **“Addendum IV”**.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

artikel 1 Wijziging parkeernormen

a. De parkeernormen voor het Project die voortvloeien uit de beleidsregel ‘Parkeren, laden en lossen Galgeriet 2019’ zoals met elkaar overeengekomen in artikel 11, eerste lid van de Realisatieovereenkomst, komen te vervallen, hierna: “(de) Oorspronkelijke normen”.

b. Voor het Project worden de parkeernormen zoals opgenomen in de nota ‘ Parkeernormen gemeente Waterland 2024’ van toepassing verklaard, hierna: “**(de) Nieuwe normen”**. Gebiedstypologie zone 2 uit de Nieuwe Normen is van toepassing op het Project. Koper zal niet meer hoeven te voldoen aan de Oorspronkelijke normen, maar zal voldoen aan de Nieuwe normen, conform Gebiedstypologie zone 2. Artikel 16, derde lid van de Realisatieovereenkomst komt te vervallen.

c. Ten opzichte van de Oorspronkelijke normen hoeven er op basis van de Nieuwe normen 159 parkeerplaatsen minder te worden gerealiseerd conform het onderzoek van Goudappel van 18 september 2025 met kenmerk 021082.20250828.R1.04 zijnde:

   159 parkeerplaatsen op basis van de verdeling van het Woningbouwprogramma als bedoeld in artikel 12 van de Realisatieovereenkomst en vanuit de WBI subsidie vereiste 50% in de betaalbare categorieën (sociaal en sociaal plus) conform artikel 12 van de Koopovereenkomst. Dit aantal wordt niet meer aangepast.

d. In aanvulling op het bepaalde in artikel 1, lid 3 van dit Addendum IV, verplicht Koper zich tot de aanleg van 46 parkeerplaatsen op maaiveldniveau voor sociale woningbouw en zorgwoningen, welke deel uitmaken van de wijze waarop de totale parkeernorm wordt ingevuld, en welke parkeerplaatsen reeds zijn opgenomen in het door Verkoper opgestelde ontwerp voor de openbare ruimte en waarvoor nog een definitieve inrichtingstekening zal worden opgesteld door Koper, welke ter goedkeuring zal worden aangeboden aan Verkoper met in totaal 190 parkeerplaatsen op maaiveld.

artikel 2 Parkeervoorziening Binnenstad

a. De commerciële, openbare parkeergarage onder de nieuw te realiseren supermarkt (Vomar) in deelfase Hart van Gouwhaven (voorheen Galgeriet deelfase 2), hierna: **“(de) Parkeergarage”** wordt tevens gebruikt als parkeervoorziening voor de Binnenstad. Er hoeft daarnaast geen aparte Parkeervoorziening ten behoeve van de Binnenstad zoals bedoeld in artikel 16, vierde lid van de Realisatieovereenkomst meer te worden gerealiseerd. Het bepaalde in laatstgenoemd artikel komt derhalve te vervallen. De Parkeergarage is eigendom van Hoorne Vastgoed B.V. (KvK-nummer: 34089810) en zal door deze partij naar eigen inzicht en voor eigen rekening en risico commercieel geëxploiteerd worden.

b. De Parkeergarage biedt ruimte aan 109 parkeerplaatsen, waarvan 79 parkeerplaatsen toerekenbaar zijn aan het piekmoment van de Vomar op de zaterdag.

c. Op grond van onderzoek van rapportage van Haskoning (18 september 2025 met kenmerk BK8643-MI-RP-250602-0836) en 8 december 2025 met kenmerk BK8643-MI-ME-251124-0842blijkt dat dubbelgebruik voor de commerciële functies en parkeren ten behoeve van de Binnenstad mogelijk is. Partijen wensen uitwerking te geven aan het advies van Haskoning, om dubbelgebruik van parkeerplaatsen te hanteren. De

gemeente geeft bezoekers van de binnenstad de gelegenheid gebruik te maken van de parkeervoorziening en betaalt daarvoor voor 55 plaatsen een vergoeding.

artikel 3 Verrekening Financiële compensatie

a. Partijen stellen vast dat iedere niet gerealiseerde gebouwde parkeerplaats leidt tot een financieel voordeel voor het Project. Doordat op basis van artikel 2 lid 1 van dit Addendum IV de verplichting voor Koper vervalt om de Parkeervoorziening voor de Binnenstad van 100 bezoekersparkeerplaatsen te realiseren, ontstaat er een financieel voordeel voor het Project, dat tussen Partijen wordt verrekend, althans waarvoor Koper aan Verkoper een compensatie betaalt als bedoeld in artikel 3 lid 3 van dit Addendum IV.

b. Koper ziet af van de eerder overeengekomen jaarlijkse bijdrage van Verkoper aan Koper van €130.000 gedurende 10 jaar ten behoeve van de parkeergarage van de binnenstad, als bedoeld in artikel 11, zevende lid van de Realisatieovereenkomst. Laatstgenoemd artikel komt derhalve te vervallen.

c. Het door de Koper aan Verkoper te betalen compensatiebedrag is: € 425.000,= exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting. Deze financiële compensatie zal door Koper aan Verkoper worden voldaan binnen 2 maanden na vaststelling van de Beleidsregel ‘Parkeren, laden en lossen Galgeriet 2026’ door de gemeente Waterland. Verkoper zal daartoe tijdig schriftelijk aan koper kenbaar maken de datum waarop de Beleidsregel ‘Parkeren, laden en lossen Galgeriet 2026’ door de gemeente Waterland is vastgesteld. In geval van een te late betaling is Koper rente verschuldigd ten bedrage van 3 % per jaar, te berekenen over de periode waarin de betaling is uitgebleven.

d. De verkoper heeft tot uiterlijk 1 januari 2027 het recht om gebruik te maken van haar wens om maximaal 45 extra parkeerplaatsen voor bezoekers van de binnenstad te laten realiseren in Gouwhaven. De invulling hiervan gebeurt als volgt:
- er worden 20 extra parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd, voor rekening van koper. Hiermee komt het totaal aantal maaiveldplaatsen op 210
- én er worden maximaal 25 extra parkeerplaatsen toegevoegd in een gebouwde (half ondergronds) parkeervoorziening in fase 4 of 5. De kosten worden 50/50 verdeeld tussen beide partijen op basis van de kostprijs met een open begroting.
Het recht om hiervan gebruik te maken ontstaat via een positieve raadsuitspraak voor genoemde datum die door verkoper schriftelijk wordt bevestigd aan koper.

Dit addendum is opgemaakt en in drievoud getekend te Monnickendam

d.d. _____.

Verkoper,

……..

mw. . M.C. van der Weele

Paraaf **Verkoper**_____ Paraaf **Koper** _____

[redacted]

Koper,

Koper,

[redacted]

Paraaf **Verkoper**_____

Paraaf **Koper** _____