P005.34 <A>

Overeenkomst Verstrekking Certificaat Greenportwoning

Westeinde nabij 38 Noordwijkerhout

tussen

en

Greenport Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

Overeengekomen en ondertekend op 1 augustus 2019 te Noordwijkerhout

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Greenport Ontwikkelingsmaatschappij B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te Noordwijkerhout aan de Dijkzicht 1, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder, hierna te noemen: *"GOM"*;

   en

2. ,hierna te noemen: *"de Verkrijger"*;

   GOM en de Verkrijger hierna ook te noemen: *"Partijen"*,

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- de gemeenten Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen op 11 mei 2009 de Samenwerkingsovereenkomst Greenport Duin- en Bollenstreek hebben ondertekend;
- op basis van voornoemde Samenwerkingsovereenkomst op 3 maart 2010 GOM is opgericht;
- GOM tot doel heeft het namens de zes voornoemde gemeenten realiseren van herstructurering en gebiedsontwikkeling van de Duin- en Bollenstreek, een en ander overeenkomstig de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport 2016, hierna te noemen: "de ISG" (de ISG is (ook) te vinden op de website van GOM, www.gomdb.nl);
- GOM beheerder is van het Herstructureringsfonds als bedoeld in Hoofdstuk 5.4 van de ISG;
- de Verkrijger eigenaar is van een perceel grond, gelegen aan het Westeinde, nabij nummer 38 in Noordwijkerhout, kadastraal bekend gemeente Noordwijkerhout, sectie D 2766, in totaal groot ca. 6 a, hierna te noemen: "het Perceel" zie bijlage 1;
- de Verkrijger op het Perceel op maximaal 600 m² een woning respectievelijk een woonbestemming wenst te realiseren op een nader met de gemeente Noordwijkerhout, hierna te noemen: "de Gemeente", overeen te komen positie;
- ten behoeve van de realisatie van deze woonbestemming tevens 546,5 m² blijkens de zogenaamde referentiekaart van Heijkoop als 1e klas te kwalificeren bollengrond verloren zal gaan ten behoeve van de realisatie van de woonbestemming en de bijbehorende toegangsweg; in het kader van de hierdoor verplichte bollengrondcompensatie hebben partijen een separate bollengrondcompensatie overeenkomst gesloten;
- de Gemeente aan de Verkrijger te kennen heeft gegeven dat deze woonbestemming alleen kan worden toegestaan en zij alleen bereid is medewerking te verlenen aan de daartoe benodigde wijziging van het bestemmingsplan voor het Perceel als er sprake is van de realisatie van zogenaamde Greenportwoningen als bedoeld in de Verordening Ruimte van de Provincie Zuid-Holland en de ISG;
- een Greenportwoning alleen kan worden gerealiseerd, indien de Verkrijger een zogenaamd Certificaat Greenportwoning aan de Gemeente kan overleggen;
- GOM bereid en in staat is zo'n Certificaat Greenportwoning aan de Verkrijger te verstrekken, een en ander op voorwaarde dat de Verkrijger de in deze overeenkomst nader te omschrijven vergoeding aan GOM (lees: het Herstructureringsfonds als bedoeld in de ISG) betaalt;
- de Gemeente GOM heeft gevolmachtigd om de ISG mede namens haar uit te voeren en om in dat verband benodigde bijdragen van derden, zoals de Verkrijger, in ontvangst te nemen en aan te wenden tot of ten behoeve van de uitvoering van de ISG;
- Partijen in het kader van het bovenstaande de navolgende afspraken hebben gemaakt.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Financiële Bijdrage Greenportwoningen

1. De bovenstaande overwegingen maken integraal deel uit van deze overeenkomst.
2. GOM verstrekt aan de Verkrijger ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van een woonbestemming op het Perceel – onder de opschortende voorwaarde als bedoeld in lid 7 hierna – een Certificaat Greenportwoning, gelijk de Verkrijger aan GOM – als tegenprestatie daarvoor en onder dezelfde opschortende voorwaarde – overeenkomstig het bepaalde in (hoofdstuk 5 van) de ISG een financiële bijdrage verstrekt ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling(en) c.q. projecten, zoals bedoeld in Hoofdstuk 5.4 van de ISG en nader omschreven in het meerjarenprogramma (MJP) van GOM.
3. De door de Verkrijger aan GOM verschuldigde bijdrage voor het Certificaat Greenportwoning, hierna te noemen: "de Bijdrage", is gelijk aan een bedrag ad € 165.000,-- (zegge: honderdvijfenzestigduizend euro), dit bedrag te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde btw.
4. Het Certificaat Greenportwoning mag en zal uitsluitend worden gebruikt voor de realisatie van één (Greenport-)woning op het Perceel. Meer concreet betekent dit dat afgifte van een Certificaat Greenportwoning door GOM de Verkrijger geen recht geeft om met toepassing of inzet van dat certificaat op een andere locatie dan het Perceel een woonbestemming te (doen) realiseren en/of daarop aanspraak te maken.
5. De hoogte van de Bijdrage is gebaseerd op het uit de ISG volgende, bestaande tarief voor (de afgifte van) Certificaten Greenportwoning. Dit tarief is vermenigvuldigd met het aantal m² te realiseren totaaloppervlak woonbestemming(en), een en ander zoals ook volgend uit de als bijlage 2 aangehechte berekening.
6. Indien in het, na wijziging, onherroepelijke bestemmingsplan voor (onder meer) het Perceel het aantal te (her)bestemmen m² woonbestemming op het Perceel groter zal zijn dan het in bijlage 2 vastgelegde totaaloppervlak, dan zal de hoogte van de Bijdrage naar rato worden aangepast.
7. Het Certificaat Greenportwoning wordt verstrekt en de Bijdrage is verschuldigd onder de opschortende voorwaarde dat de voor of ten behoeve van de realisatie van de betreffende woning op het Perceel vereiste wijziging van het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Artikel 2 Zekerstelling

1. Tot zekerheid voor de nakoming van de voor de verkrijger uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, waaronder met name, doch niet uitsluitend begrepen de verplichting tot het betalen van de Bijdrage, verstrekt de Verkrijger aan GOM een eerste recht van hypotheek tot een bedrag van € 165.000,00 vermeerderd met een opslag van 10% alsmede de wettelijk verschuldigde btw, dat wil zeggen in totaal € 219.615,00 op het registergoed gemeente Noordwijkerhout, sectie D 2766.
2. Hypotheekverstrekking zal op gebruikelijke gronden plaatsvinden.
3. Na hypotheekverstrekking zal GOM de gemeente hiervan in kennis stellen. De gemeente weet dan dat (betaling van) de Bijdrage bij onherroepelijk bestemmingsplan is zeker gesteld.
4. Indien de opschortende voorwaarde als in artikel 1.7 bedoeld, vervuld geraakt en de Verkrijger vervolgens tijdig (zoals omschreven in artikel 3) de Bijdrage (volledig) aan GOM betaalt, dan zal GOM het haar verstrekte hypotheekrecht doorhalen.
5. GOM zal het verkregen hypotheekrecht ook doorhalen, indien en zodra zij deze overeenkomst ontbindt en zij overigens niets meer te vorderen heeft van de Verkrijger.
6. De kosten van verlening en vestiging van de hypotheek zijn voor rekening van de Verkrijger.

Artikel 3 Verstrekking certificaat en betaling van de bijdrage

1. De verstrekking van het Certificaat Greenportwoning vindt definitief en onvoorwaardelijk plaats op het moment dat de in artikel 1.7 bedoelde opschortende voorwaarde vervuld (is) geraakt, alsook de Bijdrage door de Verkrijger aan GOM is betaald.
2. Binnen uiterlijk twee weken na het onherroepelijk worden van de door of ten behoeve van de realisatie van de desbetreffende woning op het Perceel vereiste wijziging van het bestemmingsplan zal de Verkrijger de Bijdrage aan GOM voldoen. GOM zal de Verkrijger ter zake van de Bijdrage tijdig een factuur toezenden.

Paraaf GOM

Paraaf Verkrijger

3. De Verkrijger is de Bijdrage ook en onmiddellijk verschuldigd, indien hij in staat van faillissement verkeert dan wel komt te verkeren dan wel surséance van betaling aan hem wordt verleend, een en ander – in voorkomend geval – in afwijking van het in lid 2 hiervoor bepaalde en onverminderd het in artikel 4 leden 3 en 4 bepaalde.
4. Bij niet-tijdige betaling door de Verkrijger zal deze onmiddellijk en zonder voorafgaande ingebrekestelling van rechtswege in verzuim zijn. De Verkrijger is alsdan aan GOM een boeterente verschuldigd van 3% per maand over al hetgeen hij aan GOM verschuldigd is, zulks vanaf de dag van (aanvang van het) verzuim tot aan de dag van algehele voldoening.
5. De definitieve verstrekking van het Certificaat Greenportwoning door GOM aan de Verkrijger vindt plaats door middel van een daartoe strekkende verklaring (het Certificaat Greenportwoning) van GOM dat de Verkrijger de Bijdrage aan GOM heeft voldaan.
6. GOM is jegens de Verkrijger tot geen verdere of andere verplichting gehouden dan tot verstrekking van het Certificaat Greenportwoning overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst. GOM zal de Bijdrage, na ontvangst van de betaling van de Verkrijger, storten in het door haar gevoerde en beheerde Herstructureringsfonds als bedoeld in Hoofdstuk 5.4 van de ISG en de Bijdrage vervolgens naar eigen inzicht en keuze aanwenden in het kader van herstructurering(sprojecten). GOM is ter zake niet tot verantwoording jegens de Verkrijger gehouden.
7. Het risico met betrekking tot en de kosten voor het verkrijgen van planologische medewerking van de zijde van de Gemeente, alsmede het risico en de kosten ten aanzien van het verkrijgen van benodigde (omgevings)vergunning(en) en alle overige voor de realisatie van de door de Verkrijger op het Perceel beoogde woning(en) noodzakelijke besluiten, berusten volledig bij de Verkrijger, een en ander onverminderd het in artikel 1.7 bepaalde.

Artikel 4 Verplichtingen Verkrijger, ontbindingsrechten GOM

1. Uiterlijk vier (4) weken voor het begin van de planologische procedure, waaronder in het kader van deze overeenkomst wordt verstaan de tervisielegging door de Gemeente van de ontwerpbesluiten en/of -plannen, die voor de realisatie van het door de Verkrijger beoogde bouwplan benodigd zijn, informeert de Verkrijger GOM daarover schriftelijk. Vervolgens zal de Verkrijger GOM ook overigens blijvend informeren over c.q. ten aanzien van alle feiten en/of omstandigheden, welke van belang (kunnen) zijn in het kader van deze overeenkomst en/of het al dan niet vervuld raken van de in artikel 1.7 bedoelde opschortende voorwaarde.
2. De Verkrijger heeft na ondertekening van deze overeenkomst 1 jaar de gelegenheid tot het (laten) opstarten van de planologische procedure ten behoeve van het door hem op het Perceel beoogde plan. Indien voorafgaande aan het verstrijken van deze termijn GOM door of vanwege de Verkrijger niet is bericht (in de zin van artikel 4.1 hiervoor), dan kan GOM op basis van deze overeenkomst niet langer tot verstrekking van het Certificaat Greenportwoning gehouden worden en is zij, onverminderd haar verdere aanspraken jegens de Verkrijger, bevoegd de onderhavige overeenkomst te ontbinden.
3. GOM is gerechtigd, doch zij kan daartoe geenszins worden gehouden, deze overeenkomst te ontbinden, indien en zodra de Verkrijger in staat van faillissement wordt verklaard, zijn faillissement aanvraagt of wordt aangevraagd dan wel surséance van betaling aan hem wordt verleend dan wel ten aanzien van hem wordt aangevraagd.
4. De Verkrijger kan deze overeenkomst niet ontbinden, indien één of meer van de in lid 3 bedoelde omstandigheden zich (ten aanzien van zijn persoon) voordoet (voordoen).

Artikel 5 Diverse bepalingen

1. Op deze overeenkomst is louter Nederlands recht van toepassing.
2. Geschillen voortvloeiende uit of verband houdende met deze overeenkomst worden bij uitsluiting beslecht door de Rechtbank 's-Gravenhage.
3. Indien en voor zover een of meer bepalingen van deze overeenkomst nietig dan wel vernietigbaar zijn, tast zulks de rechtsgeldigheid van de andere bepalingen van deze overeenkomst niet aan. Partijen zullen de nietige dan wel vernietigbare bepalingen alsdan (doen) vervangen door rechtsgeldige bepalingen, die de eerstgenoemde bepalingen qua inhoud en strekking zoveel als mogelijk benaderen.

Paraaf GOM

Paraaf Verkrijger

4. GOM zal de Gemeente naar eigen inzicht informeren omtrent alle relevante omstandigheden deze overeenkomst betreffende.

Aldus overeengekomen, iedere pagina geparafeerd (inclusief bijlage) en ondertekend te Noordwijkerhout op 1 augustus 2019,

Greenport Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

Paraaf GOM

Paraaf Verkrijger

Bijlage 1 Actuele situatie



Paraaf GOM

Paraaf Verkrijger

Bijlage 1: Berekening hoogte Bijdrage

Te realiseren woonbestemming:	600 m²	
Certificaatprijs:	275 €/m²	
Totaal certificaat prijs:	600 m² * 275 €/m²	€ 165.000,-- (excl. btw)

Paraaf GOM

Paraaf Verkrijger