

EERSTE ADDENDUM

OP ANTERIEURE OVEREENKOMST VAN GRONDEXPLOITATIE

Ontwikkeling Doonheide II (Doonheide – Boekelseweg)

getekend op 9 november 2021 te Gemert-Bakel

tussen

GEMEENTE GEMERT-BAKEL

en

KEIZERSBERG VASTGOED B.V.

Paraaf Gemeente: /



Paraaf Exploitant:



NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

- (a) Partijen hebben op 9 november 2021 de "Anterieure overeenkomst van grondexploitatie Ontwikkeling Doonheide II (Doonheide – Boekelseweg)" (hierna: Overeenkomst) gesloten;
- (b) In de Overeenkomst hebben Partijen afspraken gemaakt met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het Project binnen het Exploitatieplangebied, waaronder het bijbehorende kostenverhaal door de Gemeente;
- (c) Naast de Overeenkomst is op 17 februari 2022 door de Gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van het Project een Exploitatieplan vastgesteld;
- (d) Het Exploitatieplan bevat de wettelijke verplichte onderdelen zoals omschreven in artikel 6.13 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en daarnaast tevens facultatieve regels over onderwerpen van locatie-eisen;
- (e) Exploitant heeft inmiddels op grond van de Overeenkomst het Exploitatieplangebied in zijn geheel Bouwrijp gemaakt;
- (f) Het door Exploitant uitgewerkte Ontwikkelplan voor Ontwikkelfase 1a t/m 1c is inmiddels door de Projectgroep vastgesteld en Exploitant is thans doende met de uitwerking van de volgende Ontwikkelfasen;
- (g) Partijen zijn tot de conclusie gekomen dat het Project gebaat is bij meer flexibiliteit in de fase van ontwikkeling, meer in het bijzonder ten aanzien van de Fasering en de Fasegewijze ontwikkeling in relatie tot de in het vastgestelde Exploitatieplan opgenomen koppelingen alsmede ten aanzien van een herdefinitie van de Woningbouwcategorieën "Sociale koopwoning" en "Lage middeldure koopwoning";
- (h) De Gemeente is bereid daartoe het Exploitatieplan te herzien, mits het in artikel 2 opgenomen doel van de Overeenkomst gewaarborgd blijft;
- (i) Voorts is daartoe noodzakelijk het Bestemmingsplan te herzien;
- (j) Partijen gelet op vorenstaande overwegingen thans de Overeenkomst via dit addendum (hierna: Addendum) wensen aan te vullen dan wel te wijzigen, welke wijzigingen en aanvullingen Partijen aanmerken als een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in art 6.24 lid 1 en aldus met zij in achtneming van het bepaalde in artikel 7:900 BW hetgeen tussen hen rechtens geldt hebben vastgesteld.

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1. Doel van Addendum

- 1.1. Het doel van dit Addendum is het vastleggen van gewijzigde en aanvullende uitgangspunten op de Overeenkomst.

Paraaf Gemeente:



Paraaf Exploitant:



- 1.2. Partijen blijven gebonden aan hetgeen is overeengekomen in de Overeenkomst behoudens voor zover de inhoud van de Overeenkomst in dit Addendum uitdrukkelijk is gewijzigd.

Artikel 2. Definities en begrippen

- 2.1. De definities als opgenomen in artikel 1 van de Overeenkomst zijn ten behoeve van dit Addendum onverkort van toepassing, met de navolgende aanvullingen en wijzigingen:

Addendum	Dit Addendum op de Overeenkomst
Bestemmingsplan:	Het bestemmingsplan "Doonheide II Gemert" (NL.IMRO.1652.BPDoonheideII), met inachtneming van iedere in werking getreden herziening daarvan
Exploitatieplan:	Het exploitatieplan "Doonheide II Gemert" (NL.IMRO.1652.EPDoonheideII), met inachtneming van iedere in werking getreden herziening daarvan
Lage-middeldure koopwoning; Midden middeldure koopwoning:	Woningen met een verkoopprijs tot maximaal € 305.000 VON, prijspeil 1-1-2023 als gedefinieerd in de Regionale Begrippenlijst Wonen.
Sociale koopwoning; Lage middeldure koopwoning	Woningen met een verkoopprijs tot maximaal € 265.000,-- VON, prijspeil 1-1-2023 als gedefinieerd in de Regionale Begrippenlijst Wonen.
Sociale Woningbouw	Sociale huurwoningen

- 2.2. Waar de Overeenkomst vermeldt het begrip "Lage middeldure koopwoning" dient dat gelezen te worden als "Midden middeldure koopwoning".
- 2.3. Waar de Overeenkomst vermeldt het begrip "Sociale koopwoning" dient dat gelezen te worden als "Lage middeldure koopwoning".

Paraaf Gemeente:



Paraaf Exploitant:



Artikel 3. Woningbouwprogramma en ruimtegebruik

3.1. Artikel 7 lid 1 van de Overeenkomst en de daar genoemde tabel wordt gewijzigd en luidt als volgt:

1. Voor het Exploitatieplangebied is door Partijen een Woningbouwprogramma vastgesteld dat bestaat uit maximaal 288 Woningen. Op de Kaart Woningbouwprogramma (Bijlage 5) is per Deelgebied vastgesteld hoeveel Woningen zullen worden gebouwd alsmede de verdeling naar Woningbouwcategorie verdeeld over de Deelgebieden:

Nr.		
1.	Sociale huurwoningen: - waarvan gestapeld: 30	41
2.	Lage middeldure koop:	22
3.	Geliberaliseerde woningen voor middenhuur: - waarvan gestapeld: 15 - waarvan grondgebonden: 30	45
4.	Midden middeldure koop	56
5.	Hoge middeldure koop	27
6.	Dure koop	58
7.	Particulier opdrachtgeverschap, kavelgrootte < 350 m ²	10
8.	Particulier opdrachtgeverschap, kavelgrootte > 350 m ²	29
	Totaal	288

3.2. Artikel 7 lid 2 van de Overeenkomst en de daar genoemde tabel wordt gewijzigd en luidt



Paraaf Exploitant:



- 2 Bij een eventuele wijziging van het totale Woningbouwprogramma worden door Exploitant tenminste de navolgende percentages van de te onderscheiden Woningbouwcategorieën gerealiseerd:

Woningbouwcategorie	Percentageregul	In % van totaal aantal nieuwbouwwoningen	
		Aantal woningen	
Sociale huurwoningen	≥ 14%	41	14,2%
Lage middeldure koopwoning	≥ 7%	22	7,6%
Geliberaliseerde woningen voor middenhuur	≥ 15%	45	15,6%
Particulier opdrachtgeverschap	≥ 12%	39	13,5%
Totaal		147	

met dien verstande dat (i) de op de kaart Woningbouwprogramma met aanduiding 'Geliberaliseerde woningen voor middenhuur/zorg' aangegeven gronden het gebruik als Lage-hoge middenhuurwoning plaatsvindt in combinatie met maatschappelijke functies en voorts (ii) overigens de categorie 'Geliberaliseerde woningen voor middenhuur' gelijk is aan de categorie Lage-hoge middenhuurwoningen en (ii) dat op de categorie Lage-hoge middenhuurwoningen van overeenkomstige toepassing zijn de definities uit de regionale begrippenlijst Wonen en een instandhoudingstermijn van minimaal 10 jaar conform de Bro. .

Artikel 4. Fasegewijze ontwikkeling

Artikel 11 van de Overeenkomst gewijzigd en aangevuld en luidt als volgt:

1. Het eerste Ontwikkelplan voor Ontwikkelfase 1 zal door Exploitant zo spoedig mogelijk na het sluiten van deze Overeenkomst worden voorbereid, maar dit Ontwikkelplan zal eerst overeenkomstig artikel 10 ter instemming aan Partijen worden voorgelegd één (1) week nadat het Bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, tenzij Partijen anders overeenkomen.
2. Exploitant kan vervolgens in overleg binnen de Projectgroep voorstellen doen:

Paraaf



Paraaf Exploitant:



- A. tot voorbereiding van opvolgende Ontwikkelplannen;
 - B. de in artikel 6 opgenomen ontwikkelvolgorde van de Fasering van Ontwikkelfasen /Deelgebieden te wijzigen danwel;
 - C. vooruitlopend op het moment dat voor het gehele Uitgeefbaar Gebied van reeds goedgekeurde Ontwikkelplan(en) de omgevingsvergunningen voor het Woningbouwprogramma zijn verleend, een aanvang te maken met realisatie van (een gedeelte van) van een volgende Ontwikkelfase en/of Deelgebied.
3. Een door Exploitant In te dienen voorstel zoals bedoeld in het vorige lid heeft de instemming van de Projectgroep, waarbij het voorstel slechts door de Projectgroep in behandeling wordt genomen als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- 1) Het (totale) aantal Woningen alsmede de percentuele onderverdeling naar Woningbouwcategorieën, zoals opgenomen in artikel 7 lid 1 en 2 van de Overeenkomst, voor het gehele Exploitatieplangebied gelijk blijft;
 - 2) Voor ieder in het voorstel betrokken (te wijzigen of in ontwikkeling te nemen) Ontwikkelfase en/of Deelgebied gelijktijdig met het voorstel tevens een (gewijzigd) Ontwikkelplan aan de Projectgroep overeenkomstig artikel 9 wordt voorgelegd;
 - 3) Voorzover het voorstel strijdig is met de Kaderstellende randvoorwaarden (artikel 2), gelijktijdig met het voorstel, door Exploitant op de voet van artikel 3 lid 2 van de Overeenkomst, een voorstel tot wijziging van de betreffende Kaderstellende randvoorwaarden aan de Stuurgroep is voorgelegd;
 - 4) de ontwikkeling van nog niet tot ontwikkeling gebrachte gedeelten van het Exploitatieplangebied in geen enkel opzicht wordt belemmerd of daaraan afbreuk wordt gedaan;
 - 5) voor het overige wordt voldaan aan de regels van het Exploitatieplan alsmede aan (de regels van) het Bestemmingsplan.
4. De Projectgroep stemt niet eerder in met een voorstel, dat strijdig is met de Kaderstellende randvoorwaarden, nadat de Stuurgroep met een wijziging van de Kaderstellende randvoorwaarden op de voet van artikel 3 lid 2 van de Overeenkomst heeft ingestemd.
5. De voorstellen zoals genoemd in dit artikel worden opgesteld door en op kosten van de Exploitant.
6. Exploitant kan reeds een aanvang maken met het Bouwrijpmaken van het Uitgeefbaar Gebied en het Bouwrijpmaken van de Openbare Ruimte voorafgaand aan goedkeuring van het eerste Ontwikkelplan en het onherroepelijk worden van het Bestemmingsplan, met dien verstande dat zulks alleen geschiedt voorzover Exploitant over de noodzakelijke vergunningen beschikt en het bepaalde in artikel 13 (Bouwrijp maken) en 16

Paraaf Exploitant:

(Aanbesteding) ten minste in acht is genomen. Aanleg geschiedt voor eigen rekening en risico van Exploitant, wat inhoudt dat in het geval de werkzaamheden om welke reden dan ook niet kunnen worden gecontinueerd danwel ongedaan gemaakt dienen te worden, de gevolgen daarvan ten laste komen van Exploitant. Exploitant vrijwaart voorts de Gemeente terzake tegen aanspraken om schade van haarzelf of derden.

7. Exploitant draagt er zorg voor dat elk Bouwperceel opgenomen in een Ontwikkelplan, ten tijde van de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen beschikt over een adequate ontsluiting en verbinding via interne wegen als bouwweg naar de oost-westverbinding in bouwrijpe staat of naar de weg Doonheide of Meizoentje/Moederkruid. Tevens draagt de Exploitant er zorg voor dat elk Bouwperceel opgenomen in een Ontwikkelplan, ten tijde van de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen is voorzien van een aansluitmogelijkheid op het openbare vuilwaterriolering- en hemelwaterafvoerstelsel, en de verder in het kader van de ontwikkeling van dat Bouwperceel van belang zijnde werken en werkzaamheden voor het Bouwrijp maken van de Openbare Ruimte zijn gerealiseerd.

Artikel 5. Sociale woningbouw

Partijen hebben nadere afspraken gemaakt over de Sociale Woningbouw zoals neergelegd in artikel 22 van de Overeenkomst. In verband hiermee wordt artikel 22 van de Overeenkomst gewijzigd en aangevuld en luidt dit artikel als volgt:

1. Exploitant heeft bezwaren tegen de geldende versie van de Doelgroepenverordening. Exploitant is desalniettemin ter uitvoering van het Bestemmingsplan bereid de Sociale Woningbouw te (doen) realiseren en draagt de verantwoordelijkheid dat dit gedeelte van het Woningbouwprogramma zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd overeenkomstig de in de huidige versie van de Doelgroepenverordening opgenomen doelgroepenbepalingen en instandhoudingstermijnen voor Sociale Woningbouw, welke bepalingen geacht worden deel uit te maken van deze Overeenkomst.
2. Exploitant heeft gelet op het bepaalde in lid 1 van dit artikel met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van 41 Sociale huurwoningen afspraken gemaakt met Goed Wonen Gemert (Goed Wonen), zijnde een toegelaten instelling zoals bedoeld in artikel 70 van de Woningwet, in welke overeenkomst Goed Wonen zich verplicht binnen de Ontwikkelfases 41 Sociale huurwoningen in samenhang met de realisatie van het overige voor die Ontwikkelfases geldende Woningbouwprogramma te realiseren en zich overigens aan deze Overeenkomst conformeren, waar het de uitvoering van de Sociale huurwoningen betreft, welke overeenkomst aan dit Addendum is gehecht (**Bijlage 15**).

Paraaf



Paraaf Exploitant:



Artikel 6. Verkoop PO Kavels

Partijen hebben nadere afspraken gemaakt over de verkoop van PO Kavels zoals neergelegd in artikel 24 van de Overeenkomst. In verband hiermee wordt artikel 24 van de Overeenkomst gewijzigd en aangevuld en luidt dit artikel als volgt:

1. Exploitant draagt voor zijn rekening en risico er zorg voor dat minimaal het aantal op de kaart Woningbouwprogramma vermelde aantal PO-kavels wordt gerealiseerd conform het bepaalde in deze Overeenkomst.
2. In de te sluiten overeenkomsten met Eindgebruikers van PO- kavels, is de Exploitant verplicht de volgende bepalingen ten behoeve van de Gemeente op te nemen:
 - i. De realisatie van de PO-kavel zal in samenhang met de realisatie van het overige voor die Ontwikkelfase geldende Woningbouwprogramma worden gerealiseerd en Eindgebruiker zal zich overigens aan deze Overeenkomst conformeren.
 - ii. Eindgebruiker zal binnen 26 weken na het verkrijgen van de eigendom over een PO-Kavel een aanvang maken met het realiseren van de woning.
 - iii. De Gemeente kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van gebleken dringende omstandigheden aan de zijde van Exploitant, welke buiten verhouding staan tot het algemeen belang dat met de toepassing van dit artikel is gediend en maken dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onverkorte uitvoering van dit artikel onaanvaardbaar is. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
3. Voorgaande in lid 2 opgenomen bedingen, alsmede het bepaalde in dit lid moet bij elke vervreemding van een Bouwperceel waarop overeenkomstig de kaart Woningbouwprogramma een PO-kavel is aangewezen, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt. Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij die, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) , een en ander onverminderd het recht van de Gemeente om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen. De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door de Gemeente in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichting(en) zal hebben voldaan.
4. In het geval het Ontwikkelplan voorziet in de realisatie van een of meer PO-kavels overlegt Exploitant bij het Ontwikkelplan een concept model notariële akte waarbij Eindgebruikers zich verplichten tot het bepaalde in dit artikel. PO-Kavels zullen door

Paraaf:



Paraaf Exploitant:



Exploitant enkel overeenkomstig deze model akte door Exploitant in eigendom worden overgedragen aan de Eindgebruikers.

Artikel 7. Financiële bepalingen

Partijen hebben nadere afspraken gemaakt over de aan de Gemeente verschuldigde Exploitatiebijdrage zoals neergelegd in artikel 25 van de Overeenkomst. In verband hiermee wordt artikel 25 van de Overeenkomst aangevuld met artikel 25 lid 3a en 3b als volgt:

- 3a. Exploitant is aan de Gemeente voor ieder voorstel tot wijziging van een reeds vastgesteld Ontwikkelpun als bedoeld in artikel 11 een aanvullende Exploitatiebijdrage verschuldigd van [REDACTED]
- 3b. Exploitant is aan de Gemeente voor de kosten van de herziening van het Bestemmingsplan en Exploitatiepun als bedoeld in artikel 7 een aanvullende Exploitatiebijdrage verschuldigd van [REDACTED]

Artikel 8. Afspraken herziening Exploitatiepun en Bestemmingsplan

- 8.1. De gemeente zal na ondertekening door beide Partijen van dit Addendum een voorstel tot herziening van het Exploitatiepun en het Bestemmingsplan voorbereiden, welk voorstel in de Projectgroep en Stuurgroep besproken wordt.
- 8.2. Binnen 1 maand nadat in de Projectgroep en in de Stuurgroep overeenstemming bestaat over het voorstel tot herziening van het Exploitatiepun en het Bestemmingsplan, zullen deze, met in achtneming van het vergaderschema van het College en de Raad, in procedure worden gebracht.
- 8.3. Het bepaalde in artikel 8 van de Overeenkomst is op de procedure tot herziening van het Exploitatiepun en het Bestemmingsplan zoveel mogelijk met in achtneming van dit Addendum van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in afwijking van artikel 8 lid 7 geldt dat indien de herziening van het Bestemmingsplan en de herziening van het Exploitatiepun in rechte wordt vernietigd, dit niet op grond van artikel 27 lid 3 sub a van de Overeenkomst leidt tot een mogelijkheid tot beëindiging van de contractuele rechtsverhouding van Partijen, maar alsdan herleeft de rechten en verplichtingen van partijen uit hoofde van de Overeenkomst uitgaande van een ontwikkeling van het Exploitatiegebied op grond van het vigerende Bestemmingsplan en Exploitatiepun.

Paraaf G

Paraaf Exploitant:

Artikel 9. Inwerkingtreding

De middels dit Addendum aangebrachte wijzigingen in de Overeenkomst, voorzover die Overeenkomst niet reeds was uitgevoerd, worden geacht met ingang van de datum van ondertekening door beide partijen van dit Addendum, onderdeel uit te maken van de rechtsverhouding van Partijen.

Artikel 10. Status en rangorde

Dit Addendum is een aanvulling op de Overeenkomst en wijzigt en/of vervangt uitsluitend de gedeelten van de Overeenkomst voorzover dat uitdrukkelijk in dit Addendum is bepaald.

BIJLAGEN

- **Bijlage 5:** Kaart Woningbouwprogramma
- **Bijlage 15:** Overeenkomst Goed Wonen

Aldus overeengekomen en in Twee voud opgemaakt te Gemert op [19 januari '24].

De Gemeente Gemert-Bakel

namens deze,



Keizersberg Vastgoed B.V.

namens deze,



Paraaf Gemeente:



Paraaf Exploitant:

