CONCEPT ALLONGE

op de

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

d.d. 22 mei 2003

tussen

Gemeente Lansingerland

en

Ontwikkelingscombinatie Westpolder/Bolwerk CV

Inzake

project Westpolder/Bolwerk

DE ONDERGETEKENDEN

1. De **GEMEENTE LANSINGERLAND**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer A. Abee, die handelt ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. 4 oktober 2016, met kenmerk BW1600314, hierna te noemen: "de Gemeente".

2. De besloten vennootschap RoBerkel Beheer B.V., statutair gevestigd te Berkel en Rodenrijs en kantoorhoudende te Amsterdam aan (1101 BH) De Entree 43, te dezer zake vertegenwoordigd door:

   (a) Zilvergracht Vastgoed B.V., die op haar beurt wordt vertegenwoordigd door Kavel Vastgoed B.V., op haar beurt vertegenwoordigd door haar directeur de heer ing. J. Nieuwstraten: en

   (b) Amvest Management B.V., die op haar beurt wordt vertegenwoordigd door de heer ir W. Bodewes en de heer drs. T. Lam RA,

   welke besloten vennootschap Roberkel Beheer B.V. handelt als enig beherend vennoot van de Commanditaire vennootschap: **ONTWIKKELINGSCOMBINATIE WESTPOLDER/BOLWERK CV**, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 34174328 gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan De Entree 43, hierna te noemen "**de Ontwikkelingscombinatie**";

De ondergetekenden zoals genoemd onder 1 en 2 worden hierna gezamenlijk aangeduid als: "**de Partijen**".

OVERWEGENDE DAT:

(a) Partijen ter zake van de ontwikkeling en realisatie van de VINEX locatie Westpolder/Bolwerk (het "**Projectgebied**") op 22 mei 2003 een samenwerkingsovereenkomst (de " **SOK**") hebben gesloten;

(b) de SOK voorziet in een verdeling van het Projectgebied in Deelplannen, Partijen genoegzaam bekend, om vervolgens per Deelplan een realisatieovereenkomst ("**ROK**") te sluiten, die voorziet in een integrale ontwikkeling en realisatie van het betreffende Deelplan;

(c) Partijen op 22 mei 2003 een ROK inzake het Deelplan 1, op 28 december 2006 een ROK ter zake Deelplan 3, op 22 maart 2011 een ROK voor Deelplan 4 Oost hebben gesloten;

(d) Partijen vervolgens medio 2014 in overleg zijn getreden om de Deelplannen 4-West, 5, 6 en 7 op te delen in Fases om in het vervolg per Fase een ROK te sluiten;

(e) Ingevolge het tekort op de Gemeentelijke overall grondexploitatie ("**Overall Grondexploitatie**") Partijen tevens in overleg zijn getreden om maatregelen te formuleren ter verbetering van het resultaat van de Overall Grondexploitatie waaronder de – partijen genoegzaam bekende – fiscale optimalisatie (hierna gezamenlijk: de "**Maatregelen**");

(f) Partijen gezamenlijk een opstalexploitatie ("**Opstalexploitatie**") hebben vastgesteld (**Bijlage 1**), die als basis heeft gediend voor de door Partijen vastgestelde Overall Grondexploitatie (**Bijlage 2**), waarin de Afdracht aan de Gemeente is opgenomen;

(g) Partijen op 8 april 2015 een ROK voor Deelplan 5, Fase 1 en op 3 december 2015 een ROK voor Deelplan 7, Fase 1 hebben gesloten waarin de Maatregelen zijn verwerkt;

(h) de bij de hiervoor in sub (g) bedoelde ROK-en behorende ROK-Grexen hebben geleid tot een verbetering van de Overall Grondexploitatie en een verlaging van het tekort dat daarin is ontstaan;

(i) Partijen bij het opstellen van de ROK-en als hiervoor in sub (g) bedoeld tot de conclusie zijn gekomen dat:

- het per Fase uitonderhandelen van een ROK-Grex tot vertraging in de realisatie van de betreffende Fase leidt, welke vertraging door geen der

Partijen gewenst is en dat deze vertraging kan worden voorkomen indien Partijen reeds nu voor de resterende Deelplannen de Afdracht overeenkomen;

- naast de Maatregelen nog een aanzienlijke verbetering van de Overall Grondexploitatie kan worden bewerkstelligd indien de Gemeente de in het Projectgebied nog bij de Ontwikkelingscombinatie in eigendom zijnde gronden (althans in eigendom toebehorend aan de tot de groep van Amvest behorende vennootschap Terra Landelijke Eigendommen Projectontwikkeling B.V. ("**Terra**") ter zake waarvan de Ontwikkelingscombinatie gerechtigd is) in een keer in 2016 van de Ontwikkelingscombinatie koopt en afneemt;
- indien de Gemeente over het eigendom van alle gronden in het Projectgebied beschikt, zij met inachtneming van de voorwaarden zoals opgenomen in deze allonge beter in staat is om, in voorkomend geval de in totaal aan de Gemeente betaalde Afdracht achter blijft ten opzichte van de Overall Grondexploitatie opgenomen Afdracht en op voorwaarde dat is voldaan aan het bepaalde in artikel 10 van deze allonge ter zake de Intrekking (zoals gedefinieerd in artikel 1) andere ontwikkelaar(s) uit te nodigen een betreffende Fase te (doen) ontwikkelen en realiseren en betreffende Bouwkavels aan die ontwikkelaar(s) uit te geven;
- de SOK bovendien – zonder afbreuk te willen doen aan de uitgangspunten daarvan – op onderdelen verduidelijking behoeft;

(j) Partijen ingevolge de hiervoor getrokken conclusies de Afdracht netto contant (prijspeil 1 januari 2016) hebben gemaakt en hebben verdeeld over de resterende Deelplannen (ter zake waarvan nog niet voor alle Fases een ROK is gesloten);

(k) Partijen de aldus per Deelplan vastgestelde netto contante Afdracht zoals hiervoor in sub (j) bedoeld vervolgens op basis van het daarvoor op te stellen stedenbouwkundig plan zullen onderverdelen in de betreffende Fases van dat Deelplan;

(l) de Afdracht na vaststelling per Fase zoals hiervoor in sub (k) bedoeld vervolgens wordt gefixeerd en geabstraheerd van het werkelijke aantal en type woningen die de Ontwikkelingscombinatie in de betreffende Fase realiseert, zodat de Ontwikkelingscombinatie vrij is wijzigingen aan te brengen in het woningprogramma op voorwaarde dat de netto contante Afdracht van het totale Deelplan en het contingent Sociale Woningbouw gelijk blijft.

(m) de aldus per Deelplan gefixeerde Afdracht is vervolgens gekoppeld aan een planning waarbinnen partijen voorzien dat voor een Fase binnen dat Deelplan een ROK wordt gesloten;

(n) Partijen ter zake het vorenstaande in overleg zijn getreden, dit overleg tot overeenstemming heeft geleid en Partijen die bereikte overeenstemming schriftelijk wensen vast te leggen in onderhavig allonge;

(o) Partijen daarbij geen (wezenlijke) wijzigingen beogen ten opzichte van de in de SOK vastgelegde afspraken en de bedoeling van partijen daarbij;

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. **Definities**

1.1 De definities zoals gebruikt in de SOK zijn van overeenkomstige toepassing in deze allonge en hebben dezelfde betekenis, tenzij in deze allonge uitdrukkelijk anders is bepaald. Daarnaast wordt in onderhavige allonge verstaan onder:

(a) *Afdracht:* Het saldo van de Exploitatiebijdrage en de Grondkosten van de Bouwkavels (die de Ontwikkelingscombinatie aan de Gemeente verschuldigd is) tezamen, minus de kosten van Realisatie Openbare Ruimte, zoals opgenomen in de Planning (**Bijlage 3**).

(b) *Exploitatiebijdrage:* De door Partijen per Deelplan vastgestelde overall exploitatiebijdrage die de kopers van de Bouwkavels (of namens deze de Ontwikkelingscombinatie) aan de Gemeente betalen ter dekking van de kosten die de Gemeente heeft gemaakt en nog moet maken ter zake de Hoofdplaninfrastructuur, Deelplaninfrastructuur en de gronden waarop deze worden gerealiseerd.

(c) *Aanvraagstukken Omgevingsvergunning:* De stukken die door de Ontwikkelingscombinatie of door de Ontwikkelaar in opdracht van de Ontwikkelingscombinatie worden aangehecht aan de aanvraag omgevingsvergunning die benodigde is voor de realisatie van het Bouwplan.

(d) *Bouwkavels:* De gronden binnen het ROK-gebied die als "uitgeefbaar" worden aangeduid op een als Bijlage aan de betreffende ROK te hechten tekening.

(e) *Bouwplan:* Het bouwontwerp ter zake de opstallen in een Bouwstroom, dat in opdracht van de Ontwikkelingscombinatie door de Ontwikkelaar wordt uitgewerkt in Aanvraagstukken Omgevingsvergunning.

(f) *Bouwstroom:* De delen van het ROK-gebied die zullen worden aangegeven op een als Bijlage aan de betreffende ROK te hechten tekening.

(g) *Deelplaninfrastructuur:* De delen van het ROK-gebied die niet zullen worden bestemd tot Bouwkavel en niet zijn bestemd voor Hoofdplaninfrastructuur en die als "openbare ruimte" zullen worden aangegeven op een als Bijlage aan de betreffende ROK te hechten tekening.

(h) *Geaccepteerd Tekort:* Het negatieve saldo van de Overall Grondexploitatie ten belope van een bedrag van € 7.518.000,- per 1 januari 2016, zoals bedoeld in artikel 2.2.

(i) *Grondkosten:* de koopsom die elke partij aan de andere verschuldigd is ter zake de grondverwerving.

(j) *Goedkope Woningen:* woningen met een vrij op naam prijs onder de EUR 190.000,- of huurwoningen met een maximale aanvangshuur EUR 850,- per maand, waarbij voor beide bedragen een prijspeil geldt van 1 januari 2016.

(k) *Hoofdplaninfrastructuur:* De voor rekening en risico van de Gemeente aan te leggen hoofdplanstructuur.

(l) *Intrekking:* De intrekking door de Gemeente van het ontwikkelrecht van de Ontwikkelingscombinatie ter zake een in goed overleg tussen Partijen te bepalen Fase in het Projectgebied, zoals nader uitgewerkt in artikel 10.

(m) *Maatregelen:* De door Partijen genomen maatregelen als bedoeld in sub 2(e) van de considerans, welke zijn gespecificeerd in de toelichting bij de Overall Grondexploitatie, ter verbetering van het resultaat van de Overall Grondexploitatie.

(n) *Ontwikkelaar:* De besloten vennootschap Gouden Buurten Beheer B.V., statutair gevestigd te Rijswijk en aldaar kantoorhoudende aan de Treubstraat 15b, welke besloten vennootschap handelt als enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap Gouden Buurten C.V., ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 27279838 gevestigd te Rijswijk en aldaar kantoorhoudende aan de Treubstraat 15b, danwel een door de Ontwikkelingscombinatie aan te wijzen derde.

(o) *Opstalontwikkeling:* Het (doen) ontwikkelen, het (doen) verkopen en het (doen) realiseren van het Bouwplan in de respectievelijke Bouwstromen van de betreffende Fase.

(p) *Opstalexploitatie:* De door Partijen gezamenlijk opgestelde en als **Bijlage 1** aan deze allonge gehechte opstalexploitatie, die toeziet op de kosten en opbrengsten van de te realiseren woningtypes.

(q) *Overall Grondexploitatie:* De Gemeentelijke grondexploitatie voor het Projectgebied die als **Bijlage 2** aan deze allonge is gehecht. Deze bevat een overzicht van de daarbij gehanteerde uitgangspunten en parameters alsmede een toelichting daarop en de Maatregelen ter verbetering van Overall Grondexploitatie.

(r) *Planning:* De als **Bijlage 3** aangehechte planning met indicatieve differentiatie naar woningtypen, waarin de termijnen worden aangegeven waarbinnen de respectievelijke ROK-en worden afgesloten.

(s) *Realisatie Openbare Ruimte:* Het Bouw- en Woonrijp maken van de Deelplaninfrastructuur.

(t) *Rekenrente:* Het renteomslagpercentage voor grondexploitaties zoals opgenomen in de meerjarenbegroting van de Gemeente op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BVV).

(u) *ROK:* De realisatieovereenkomst die Partijen per Fase hebben of nog zullen sluiten.

(v) *ROK-gebied:* De Hoofdplaninfrastructuur, de Deelplaninfrastructuur en de Bouwkavels in de betreffende Fase waarvoor een ROK wordt afgesloten.

(w) *Start Bouw:* De start bouw zoals gedefinieerd in het bepaalde in artikel 11 lid 2 van de algemene voorwaarden behorende bij de model aannemingsovereenkomst eengezinshuizen (projectmatige bouw), versie 2016 van Woningborg.

(x) *Sociale Huurwoningen*: Woningen met een huur tot en met maximaal de huurliberalisatiegrens, in 2016 € 710,68 per maand, bestemd voor huishoudens met een inkomen beneden € 35.739,- (prijspeil 2016).

(y) *Sociale Woningbouw:* Woningen behorende tot de categorieën Goedkope Woningen en Sociale Huurwoningen.

(z) *Terra:* De besloten vennootschap Terra Landelijke Eigendommen Projectontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Amsterdam Zuidoost aan (1101 BH) De Entree 43, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 34228203.

(aa) *Terra Percelen:* de percelen grond zoals aangegeven in het als **Bijlage 4** aangehechte overzicht.

(bb) *Vervaardigde Staat:* De staat van de tot het ROK-gebied behorende grond waarbij de opstallen zijn gesloopt (inclusief funderingen) en eventuele vervuilingen zijn gesaneerd, zodat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik.

1.2 Definities kunnen zonder verlies van hun betekenis worden gebruikt in het enkelvoud of het meervoud.

2. Overall Grondexploitatie

2.1 Partijen hebben gezamenlijk de Opstalexploitatie vastgesteld, waarvan de inhoud als basis heeft gediend voor de Overall Grondexploitatie.

2.2 De Overall Grondexploitatie kent per 1 januari 2016 een negatief saldo van EUR 7.530.000,- (zegge: zeven miljoen vijfhonderd dertig duizend euro).

2.3 In de Overall Grondexploitatie zijn de navolgende kosten meegenomen:

(a) het projectbureau van de voormalige gemeente Berkel en Rodenrijs;

(b) de financiële gevolgen voor de Overall Grondexploitatie van de realisatie van de VMBO school; en

(c) de P+R.

Het verschil veroorzaakt door deze kosten en het bedoelde in artikel 8.3 van de SOK is een negatief saldo van EUR 7.518.000,- (zegge: zeven miljoen vijfhonderd dertig duizend euro) (het "**Geaccepteerd Tekort**"). Indien deze kosten buiten beschouwing worden gelaten, sluit de Overall Grondexploitatie nagenoeg op nul als bedoeld in artikel 8.3 van de SOK.

3. Afdracht

3.1 Partijen hebben op basis van de Overall Grondexploitatie per Deelplan de Afdracht vastgesteld. Teneinde de voortgang in de ontwikkeling en realisatie van de verschillende Fases binnen het Projectgebied te waarborgen, zijn Partijen overeen gekomen de Afdracht

per Deelplan te fixeren en deze vervolgens per Fase onder te verdelen op basis van het stedenbouwkundig plan en het op dat moment in de betreffende Fase geprojecteerde woningprogramma (aantal en type woningen).

3.2 Het fixeren van de Afdracht zoals hiervoor in lid 1 bedoeld houdt in dat eventuele wijzingen in het saldo van de Overall Grondexploitatie na ondertekening van deze allonge geen gevolgen zullen hebben voor de hoogte van de Afdracht, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald in onderhavige allonge.

3.3 De aldus overeenkomstig het bepaalde in lid 1 gefixeerde Afdracht wordt vanaf 1 januari 2016 tot de datum van ondertekening van de betreffende ROK verhoogd met een rente gelijk aan maximaal 2,15% per jaar (de Rekenrente op het moment van ondertekening van de allonge).

3.4 Indien de Rekenrente lager wordt vastgesteld door de gemeente dan 2,15%, zullen Partijen de Afdrachten voor nog te sluiten ROK-en opnieuw vast stellen vanaf het jaar dat deze Rekenrente van toepassing is. In dit geval zal de Rekenrente worden verlaagd met 50% van het verschil tussen 2,15% en de aldus vastgestelde Rekenrente over de periode waarvoor die lagere Rekenrente geldt. Vorenbedoelde Rekenrente zal nimmer een hoger percentage belopen dan 2,15%. Hiermee zal de Overall Grondexploitatie (op basis van het rekenmodel zoals dat ten grondslag ligt aan de bijlagen bij deze Allonge) slechts met het alsdan geldende percentage opnieuw worden berekend en zal de Afdracht zoals opgenomen in bijlage 3 opnieuw worden vastgesteld.

3.5 Partijen onderkennen dat de gefixeerde Afdracht als bedoeld in lid 1 van dit artikel is gebaseerd op de stedenbouwkundige uitgangspunten in het Masterplan (dat als bijlage 3 aan de SOK is gehecht), de civieltechnische uitgangspunten (zoals verwoord in het Masterplan en verder gedetailleerd in het stedenbouwkundig plan van Deelplan 5 en 7) en het beleid en regelgeving per datum van ondertekening van deze allonge (zoals bijvoorbeeld de huidige parkeernorm en de huidige norm ter zake geluidsbelasting van de provinciale weg). Indien en voor zover vorenbedoelde uitgangspunten, het beleid en/of de regelgeving na het sluiten van deze allonge wijzigt en (cumulatief) die wijziging materiële negatieve gevolgen heeft voor bijvoorbeeld de grootte van de Bouwkavels, het aantal te realiseren woningen en/of de bouwkosten van de te realiseren Bouwplannen zoals opgenomen in de Opstalexploitatie, treden Partijen te goeder trouw en met voortvarendheid in overleg om te bezien of deze gevolgen gemitigeerd kunnen worden zonder aanpassing van de Afdracht. Indien de gevolgen niet aldus gemitigeerd kunnen worden, treden partijen te goeder trouw en met voortvarendheid in overleg om de hoogte van de Afdracht aan te passen. Partijen komen hierbij uitdrukkelijk overeen dat wijziging van marktomstandigheden als zodanig (wijziging in afzetprijzen en bouwkosten) niet onder de werking van dit artikellid kunnen worden gebracht.

3.6 Partijen onderkennen voorts dat de gefixeerde Afdracht als bedoeld in lid 1 van dit artikel er van uit gaat dat Partijen op de Planning aangegeven termijnen kunnen beschikken over de voor de realisatie en ontsluiting van de betreffende Fase benodigde gronden. Indien en voorzover Partijen niet binnen de daarvoor in de Planning opgenomen termijnen kunnen beschikken over vorenbedoelde gronden, treden Partijen te goeder trouw en met voortvarendheid in overleg om te bezien of deze gevolgen gemitigeerd kunnen worden zonder aanpassing van de Planning. Indien de gevolgen niet aldus gemitigeerd kunnen worden, treden partijen te goeder trouw en met voortvarendheid in overleg om de termijnen zoals opgenomen in de Planning voor die betreffende Fase door te schuiven totdat over de betreffende gronden kan worden beschikt. De aldus aangepaste planning vervangt de Planning behorende bij deze allonge. Indien de wijziging van de Planning zoals hiervoor bedoeld gevolgen heeft voor de hoogte van de Afdracht, treden partijen te goeder trouw en met voortvarendheid in overleg om de hoogte van de Afdracht aan te passen.

3.7 Partijen komen ten aanzien van hogere verwervingskosten zijdens de Gemeente – zoals overeengekomen in de ROK van deelplan 3 (zie overweging c) – overeen dat in nog te sluiten ROK-en van Fase 2 van zowel Deelplan 5 als Deelplan 7 voortzetting wordt gegeven aan de dienaangaande in Fase 1 van voornoemde Deelplannen gemaakte afspraken, zodat overeenkomstig hetgeen dienaangaande is overeengekomen slechts een gedeelte ter grootte van 50% (vijftig procent) van die hogere verwervingskosten – voor zover die toezien op die betreffende Fase – voor rekening van de Ontwikkelingscombinatie zal komen.

4. **ROK**

4.1 Indien Partijen overeenstemming bereiken over het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan zullen zij voor de betreffende Fase een ROK sluiten conform de model-ROK Fase 1, Deelplan 5. In de ROK zullen de rechten en verplichtingen van de Ontwikkelingscombinatie en de Gemeente worden vastgelegd ter zake de integrale ontwikkeling en realisatie van de betreffende Fase inclusief de daarbij horende Hoofdplaninfrastructuur en Deelplaninfrastructuur en Opstalontwikkeling. De gemeente zal haar goedkeuring aan de ROK niet onthouden indien deze voldoet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in deze allonge.

4.2 Partijen zijn onverminderd het bepaalde in artikel 3.1 overeengekomen dat de Ontwikkelingscombinatie gerechtigd is per Fase zelf invulling te geven aan het woningprogramma, op voorwaarde dat per Deelplan wordt voldaan aan het te realiseren contingent Sociale Woningbouw. Indien de Ontwikkelingscombinatie wenst af te wijken van het (ten tijde van het vaststellen van het stedenbouwkundig plan voor die betreffende Fase geprojecteerde) woningprogramma, zal de Ontwikkelingscombinatie bij het aangaan van de ROK voor die Fase aan de Gemeente een zogenaamde financiële doorkijk ter hand stellen waaruit de financiële haalbaarheid van de cashflow target (als bedoeld in artikel 9.1) ter zake het resterende Deelplan (waarvoor nog geen ROK is afgesloten) blijkt. Indien de Gemeente van oordeel is dat in redelijkheid moet worden aangenomen dat de cashflow target van het Deelplan niet langer kan worden gehaald, zal zij dit aan de Ontwikkelingscombinatie berichten en treden partijen te goeder trouw en met voortvarendheid in overleg over de gevolgen daarvan ten einde te voldoen aan de gefixeerde Afdracht per Deelplan.

4.3 In elke ROK zal worden opgenomen dat vanaf de prijspeildatum zoals vastgesteld in de ROK van de betreffende ROK tot aan Start Bouw, zoals opgenomen in de ROK, de Afdracht wordt verhoogd met een rente gelijk aan maximaal 2,15% (de Rekenrente op het moment van ondertekening van de allonge) per jaar. Vorenbedoelde rente zal nimmer een hoger percentage belopen dan 2,15% en zal worden verlaagd indien en voorzover de Rekenrente gedurende de periode waarover de rente verschuldigd is op een lager percentage wordt vastgesteld dan 2,15%. In dat geval zal de rente die over de Afdracht verschuldigd is worden verlaagd met 50% van het verschil tussen 2,15% en de aldus vastgestelde Rekenrente over de periode waarvoor die lagere Rekenrente geldt.

4.4 Indien de Start Bouw van de eerste of de (in de planning uit te wisselen) opvolgende bouwstromen in de betreffende Fase op een later moment plaatsvindt dan het moment dat daarvoor in de ROK is opgenomen is de Ontwikkelingscombinatie naast de rente over de Afdracht zoals hiervoor in lid 3 bedoeld een opslag verschuldigd van 100 basispunten. Partijen komen overeen dat de datum voor de eerste bouwstroom maximaal 18 maanden na het sluiten van de betreffende ROK zal zijn gelegen en dat alle bouwstromen binnen redelijke termijnen moeten aansluiten op de voorliggende bouwstroom.

5. **Grondverwerving door Gemeente**

5.1 Partijen zijn overeengekomen dat de Gemeente van de Ontwikkelingscombinatie koopt, gelijk de Ontwikkelingscombinatie aan de Gemeente verkoopt, de percelen grond zoals aangegeven in het als Bijlage 4 aangehechte overzicht (de "**Terra Percelen**").

5.2 De koopprijs die de Gemeente voor de Terra Percelen aan de Ontwikkelingscombinatie verschuldigd is, is gelijk aan een bedrag van EUR 77,30 (zegge: zevenenzeventig euro dertig) per vierkante meter, te vermeerderen met de rente van 6% per jaar vanaf 1 januari 2015 tot de dag van betaling vermenigvuldigd met het totale metrage van de Terra Percelen, welk totaalbedrag op de dag van levering wordt verlaagd met een bedrag van EUR 15,- (zegge: vijftien euro) per vierkante meter vermenigvuldigd met het totale metrage van de Terra Percelen. Het totale metrage is opgenomen in Bijlage 4. Over- en ondermaat wordt tussen Partijen niet verrekend. Indien en voorzover als gevolg van een aan de Gemeente toerekenbare tekortkoming de levering van de Terra Percelen na 31 december 2016 plaatsvindt, vervalt de korting zoals hiervoor bedoeld.

5.3 De levering van de Terra Percelen geschiedt uiterlijk 29 december 2016. De Terra Percelen zullen in Vervaardigde Staat worden geleverd aan de Gemeente, behoudens voor zover de Gemeente de betreffende percelen al voorafgaand aan de levering heeft doen inrichten.

6. **Grondkosten voor Ontwikkelingscombinatie**

6.1 Per Fase zullen de percelen die zijn bestemd als Bouwkavels bij het sluiten van iedere ROK worden gekocht door de Ontwikkelingscombinatie van de Gemeente, gelijk de Gemeente deze aan de Ontwikkelingscombinatie verkoopt tegen de koopprijs als genoemd in artikel 6.3.

6.2 Per Fase zullen de Bouwkavels door de Gemeente in Vervaardigde Staat bij Start Bouw worden geleverd aan de Ontwikkelingscombinatie. De koopprijs blijft bij levering van de betreffende percelen verschuldigd en zal door de Ontwikkelcombinatie uiterlijk 90 dagen na Start Bouw aan de Gemeente worden voldaan.

6.3 Partijen hebben overeenkomstig de partijbedoeling bij artikel 8.4 lid 1 van de SOK een eenduidige grondwaarde vastgesteld op een bedrag van EUR 86,85 (zegge: zesentachtig euro vijfentachtig) per 1 januari 2017.

7. **Percelen Openbare Ruimte**

7.1 De percelen, die de Ontwikkelingscombinatie nodig heeft voor de Realisatie Openbare Ruimte zullen na de leveringen als bedoeld in artikel 5.1 op eerste schriftelijke verzoek van de Ontwikkelingscombinatie door de Gemeente in Vervaardigde Staat om niet aan de Ontwikkelingscombinatie ter beschikking worden gesteld ten behoeve van de Realisatie Openbare Ruimte.

7.2 Bij levering van de percelen grond aan de particuliere kopers draagt de Gemeente zorg voor de pro rata betaling (zoals vastgelegd in de ROK-Grex) van de vergoeding voor de Realisatie Openbare Ruimte aan de Ontwikkelingscombinatie. Ter zake de percelen die niet binnen 90 dagen na Start Bouw zijn geleverd aan de particuliere kopers, draagt de Gemeente uiterlijk op die 90ste dag na Start Bouw zorg voor de betaling van het restant van de vergoeding voor de Realisatie Openbare Ruimte aan de Ontwikkelingscombinatie.

8. **Exploitatiebijdrage**

8.1 De Exploitatiebijdrage zal door de particuliere kopers danwel de Ontwikkelingscombinatie met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.2 – naast de op grond van artikel 6 door Partijen vastgestelde kosten van de grondverwerving door de Ontwikkelingscombinatie van de Bouwkavels – aan de Gemeente worden voldaan.

8.2 Bij levering van de percelen grond aan de particuliere kopers staat de Ontwikkelingscombinatie er jegens de Gemeente voor in dat de betreffende koper de voor dat perceel verschuldigde Exploitatiebijdrage (die per perceel is berekend naar rato van de grondwaarde) rechtstreeks aan de Gemeente zal voldoen. Ter zake de percelen grond die niet binnen 90 dagen na Start Bouw zijn geleverd aan de particuliere kopers, draagt de Ontwikkelingscombinatie uiterlijk op die 90ste dag na Start Bouw namens en voor rekening van de toekomstige kopers of een nader te noemen meester zorg voor de betaling van het restant van de nog verschuldigde Exploitatiebijdragen aan de Gemeente.

9. **Planning**

9.1 Partijen hebben de gefixeerde Afdracht afgezet tegen de tijd waarbinnen Partijen thans voorzien dat zij een ROK voor de betreffende Fase hebben afgesloten, hetgeen is weergegeven in de als **Bijlage 3** aan deze allonge gehechte planning (de "**Planning**"). De Planning maakt een cashflow target inzichtelijk, die Partijen voor een Fase als gerealiseerd beschouwen op het moment dat voor die Fase een rechtsgeldig door Partijen ondertekende ROK voorligt.

9.2 Aan het einde van ieder jaar stellen Partijen vast of de op dat moment volgens de Planning in totaal geprognosticeerde cashflow target is behaald. Indien de cashflow target niet is behaald binnen de termijnen zoals opgenomen in de Planning en de Ontwikkelingscombinatie derhalve achterloopt in de betaling van de geprognosticeerde Afdracht, is de Ontwikkelcombinatie gerechtigd het betreffende deel van de target met een periode van maximaal drie keer een jaar op te schuiven, op voorwaarde dat de daarbij horende Afdracht wordt verhoogd met een rentevergoeding gelijk aan de Rekenrente.

9.3 De Gemeente zal zich inspannen de te volgen procedures – met inachtneming van de wettelijke kaders in dat verband – met voortvarendheid te doorlopen en het in het kader van de SOK nog te realiseren (woning)bouwprogramma te verwerken (en opgenomen te houden)

in de relevante beleidsdocumentatie (zoals de regionale woonvisie), een en ander onverlet latende de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente.

10. **Intrekking ontwikkelrecht**

10.1 Indien de Ontwikkelingscombinatie ook na verlenging van de Planning met 3 jaar als bedoeld in artikel 9.2 de in de Planning opgenomen snelheid van het sluiten van de respectievelijke ROK-en niet heeft gehaald en (cumulatief) dit niet het gevolg is van een toerekenbaar handelen of nalaten zijdens de Ontwikkelingscombinatie treden Partijen in overleg om tot een nieuwe planning te komen met inachtneming van de omstandigheden die tot de vertraging hebben geleid of nog zullen leiden. De aldus door partijen vastgestelde nieuwe planning vervangt de Planning behorende bij deze allonge.

10.2 Indien de Ontwikkelingscombinatie ook na verlenging van de Planning met 3 jaar als bedoeld in artikel 9.2 de in de Planning opgenomen snelheid van het sluiten van de respectievelijke ROK-en niet heeft gehaald, is de Gemeente gerechtigd om het ontwikkelrecht van de Ontwikkelingscombinatie voor een alsdan tussen partijen in goed overleg te bepalen en gezien de ontwikkelingen, het voor de hand liggende ROK-gebied, in te trekken (de "**Intrekking**") en dit gebied (openbare ruimte en opstalontwikkeling) aan derden aan te bieden onder de tussen Partijen afgesproken voorwaarden, tenzij de Ontwikkelingscombinatie aantoont dat de vertraging het gevolg is van:

(a) een niet toerekenbaar handelen of nalaten zijdens de Ontwikkelingscombinatie; of

(b) het algemene economische en financiële klimaat (crisis) zeer ongunstig is voor de woningbouw ontwikkeling (bijv. vergelijkbaar met de situatie in de jaren 2009-2014).

10.3 Indien de Gemeente overgaat tot Intrekking zijn Partijen reeds nu voor alsdan overeengekomen dat de Gemeente:

(a) de civieltechnische kosten (ophogen, voorbelasting, etc.) die door de Ontwikkelingscombinatie zijn gemaakt voor het gebied waarop de Intrekking betrekking heeft;

(b) de kosten die door de Ontwikkelingscombinatie zijn gemaakt ter zake het Stedenbouwkundig Plan, zulks evenwel op voorwaarde dat de Gemeente daar voor het gebied waarop de Intrekking betrekking heeft gebruik van maakt; en

(c) het pro rata deel (van het aantal als gevolg van de Intrekking niet gebouwde woningen ten opzichte van het totaal aantal woningen binnen het Projectgebied) van de ontwikkelingsfee die de Ontwikkelingscombinatie op grond van het bepaalde in artikel 8.6 van de SOK aan de Gemeente heeft voldaan;

binnen 14 dagen na het daartoe strekkende verzoek van de Ontwikkelingscombinatie – welk verzoek zal zijn voorzien van verificatoire bescheiden waaruit die kosten blijken – aan de Ontwikkelingscombinatie zal voldoen.

10.4 De kosten als bedoeld in artikel 10.3 onder (a) en (b) komen alleen voor vergoeding in aanmerking indien de Gemeente vooraf schriftelijk haar goedkeuring heeft gegeven aan deze voorinvesteringen of werkzaamheden betrekking hebbende op delen van het plangebied waarvoor nog geen ROK is ondertekend.

10.5 Voorts komen Partijen overeen dat in geval van Intrekking de Hogere Verwervingskosten pro rata (het aantal als gevolg van de Intrekking niet gebouwde woningen ten opzichte van het totaal aantal woningen binnen het Projectgebied) wordt verlaagd.

11. **Fiscale Optimalisatie**

11.1 Op grond van het bepaalde in de brief van de belastinginspecteur d.d. 26 maart 2014, die als **Bijlage 5** aan deze allonge is gehecht, nemen Partijen tot uitgangspunt dat over de Afdracht, te betalen door de eindgebruiker, geen BTW verschuldigd is. Indien en voor zover de belastingdienst zich op welke grond dan ook toch op het standpunt stelt dat de Gemeente BTW over (een deel van) de Afdracht verschuldigd is, zal de Gemeente dit bedrag voldoen en de Ontwikkelingscombinatie alsmede de particuliere eindgebruikers, die het betreffende deel van de Afdracht aan de Gemeente hebben voldaan, vrijwaren voor enige aanspraken voortvloeiende uit of verband houdende met vorenbedoeld standpunt van de belastingdienst. Ook voor de Bouwplannen ter zake waarvan de Ontwikkelingscombinatie, althans de

Ontwikkelaar in haar opdracht, nog geen aanvang heeft gemaakt met de Opstalontwikkeling zal de Gemeente de BTW component – indien en voor zover deze toch verschuldigd mocht blijken over de Afdracht – voor haar rekening nemen, zodat ter zake de Afdracht geen BTW in rekening zal worden gebracht aan de particuliere eindgebruiker dan wel (voor de niet binnen 90 dagen na Start Bouw aan de particuliere koper geleverde percelen grond) de Ontwikkelingscombinatie, althans dat het netto bedrag van de Afdracht wordt verlaagd, zodat het bedrag van de Afdracht inclusief BTW voor de particuliere eindgebruiker en de Ontwikkelingscombinatie nimmer een hoger bedrag zal belopen.

11.2 De fiscale optimalisatie komt geheel ten goede aan de Gemeente en de Gemeente vrijwaart de Ontwikkelingscombinatie voor eventuele aanspraken (rente en boetes daaronder begrepen) van de fiscus voortvloeiende uit of verband houdende met de fiscale optimalisatie en de uitvoering daarvan door Partijen. Voorts vrijwaart de Gemeente de Ontwikkelingscombinatie voor alle redelijke kosten die de Ontwikkelingscombinatie moet maken in het kader van eventueel verweer op enige aanspraak dienaangaande van de fiscus.

11.3 Voorzover een der Partijen daar aanleiding toe ziet, verklaart de andere Partij zich reeds nu voor alsdan bereid om medewerking te verlenen om in goed overleg de fiscale structuur aan te passen, op voorwaarde dat die aanpassing past binnen wet- en regelgeving en niet leidt tot enige nadeel voor de Partij aan wie de betreffende medewerking wordt verzocht.

12. **Sociale Woningbouw**

12.1 Het binnen het Projectgebied nog door de Ontwikkelingscombinatie, althans de Ontwikkelaar te realiseren Sociale Woningbouw is opgenomen in het als **Bijlage 6** aan deze allonge gehechte overzicht. De in de definitie van de Goedkope Woningen genoemde huur- en koopprijzen kennen een prijspeil 1 januari 2016 en worden vanaf die datum jaarlijks geïndexeerd met 2%.

13. **Duurzaamheid**

13.1 Op voorwaarde dat de marktvraag voldoende is en de betreffende afnemers de (meer)kosten daarvan voor hun rekening willen nemen – zulks ter uitsluitende beoordeling van de Ontwikkelingscombinatie – zal de Ontwikkelingscombinatie een gedeelte van de binnen het Projectgebied nog te realiseren woningen zo veel als redelijkerwijze mogelijk duurzaam bouwen (bijvoorbeeld 'nul op de meter' woningen).

14. **Verrekeningsbevoegdheid**

14.1 Partijen doen over en weer afstand van hun recht op verrekening van meevallers en/of tegenvallers, zoals bedoeld in artikel 8.3.1 en Bijlage 13 van de SOK en verklaren uit dien hoofde over en weer niets meer van elkaar te vorderen te hebben.

15. **Verhouding SOK**

15.1 Behoudens voor zover daar in deze allonge uitdrukkelijk van wordt afgeweken blijft het bepaalde in de SOK onverminderd van kracht.

16. **Bijlagen**

Bijlage 1:	Opstalexploitatie (concept)
Bijlage 2:	Overall Grondexploitatie (concept)
Bijlage 3:	Planning: fasering afdrachten en woningproductie (concept)
Bijlage 4:	Overzicht Terra Percelen (concept)
Bijlage 5:	Brief Belastinginspecteur (concept)
Bijlage 6:	Overzicht contingent Sociale Woningbouw (concept)

ALDUS IN VIERVOUD OVEREENGEKOMEN OP [@] 2016

Gemeente Lansingerland

_____
Drs. A. Abee

Commanditaire vennootschap Ontwikkelingscombinatie Westpolder/Bolwerk
namens deze:
haar beherend vennoot, Roberkel Beheer BV,
namens deze:
Amvest Management B.V.
namens deze:

Zilvergracht Vastgoed BV,
namens deze:
Kavel Vastgoed BV,
namens deze:

_____
Ir. W. Bodewes

_____
Ing. J. Nieuwstraten,

_____
Drs. T. Lam RA