

ADDENDUM
KOOPOVEREENKOMST
EN AANVULLING/ACTUALISATIE
REALISATIEOVEREENKOMST
GALGERIET

tussen

GEMEENTE WATERLAND

en

PROJECTONTWIKKELING GALGERIET B.V.

d.d. 7 juni 2022

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 de heer Th. Van Eijk, projectwethouder Galgeriet 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 J.F. Zwanenburg en de heer P.W.L. van der Eng en BPD Ontwikkeling B.V. (KvK nummer 08013158), vertegenwoordigd door mevrouw mr. G. Voorhorst en de heer drs. J.C. Keikamp, hierna te noemen: "**Koper**",

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

OVERWEGINGEN:

- A. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de inhoud van de Koopovereenkomst en aanvulling/actualisatie Realisatieovereenkomst Galgeriet (hierna: Koopovereenkomst).
- B. Verkoper heeft ten aanzien van de Koopovereenkomst een marktconformiteitstoets laten uitvoeren waarin ondermeer is geconcludeerd dat:
 - het totaalafspraken uit de Koopovereenkomst niet leidt tot een niet of minder marktconforme overeenkomst;
 - sprake is van een situatie waarin de (civiele) kosten sterker zijn gestegen, dan de opbrengsten uit de eerder tussen Partijen gesloten Realisatieovereenkomst;
 - het in de Koopovereenkomst overeengekomen woningbouwprogramma niet voor minimaal 50% uit betaalbare woningen bestaat.
- C. Het is Partijen bekend dat Verkoper een Woning Bouw Impuls-bijdrage (hierna: WBI-bijdrage) is toegekend, ten aanzien waarvan de subsidieverstrekker in ieder geval de voorwaarden verbindt dat;
 - minimaal 50% van het te realiseren woningbouwprogramma uit betaalbare woningen dient te bestaan;
 - het toegekende subsidiebedrag aangewend moet worden voor de in de subsidiebeschikking genoemde maatregelen ter dekking van een publiek tekort/onrendabele top;

- er geen bezwaar is dat een bedrag gelijk aan een deel van de WBI-bijdrage wordt voldaan door Verkoper aan Koper, mits - in plaats van Verkoper - Koper een deel van het publieke tekort/de onrendabele top voor haar rekening neemt, en;
 - er door de subsidieverstrekker met name getoetst zal worden of er voldaan wordt aan de eisen van (i) 50% betaalbare woningen en (ii) tijdige realisatie van het woningbouwprogramma.
- D. De subsidieverstrekker de bereidheid heeft uitgesproken om de subsidiebeschikking te wijzigen, mede gelet op het vorenstaande.
- E. Verkoper heeft geconstateerd dat het publieke tekort (onder andere) veroorzaakt wordt door de in fase 2 van het Project benodigde investeringen, waaronder de verwerving van Jachthaven Waterland, ten behoeve waarvan in de WBI-aanvraag rekening is gehouden met een bedrag van € 6.072.000,- aan gemeentelijke aankoopkosten, gebaseerd op een taxatie door Gloudemans;
- F. Verkoper heeft eveneens geconstateerd dat als Koper in plaats van Verkoper voornoemde jachthaven zou aankopen voor het getaxeerde bedrag, dit reeds een legitimering zou zijn voor een bijdrage uit de WBI-subsidie door Verkoper aan Koper van € 5.300.000,-, omdat Koper - in plaats van Verkoper - daarmee een deel van de onrendabele top voor haar rekening neemt.
- G. Partijen zijn gelet op vorenstaande in overleg getreden en hebben overeenstemming bereikt over een wijziging van de Koopovereenkomst, voor wat betreft de daarin opgenomen afspraken over:
- het te realiseren woningbouwprogramma (art. 12), en;
 - een verdeling van de WBI-bijdrage (art. 16).
- H. Partijen wensen de tussen hen bereikte overeenstemming vast te leggen in onderhavig addendum.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGESKOMEN ALS VOLGT:

Hoofdstuk 1 Algemeen

1. Algemeen

- 1.1 Het bepaalde in dit addendum maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de Koopovereenkomst.
- 1.2 Voor zover in dit addendum wordt afgeweken van de Koopovereenkomst prevaleert het bepaalde in dit addendum.

2. Woningbouwprogramma

- 2.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12 van de Koopovereenkomst geldt dat Koper zich verbindt tot:
- realisatie binnen het woningbouwprogramma van minimaal 50% woningen in de categorie betaalbaar, en;
 - tijdige realisatie van het woningbouwprogramma;
- een en ander conform de daartoe in de WBI-beschikking (**bijlage 1**) gestelde eisen, mits:
- de gemeente overgaat tot betaling conform het bepaalde in artikel 3.1 van dit addendum, en;
 - de subsidieverstrekker schriftelijk akkoord heeft gegeven op de in dit addendum uitgewerkte wijze van besteding van een deel van de WBI-bijdrage
- 2.2 Indien de gemeente niet overgaat tot betaling conform het bepaalde in artikel 3.1 van dit addendum, is Koper niet gehouden tot het bepaalde in artikel 2.1 van dit addendum. Alsdan is het Koper toegestaan om het woningbouwprogramma te realiseren zoals dat is opgenomen in de Koopovereenkomst (bijlage 7), evenwel zonder dat Koper daarbij aanspraak kan maken op:
- enige vorm van schadevergoeding;
 - het bepaalde in artikel 3.1 van dit addendum, en/of;
 - het bepaalde in artikel 16.2 van de Koopovereenkomst.
- 2.3 Behoudens het bepaalde in artikel 2.1 en 2.2 van dit addendum blijft het bepaalde in artikel 12 van de Koopovereenkomst onverkort van toepassing.

3. Subsidie

- 3.1 In aanvulling op het bepaalde in art. 3.2 sub (i) en in afwijking van het bepaalde in artikel 16.2 en ter uitwerking van het bepaalde in artikel 16.4 van de Koopovereenkomst voldoet Verkoper aan Koper het in artikel 16.2 van de Koopovereenkomst genoemde bedrag van X ten behoeve van de verwerving van Jachthaven Waterland, welk bedrag wordt voldaan door Verkoper aan Koper:

- direct nadat de verwerving van Jachthaven Waterland door Koper definitief heeft plaatsgevonden, en;
- onder de voorwaarde dat Koper voldoet en blijft voldoen aan bepaalde in artikel 2.1 van dit addendum.

3.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 16.3 van de Koopovereenkomst geldt dat als door toedoen van Koper door Verkoper de WBI-bijdrage (geheel of gedeeltelijk) moeten worden terugbetaald, Koper het alsdan door Koper ontvangen bedrag (geheel of gedeeltelijk) terug dient te betalen.

4. Totstandkomingsvoorbehoud en wensen en bedenkingen

4.1 Dit addendum komt tot stand nadat Verkoper schriftelijk heeft bevestigd en heeft aangetoond aan Koper, dat de subsidieverstrekker Verkoper schriftelijk heeft bevestigd (via een wijziging van de subsidiebeschikking) dat zij akkoord is met de in dit addendum uitgewerkte wijze van besteding van een deel van de WBI-bijdrage.

4.2 Dit addendum wordt aan de Gemeenteraad van Waterland voorgelegd voor het uiten van wensen en bedenkingen.

Dit addendum is opgemaakt en in drievoud getekend te Monnickendam op d.d.

_____.

Verkoper,

.....

drs. M.C. van der Weele

Koper,

.....

X

Koper,

.....

X

Koper,

.....

X

Koper,

.....

X

Bijlage:

1. WBI-subsidiebeschikking