

ALLONGE OP ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST VAN 20 DECEMBER 2011

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De rechtspersoon naar publiekrecht **GEMEENTE OPMEER**, zetelend te Opmeer, hierbij krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer G.J.A.M. Nijpels; die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Opmeer van [...] datum ('Gemeente'); enerzijds

2 juli 2019

EN

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **USP VASTGOED B.V.**, statutair gevestigd Hoorn (NH) en kantoorhoudende te (1607 MV) Hem, gemeente Drechterland, aan de Zuiderkoggeweg 19, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36050130, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer Franciscus Lambertus Nannings, ('USP Vastgoed');
3. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HANS SCHADENBERG BEHEER B.V.**, statutair gevestigd Hem, gemeente Drechterland en kantoorhoudende te (1608 MC) Wijdenes, gemeente Drechterland, aan de Lekerweg 20, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 36051403, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer Jannes Schadenberg ('Schadenberg');
4. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **VAN EXCEL VASTGOED B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (1607 MV) Hem, gemeente Drechterland, aan de Zuiderkoggeweg 19, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50399586, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door (middellijk) bestuurder, de heer Jannas Theodorus Antonius van Excel ('Van Excel');
5. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **KLOGROEP BOUW & ONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (6541 XN) Nijmegen, aan de Kanaalstraat 200, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 61104884 hierbij vertegenwoordigd door haar (middellijk) bevoegd bestuurder, de heer Hermanus Petrus van Rooijen ('KlokGroep');



6. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **KLOKHOLDING B.V.**, statutair gevestigd Druten en kantoorhoudende te (6541 XN) Nijmegen, aan de Kanaalstraat 200, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 10025990, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar (middellijk) bevoegd bestuurder, de heer Antonius Cornelius Maria van de Klok ('KlokHolding'); anderzijds

Partijen 2 en 5 worden in het vervolg samen ook wel aangeduid als 'de Ontwikkelaars'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a) Tussen partijen is op 20 december 2011 een overeenkomst gesloten, om tot ontwikkeling te komen van een plangebied met de naam Heerenweide, onder de daarin beschreven voorwaarden ('de Overeenkomst').
- b) De Overeenkomst diende tevens als anterieure exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening.
- c) De Overeenkomst vermeldt als partijen KlokOntwikkeling B.V. en KlokGroep B.V. KlokOntwikkeling is door fusie per 21 november 2018 opgegaan in KlokGroep. De oorspronkelijke vennootschap KlokGroep B.V. heeft haar naam met ingang van 1 januari 2017 gewijzigd in KlokHolding.
- d) Vanwege gewijzigde regelgeving dienen nieuw te bouwen woningen vanaf 1 juli 2018 aardgasvrij te worden gebouwd. Deze wet, de wet Voortgang Energietransitie, kent een overgangsregeling voor omgevingsvergunning die voor 1 juli 2018 zijn ingediend.
- e) In de derde fase van Heerenweide worden 67 door de Ontwikkelaars te verkopen woningen gebouwd. De Ontwikkelaars hebben hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd voor 1 juli 2018.
- f) De Ontwikkelaars hebben zich verbonden een duurzame woonwijk te bouwen van een hoog kwaliteitsniveau, dat is vastgelegd in overweging sub E. en artikel 14.3 van de Overeenkomst. De gemeente hecht daar waarde aan.



- g) Partijen zijn daarom met elkaar in overleg gegaan en hebben een regeling getroffen in die zin, dat de bedoelde 67 woningen in fase 3 door de Ontwikkelaars aardgasvrij zullen worden gebouwd en opgeleverd, onder de in deze allonge opgenomen voorwaarden.
- h) De Ontwikkelaars kunnen de extra kosten die verbonden zijn aan het aardgasvrij bouwen en opleveren, naar schatting ca. € 20.000, – exclusief btw per woning, niet integraal doorberekenen in de koopprijs. Voor de gemeente zijn naar verwachting in de toekomst bovendien kosten verbonden aan het dan aardgasvrij maken van woningen die nu nog op aardgas zouden worden aangesloten.
- i) De gemeente verlangt mede met het oog op het voorgaande van de Ontwikkelaars voor de bedoelde 67 woningen niet langer de bijdrage van artikel 16 van de Overeenkomst. Daarin is vastgelegd dat de Ontwikkelaars een bedrag betalen aan de gemeenschappelijke Grondexploitatie in aanvulling op de overeengekomen grondprijzen, voor bouwrijpe kavels binnen het plangebied die voorafgaand aan het sluiten van de Overeenkomst gemeentelijk eigendom waren. De bijdrage zoals in de Overeenkomst opgenomen bedraagt € 4132,- exclusief btw per projectmatige koopwoning die wordt opgericht. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.
- j) De overeengekomen grondprijzen zijn, ook zonder de bijlage als bedoeld in artikel 16 van de Overeenkomst, marktconform en op die marktconformiteit getoetst. Dat blijkt onder meer uit artikel 7 van de Overeenkomst en de daar genoemde taxatie.
- k) Tot slot is voor deze allonge van belang dat in de Overeenkomst een winstverdeling tussen de gemeente en de Ontwikkelaars is opgenomen. De risicoverdeling is in artikel 9.1 vastgelegd: KlokGroep 27,31%, USP Vastgoed 9,68% en de gemeente 63,01%. De winstverdeling is in artikel 13.3 opgenomen. Zodra de Grondexploitatie op grond van de Overeenkomst winst kan nemen, worden eerst een aantal vorderingen met voorrang aan de gemeente voldaan op basis van artikel 9.5 van de overeenkomst. Daarna volgt de winstverdeling dezelfde percentages als de risicoverdeling. De Ontwikkelaars zijn daarin samen gerechtigd tot 36,99%, de gemeente tot 63,01%.



KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

1. Partijen komen overeen dat de 67 woningen die de Ontwikkelaars in fase 3 van Heerenweide op door de gemeente uitgegeven bouwrijpe kavels bouwen en verkopen, door hen aardgasvrij worden gebouwd en verkocht.
2. De gemeente zal op dezelfde voet als in de Overeenkomst medewerking verlenen aan de (benodigde) planologische besluiten, zie met name artikel 15 van de Overeenkomst.
3. Verder komen partijen overeen dat de Ontwikkelaars de bijdrage als bedoeld in artikel 16 van de Overeenkomst, voor de bedoelde 67 woningen tot een bedrag van € 4132,- (excl. BTW) per woning niet verschuldigd zijn, mede gelet op het bepaalde in sub f., h. en i. in de overwegingen van deze allonge.
4. Partijen gaan ervan uit dat hiermee geen (staats-)steun wordt verleend, vooral vanwege het feit dat de Ontwikkelaars de kostenstijging die verbonden is aan het aardgasvrij maken, niet integraal in de kostprijs kunnen doorberekenen en voor de gemeente naar verwachting in de toekomst kosten verbonden zijn aan het dan (alsnog) aardgasvrij maken van de woningen. Mocht het niet langer verschuldigd zijn van de bijdrage als steun worden gezien, dan gaan partijen ervan uit dat er geen effect optreedt op het interstatelijk handelsverkeer. In ieder geval komt de mogelijke steun, mocht daar al sprake van zijn, niet boven het bedrag van de zogenaamde 'de-minimissteun' uit. Gelet op het totaal van de betrokken bedragen dat de Ontwikkelaars aan de Grondexploitatie hadden moeten betalen en het aandeel van de Gemeente in de winst en het verlies van de Grondexploitatie, gaat het om een bedrag van € 174.439,- aan winst dat de gemeente niet ontvangt. Daarop moeten de kosten die op grond van de Overeenkomst voor rekening van de Grondexploitatie komen, nog worden ingehouden.
5. De gemeente en de Ontwikkelaars komen overeen dat de Ontwikkelaars, voor het geval de overeenkomst toch als de-minimissteun moet worden aangemerkt, de verklaring (bijlage 1) afleggen en ondertekend aan de gemeente doen toekomen.
6. Voor zover in deze allonge niet worden afgeweken van de Overeenkomst, blijft die tussen de hierboven genoemde partijen ongewijzigd in stand.



7. Als deze allonge op de overeenkomst om welke reden dan ook uiteindelijk geen standhoudt, rust op partijen de verplichting de nodige maatregelen te nemen om de gedane ontstane situatie als gevolg van deze overeenkomst ongedaan te maken. Partijen zullen dan de oorspronkelijke afspraken zo dicht mogelijk proberen te naderen op een manier die wel geldig wordt geacht.

ALDUS OPGEMAAKT EN IN ...3...VOUD GETEKEND TE:

Opmeer

10 juli 2019

~~op mei 2019~~

De Gemeente

De heer G.J.A.M. Nijpels



USP Vastgoed

De heer F. Nannings



Schadenberg

De heer J. Schadenberg



Van Excel

De heer J.T.A. van Excel



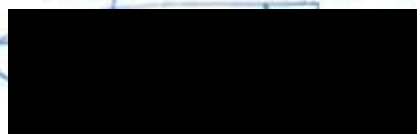
KlokGroep

De heer H.P. van Rooijen



KlokHolding

De heer A.C.M. van de Klok



Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

