

Van: "[redacted]" <[redacted]@gemeentealtena.nl>
Verzonden: dinsdag 7 maart 2023 07:56
Aan: "[redacted]" <[redacted]@looyevastgoed.nl>; "[redacted]" "[redacted]@vanarnhem-bouwgroep.nl>
Cc: "[redacted]", "[redacted]" <[redacted]@gemeentealtena.nl>
Onderwerp: allonge overeenkomst
Bijlage(n): addendum Bronkhorst Andel - Looye VABO.pdf

Goedemorgen [redacted] en [redacted],

[redacted]. Ik weet dus niet of [redacted] de aangepaste allonge al had verstuurd. Anders bij deze. De aanpassingen hebben we gemarkeerd in de tekst.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Altena

Beleidsadviseur Grondzaken | Team Omgeving en Vastgoed

Sportlaan 170 | 4286 ET Almkerk

Postbus 5 | 4286 ZG Almkerk

T: 0183-[redacted] | 06-[redacted]

E: [redacted]@gemeentealtena.nl



ADDENDUM SAMENWERKINGSOVEREENKOMST BRONKHORST I

ONDERGETEKENDEN:

1. Gemeente Altena, zetelende aan de Sportlaan 170 te 4286 ET Almkerk, kantoorhoudende aldaar, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 73578886 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [J] [REDACTED] [J], krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en het mandaatbesluit de dato 19 december 2019, hierna te noemen: "gemeente";

en

2. Looye Projecten B.V., gevestigd te 3441 EN Woerden aan Oostdam 7, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30235233, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] [J], in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van Looye Projecten B.V., hierna te noemen: [REDACTED] [J],
3. VABO Ontwikkeling B.V., gevestigd te 4104 AE Culemborg aan Antonie van Diemenstraat 36, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 11029591, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] [J], in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van VABO Ontwikkeling B.V. hierna te noemen: "VABO",

Looye en VABO hierna gezamenlijk te noemen: "initiatiefnemer"

De gemeente en initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen: "partijen"

OVERWEGENDE DAT:

- Partijen op 1 november 2018 een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten, die wordt aangehaald als samenwerkingsovereenkomst Bronkhorst I (hierna: de samenwerkingsovereenkomst).
- Partijen in aanvulling op de samenwerkingsovereenkomst enkel voor wat betreft bouwvlak C / fase C ofwel bouwvlak 2 (bij gemeente thans bekend als Bronkhorst fase 3) nadere afspraken met elkaar hebben gemaakt en dit tot aanpassing van de samenwerkingsovereenkomst leidt.
- Partijen aldus een addendum op de samenwerkingsovereenkomst wensen te sluiten.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Behoudens daar waar in onderhavig addendum wordt afgeweken van de samenwerkingsovereenkomst, blijft de samenwerkingsovereenkomst, inclusief bijlagen, onverkort van kracht.

Afwijkingen op de samenwerkingsovereenkomst betreffen de onderstaande artikelen:

Ondergetekenden:

1. Gemeente Altena, zetelende aan de Sportlaan 170 te 4286 ET Almkerk, kantoorhoudende aldaar, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 73578886 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door , krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en het mandaatbesluit de dato 19 december 2019,

Artikel 3 lid 1

De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de initiatiefnemer die van de gemeente koopt en in eigendom aanvaard, voor wat betreft bouwvlak C / fase C ofwel bouwvlak 2, bouwrijpe grond welke percelen geschikt zullen zijn voor bouw van circa vijfenveertig (45) woningen.

Artikel 3 lid 2 sub b

Bouwvlak 2: gelegen in fase C, groot circa @ m2, zoals met @ aangegeven op bijgevoegde situatieschets (**bijlage 1**). Initiatiefnemer is ermee bekend dat het perceel binnen het plangebied zoals met een rode arcering weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening (**bijlage 2**) nog in eigendom is van een derde. Gemeente voert op het moment van ondertekenen gesprekken met deze derde ter overname van dit perceel. Gemeente kan echter geen garantie geven dat deze gesprekken positief resultaat hebben. Initiatiefnemer is hiermee bekend en verklaard zich daarmee akkoord. Indien het perceel onverhoopt niet in eigendom komt van de gemeente, zullen partijen nader overleg voeren om dit op redelijke wijze op te lossen. **Gemeente verklaart zich in dat kader bereid om, indien nodig, hun instrumentarium (WVG / onteigening) toe te passen.**

Artikel 3 lid 3

In aanvulling daarop zijn partijen voor bouwvlak C / fase C ofwel bouwvlak 2 overeengekomen dat initiatiefnemer tien (10) woningen middeldure koop hoog, negen (9) woningen middeldure huur, dertien (13) woningen dure koop en dertien (13) appartementen sociale huur zal realiseren, zulks zoals omschreven in de woonvisie Gemeente Altena, partijen genoegzaam bekend. Acht van de 10 woningen middeldure koop hoog aan de noordelijke kant van Bronkhorst fase 3, gelegen aan de Boomgaard, zullen levensloopbestendige woningen zijn. Dat houdt in ieder geval in dat er 1 slaapkamer en 1 badkamer op de begane grond worden gerealiseerd. **Indien deze levensloopbestendige woningen, na de procedure zoals in artikel 8 lid 5 van dit addendum beschreven, niet zijn**

verkocht, is het initiatiefnemer toegestaan deze woningen zonder slaapkamer en badkamer op de begane grond te verkopen, mits door de initiatiefnemer wel feitelijk alle zaken worden aangebracht om in een later stadium zeer eenvoudig alsnog een slaapkamer en badkamer op de begane grond te realiseren. Het voorgaande zal enkel doorgang vinden indien partijen in dat kader voor wat betreft de te betalen grondprijs hier aanvullende afspraken over hebben gemaakt.

Artikel 3 lid 6

Vervalt.

Artikel 4 lid 2

Het Verkochte 2 wordt door de initiatiefnemer binnen acht (8) maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en nadat zeventig procent (70%) van de op het verkochte 2 bedoelde aantal woningen zijn verkocht, afgenomen of zoveel eerder als de initiatiefnemer daarom verzoekt. Indien in 2033 het verkochte 2 niet door initiatiefnemer is afgenomen, zullen partijen overleg voeren, waarbij partijen een inspanningsverplichting hebben jegens elkaar om middels dit overleg de verkoop vlot te trekken en de grond over te dragen. Tevens zullen partijen na het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan, halfjaarlijks overleg voeren teneinde zo snel als mogelijk zeventig procent (70%) van de op het verkochte 2 bedoelde aantal woningen te verkopen.

Artikel 8 lid 1 b.

Initiatiefnemer is ermee bekend en akkoord dat op het verkochte 2 te realiseren woningen voor wat betreft sociale huur en middeldure huur, de aan dit addendum gehechte en door de gemeente Altena vastgestelde "Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur van de gemeente Altena" (**bijlage 3**) van toepassing is. Initiatiefnemer zal zich hieraan conformeren, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,-- ten behoeve van de gemeente, met daarnaast de bevoegdheid voor deze laatste om nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 8 lid 2

De initiatiefnemer zal bij de ontwikkeling en realisering van de in artikel 3 lid 3 van dit addendum genoemde woningen het van toepassing zijnde bestemmingsplan c.q. omgevingsplan, verkavelingsplan en alle overige gemeentelijke randvoorwaarden voor het plan Bronkhorst in acht nemen.

a. De initiatiefnemer zal voor de wat betreft de op het verkochte te realiseren woningen de onderstaande prijzen zoals vermeldt in de Woonvisie gemeente Altena aanhouden. Jaarlijks zal door het college van burgemeester en wethouders een herijking van deze prijzen plaatsvinden, waarbij de verhoging nimmer meer zal zijn dan indexatie overeenkomstig de door het Centraal Plan Bureau gepubliceerde CPI index cijfer. Initiatiefnemer zal bij start verkoop de dan door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde prijzen aanhouden.

	Sociale huur	Middeldure huur	Dure huur	Sociale koop	Middeldure koop laag	Middeldure koop hoog	Dure koop
Woonvisie (prijspeil 2023)	Tot €808,06	€ 808,06- €1000	€1000 en hoger	Maximaal €324.000	€324.000 - €429.000	€429.000 - €575.000	€575.000 en hoger

Artikel 8 lid 5

Initiatiefnemer draagt er zorg voor dat de verkoop van de kavels en/of de verkoop van de daarop te realiseren woningen plaatsvindt volgens de gemeentelijke regels, inhoudende:

1. Bij verkoop van bouw kavels en/of de daarop te realiseren woningen dient koper / initiatiefnemer eerst tweemaal uitsluitend lokaal te publiceren in de plaatselijke weekbladen (Het Kontakt en/of Altenanieuws) voor 14 dagen, waarna een loting door een notaris dient plaats te vinden. Blijft er na deze loting en toewijzing nog aanbod over, dan staat het koper / initiatiefnemer vrij om de eventueel overgebleven bouw kavels / nieuwbouwwoningen breder / landelijk te publiceren, zoals op Funda. Daarna wordt er opnieuw geloot om de overgebleven woningen en/of bouw kavels toe te wijzen.
2. Indien dat nodig mocht blijken te zijn, kan (namens) het college in voorkomende gevallen op lid 1 van dit artikel nadere / afwijkende voorwaarden worden gesteld.
3. Indien koper / initiatiefnemer de verplichting zoals in lid 1 van dit artikel omschreven niet danwel niet volledig nakomt, verbeurt hij aan de verkoper / gemeente, doch niet eerder dan nadat initiatiefnemer in gebreke is gesteld en een termijn van 14 dagen heeft gekregen alsnog de gemeentelijke uitgifteregels toe te passen en vervolgens in verzuim is geraakt, een boete ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000), onverminderd het recht om nakoming en/of aanvullende schade te vorderen.

Voornoemde speelregels gelden ook voor de verhuur van de woningen middeldure huur. De uitgifte van de sociale huur woningen / appartementen zullen via het woonruimteverdeelsysteem (partijen genoegzaam bekend) plaatsvindt waarmee ook specifieke doelgroepen een kans krijgen op toewijzing van een woning.

Artikel 8 lid 6

De als **bijlage 4** aan dit addendum gehechte "Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond woningen gemeente Altena 2020", zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena op 17 november 2020, zal in de leveringsakte tussen de koper en verkoper / initiatiefnemer voor alle koopwoningen worden opgenomen. Het kettingbeding van artikel 4.2 van voornoemde algemene verkoopvoorwaarden is van toepassing op de bepalingen 3.7, 3.8, 3.14, 3.16, 3.18 en 3.20 van de algemene voorwaarden.

Artikel 10

Vervalt (gemeente is reeds gestart).

Artikel 11

Dit artikel blijft gehandhaafd, met dien verstande dat hetgeen in dit artikel is beschreven, enkel toepassing heeft op fase 3 Bronkhorst (bouwvlak C / fase C ofwel bouwvlak 2).

Artikel 12 lid 1 en 2

Gemeente beziet wat de snelste manier is om het bestemmingsplan / omgevingsplan vast te stellen. Partijen realiseren zich dat dit afhankelijk is van de al dan niet inwerkingtreding van de omgevingswet per 1 juli 2023.

Artikel 24 (aanvullend)

Partijen realiseren zich dat de samenwerkingsovereenkomst is gesloten voor het Didam-arrest. Partijen gaan er gezien de huidige lijn in de rechtspraak vanuit dat het gelijkheidsbeginsel, dat aan dit arrest ten grondslag ligt, moet wijken voor het vertrouwensbeginsel, zodat de gemaakte afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst kunnen worden gerespecteerd. Wel zal in navolging van het Didam-arrest kennisgeving (publicatie) moeten worden gedaan van de grondtransacties waarin de samenwerkingsovereenkomst voorziet. Partijen zullen afstemmen over de inhoud van de publicatie, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 lid 2, en samen optrekken indien zich al dan niet naar aanleiding hiervan eventuele andere potentiële gegadigden melden en in ieder geval afstemmen over het te voeren verweer, ingeval rechtsmiddelen door deze andere potentiële gegadigden zullen worden ingesteld.

Artikel 25 (aanvullend)

1. Er kan niet volledig worden voldaan aan de samenwerkingsovereenkomst zoals op 1 november 2018 overeengekomen. Vanwege een ander programma / typologie woningen dan in de samenwerkingsovereenkomst beschreven heeft dit nadelige gevolgen voor de exploitatie van initiatiefnemer. Daarom zal de gemeente in het kader van een compensatie een perceel grond, gelegen in nieuwbouwwijk De Nieuwe Banne aan de Waterlinie in Sleenwijk, kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie S nummer 3699 (gedeeltelijk) groot circa @, zulks zoals weergegeven op de aan dit addendum gehechte situatietekening met nummer @ de dato @ (**bijlage 5**) aan initiatiefnemer aanbieden.
2. Initiatiefnemer verklaart zich ermee akkoord om binnen het vigerende bestemmingsplan een bebouwingsplan hiervoor te realiseren. Nadat initiatiefnemer, uiterlijk 1 juni 2023, een definitief plan heeft ontwikkeld en aan de gemeente heeft gepresenteerd, zal een publicatie plaatsvinden in het kader van het Didam-arrest. Het bepaalde in artikel 24, laatste volzin, is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande Partijen als uitgangspunt nemen dat van de grondtransacties waarop artikel 24 en dit artikel 25 betrekking hebben, in één publicatie kennisgeving zal worden gedaan. Indien zich geen andere potentiële gegadigden melden die ook aan de criteria voldoen, zal hiervoor een concept koopovereenkomst door de gemeente worden opgesteld, gebaseerd op het modelkoopovereenkomst van de gemeente waarbij tevens de Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond woningen gemeente Altena 2020 van toepassing worden verklaard. De koopovereenkomst dient uiterlijk 1 november 2023 door partijen te worden ondertekend. De levering van de grond zal uiterlijk 31 december 2023 plaatsvinden. Verkoop en levering zal plaatsvinden tegen

- de dan geldende grondprijzen die zijn vastgelegd in de grondprijnsbrief van de gemeente. Na levering is initiatiefnemer volledig gecompenseerd, zowel qua typologie woningen als eventueel minder te leveren oppervlakte in fase 3 Bronkhorst.
3. Partijen zijn ermee bekend en akkoord dat dit aanbod geldt onder het voorbehoud van publicatie van dit voornemen tot verkoop aan initiatiefnemer in het kader van het Didam-arrest. De daadwerkelijke ondertekening van de koopovereenkomst – en de totstandkoming - kan aldus pas plaatsvinden nadat er geen andere potentiële gegadigden zich hebben gemeld voor dit perceel na publicatie van dit voornemen. Mocht de gemeente deze bouwclaim niet kunnen inlossen, dan zullen partijen nader overleg voeren op welke wijze de bouwclaim dan kan worden ingevuld.

ALDUS IN DRIEVOUD OVEREENGEKOMEN:

te Almkerk op.....
De Gemeente Altena
Namens deze,

 J

te Woerden op.....
Looye Projecten B.V.
Namens deze,

 J

te Culenborg op.....
VABO Ontwikkeling B.V.
Namens deze,

 J

Bijlage(n):

@

CONCEPT

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen