



218885/RHo

ADDENDUM ANTERIEURE OVEREENKOMST De Molen 13-17 en Kokermolen 1-11 TE HOUTEN

Dit addendum vormt een onverbrekkelijk geheel met de anterieure overeenkomst getekend op 17 januari 2022

Definitief concept 14 november 2023

Ondergetekenden,

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon, **de Gemeente Houten**, gevestigd te 3990 DA Houten, Postbus 30, Onderdoor 25, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigt door mevrouw R.L.M. Hoes, jurist grondzaken, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 2023, hierna te noemen "**de gemeente**",
- en
2. de commanditaire vennootschap **WIMAHO C.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te 1062 KS Amsterdam, Koningin Wilhelminaplein 856, KvK nummer 71918116, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar enig beherend vennoot:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: WimaHo Beheer B.V., gevestigd op voormeld adres, KvK nummer 71251103, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Wonam Beheer B.V., gevestigd op voormeld adres, KvK nummer 74036629, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Wonam Holding B.V., gevestigd op voormeld adres, KvK nummer 63444658, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gezamenlijk bevoegd bestuurders:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: AMEM Holding B.V., gevestigd op voormeld adres, KvK nummer 52641929, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd directeur de heer Robert-Jan Kohsiek, geboren te Amsterdam op 19 februari 1974;
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Iluminé Holding B.V., gevestigd en kantoorhoudende te 3632 VB Loenen aan de Vecht, Oud Over 59, KvK nummer 30287185, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd directeur mevrouw Carolyn Yvonne Rosamund van Duivendijk-Koster, geboren te Utrecht op 8 juli 1974;
 - c. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: KRISAMB Holding B.V., gevestigd en kantoorhoudende te 3543 CA Utrecht, Jerry Bockstraat 55, KvK nummer 54898862, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd directeur de heer Gerard-Jan Kohsiek, geboren te Amsterdam op 19 februari 1974,genoemde commanditaire vennootschap WIMAHO C.V., hierna ook te noemen: "de exploitant" of "koper" of "verkoper",

De gemeente en exploitant gezamenlijk ook te noemen: "**partijen**"

Overwegingen:

- De exploitant wenst een Bouwplan te realiseren op de locatie De Molen 13-17 en Kokermolen 1-11 te Houten;



- Voor de realisatie van het Bouwplan is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan van de Molenzoom vastgesteld door de raad van de gemeente Houten op 15 juli 2008 nodig;
- Partijen hebben op 17 januari 2022 een Anterieure overeenkomst gesloten over het te doorlopen vergunningstraject voor het Bouwplan, **bijlage 1**;
- In de Anterieure overeenkomst zijn onder meer afspraken vastgelegd over het minimum aantal te realiseren middenhuurwoningen, de periode van instandhouding (15 jaar), de huurprijzen en de toewijzing van deze categorie woningen;
- voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van de gemeente Houten nodig;
- De gemeenteraad heeft op 25 januari 2022 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven onder voorwaarde dat er nadere, eenduidige en transparante afspraken worden gemaakt met de exploitant over het aantal te realiseren middenhuurwoningen, de toewijzing en de duur van het betaalbaar houden hiervan (motie 002-2022 Groen Links en 004-2022 D66) en het voorkomen van parkeeroverlast (motie 003-2022 D66);
- Exploitant heeft op 9 mei 2022 de omgevingsvergunning voor het Bouwplan verkregen;
- Exploitant heeft zich bereid verklaard om mee te werken aan de uitvoering van de hiervoor bedoelde moties en is bereid om in aanvulling van de Anterieure overeenkomst nadere afspraken te maken over de in het Bouwplan te realiseren middenhuurwoningen en het voorkomen van parkeeroverlast;
- Partijen wensen de aanvullende afspraken hierover vast te leggen in dit addendum.

Verklaren door ondertekening van dit addendum te zijn overeengekomen als volgt:

1. In afwijking van de in de Anterieure overeenkomst opgenomen definitie van het Bouwplan wordt het Bouwplan als volgt gedefinieerd:
De door de exploitant gewenste ontwikkeling te weten maximaal **109** huurappartementen met toebehoren/buitenruimtes **waarvan tenminste 90% van de te realiseren woningen (= 99)** een aanvangshuur in de "middenhuur" hebben, een commerciële ruimte en 86 parkeerplaatsen, een en ander zoals weergegeven op de set tekeningen de dato 14 december 2021, behorende bij de door exploitant ingediende aan vraag voor een omgevingsvergunning met kenmerk UV20230.
2. In aanvulling van artikel 4 onder d van de Anterieure overeenkomst komen partijen het volgende overeen:
De exploitant dan wel diens rechtsverkrijgende(n) is jegens de gemeente verplicht om minimaal **50% van de te realiseren huurappartementen als middenhuurappartementen (55)** gedurende **twintig (20) jaar na oplevering** te blijven verhuren en ten aanzien van de aanvangshuurprijzen van de middenhuurappartementen **wordt** een gemiddelde huurstijging toegepast van maximaal inflatie + 2% op portefeuilleniveau. De inflatie zal worden gebaseerd op het door het Centraal Bureau van Statistiek te 's Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks Alle huishoudens (2015=100).
3. In aanvulling op artikel 4 lid e onder 1 bepaalde wordt ten aanzien van de toewijzing van de middenhuurwoningen na de eerste zin: De exploitant t/m vereist de volgende zin toegevoegd: **waarbij de verhuurder een bruto inkomensgrens dient aan te houden van 3,5 maal de aanvangshuur voor 1 persoonshuishouden en 4,5 maal de aanvangshuur voor een 2 persoonshuishouden.**
4. In aanvulling op artikel 5 a t/m d zijn partijen over het parkeren het volgende overeengekomen:
e. Partijen zullen gezamenlijk de parkeerdruk in de directe omgeving van het te realiseren Bouwplan in de twee jaar na de oplevering van het laatste appartement aan de huurders in het te realiseren gebouw regelmatig monitoren; indien binnen de hiervoor genoemde termijn van twee jaar naar oordeel van de gemeente er sprake is van redelijkerwijs onaanvaardbare parkeeroverlast treedt de gemeente in overleg met de exploitant over de noodzaak tot het nemen van beheersmaatregelen in de volgorde zoals hieronder vermeld:
i. de exploitant zal het gebruik van de parkeergarage optimaliseren en stimuleren door de huurprijzen voor de beschikbare en vrijkomende parkeerplaatsen in de parkeergarage te verlagen, met dien verstande dat de huurprijs per parkeerplek nooit lager zal zijn dan EUR 25 (inclusief btw) per plek per maand;



indien en voorzover de onder 4 sub i genoemde maatregel naar oordeel van partijen onvoldoende effect heeft,

ii. zal de gemeente de bestaande parkeerplaatsen in de directe omgeving beschikbaar stellen;

indien en voorzover de onder 4 sub ii genoemde aanvullende maatregel naar oordeel van partijen onvoldoende effect heeft,

iii zal de gemeente op haar kosten extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte in de directe omgeving (doen) aanleggen , waarbij exploitant tot een maximum van € 100.000,00 incl. btw. zal bijdragen in de door de gemeente gemaakte kosten. De gemeente zal de werkelijk gemaakte kosten (met inachtneming van het hierboven genoemde maximum bedrag) op basis van een factuur in rekening brengen bij de exploitant. De exploitant zal binnen één maand na de verzenddatum van de factuur het gefactureerde bedrag tot een maximum van € 100.000,00 inclusief btw aan de gemeente voldoen.

5. Indien en voor zover partijen binnen twee weken nadat partijen in overleg zijn getreden over de noodzaak tot het nemen van beheersmaatregelen het niet eens kunnen worden over de noodzaak tot het nemen van die maatregelen, zullen partijen gezamenlijk een onafhankelijke deskundige aanwijzen om een bindend advies uit te brengen of er sprake is van redelijkerwijs onaanvaardbare parkeeroverlast en de noodzaak tot het nemen van de maatregelen. De kosten voor de gezamenlijk aan te wijzen deskundige worden door partijen gedragen ieder voor de helft; indien partijen binnen een maand nadat partijen in overleg zijn getreden het niet eens kunnen worden over de aan te wijzen onafhankelijke deskundige zullen zij ieder een eigen onafhankelijke deskundige aanwijzen, die vervolgens een onafhankelijke derde deskundige aanwijzen om hierover een bindend advies uit te brengen. Partijen dragen in dat geval de kosten voor hun eigen aangewezen deskundige en dragen gezamenlijk ieder voor de helft de kosten van de derde onafhankelijke deskundige. De uitspraak van de aldus aangewezen onafhankelijke deskundige wordt door Partijen als bindend advies aanvaard.
6. Artikel 5 e wordt hernummerd tot **f en komt als volgt te luiden**
De exploitant of diens opvolgende (rechts)verkrijger(s) is (zijn) verplicht bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van de (in appartementsrechten gesplitste) eigendom van de percelen grond, plaatselijk bekend De Molen 13-17 en Kokermolen 1-11, kadastraal bekend gemeente Houten sectie A, nrs 9741, 9744, 7468 en 7469 en de op basis van de Anterieure overeenkomst van de gemeente nog in eigendom te verkrijgen percelen met nummers 13040 (ged.) en 13540 (ged.) d de in **artikel 5 leden b, e en f** genoemde verplichtingen in de akte van levering als een kettingbeding (voor zover het een doen-verplichting betreft) aan de nieuwe rechtsverkrijgende(n) op te leggen en van toepassing te verklaren, en voor en namens de gemeente aan te nemen. Deze oplegverplichting vervalt indien (i) er binnen de periode van twee jaar na oplevering van het laatste appartement aan de huurder geen sprake is geweest van onaanvaardbare parkeerlast, danwel (ii) er wel sprake is geweest van onaanvaardbare parkeeroverlast en de hiervoor in lid 4 genoemde beheersmaatregelen zijn uitgevoerd.
7. Voor het overige blijven de bepalingen uit de Anterieure overeenkomst waar dit addendum onderdeel van uitmaakt onverkort van kracht.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Houten,

d.d. ... 2023

d.d. _____ 2023,

De gemeente,

De exploitant,
WIMAHO C.V.

R.L.M. Hoes
Jurist grondzaken

R.J. Kohsiek
namens AMEM Holding B.V.



C.Y.R. van Duijvendijk-Koster
namens Illuminé Holding B.V.

G.J. Kohsiek
namens KRISAMB Holding B.V.

CONCEPT