

**Allonge op de ontwikkelings- en  
realisatieovereenkomst "Hof van Rijnsburg" d.d.  
14 februari 2014 en de aanvulling daarop d.d. 19  
september 2017**

**De ondergetekenden:**

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Katwijk**, zetelende en kantoorhoudende te (2224 EW) Katwijk (ZH), aan de Koningin Julianalaan 3, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27370956, te dezen krachtens een op grond van artikel 171 van de Gemeentewet daartoe verkregen volmacht d.d. @ van de burgemeester, de heer ir. C.L. Visser vertegenwoordigd door wethouder, de heer G. Mostert, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 06 juli 2021, met kenmerk: 1012263  
hierna te noemen: "de Gemeente";

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Ouwehand Bouw Projecten B.V.**, statutair gevestigd te (2235 SE) Valkenburg, gemeente Katwijk, aan de Voorschoterweg 29, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 28100579, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer  hierna te noemen: "Ontwikkelaar";

De ondergetekenden onder 1 en 2 hierna samen aan te duiden als 'partijen'.

**In aanmerking nemende:**

- dat partijen op 12 februari 2014 de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst "Hof van Rijnsburg", hierna te noemen: "de Overeenkomst", hebben gesloten, bevattende de kaders en randvoorwaarden voor nieuwbouw op de locatie Tramstraat, Oude Vlietweg, Schoolstraat en de Oegstgeesterweg, plaatselijk bekend als locatie "garage Dijkman" te Rijnsburg, gemeente Katwijk;



- dat Ontwikkelaar na het sluiten van deze overeenkomst een afwijkend Bouwplan aan de Gemeente heeft voorgelegd, teneinde de haalbaarheid van haar plan mogelijk te maken en de beoogde woningafzet te kunnen realiseren;
- dat partijen hierover overeenstemming hebben bereikt en ter uitvoering daarvan op 19 september 2017 een nadere overeenkomst ten opzichte van de Overeenkomst met de titel "Aanvulling op de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst "Hof van Rijnsburg" hebben gesloten;
- dat nadien is gebleken dat ook het in deze nadere overeenkomst vastgelegde woningbouwprogramma als gevolg van markt- en prijsontwikkelingen in de bouw commercieel niet haalbaar is;
- dat partijen om die reden wederom met elkaar in overleg zijn getreden over een aanpassing van het woningbouwprogramma, teneinde dit alsnog haalbaar te maken;
- dat partijen de in dat kader gemaakte afspraken in deze allonge wensen vast te leggen;
- dat de Overeenkomst en de "Aanvulling op de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst "Hof van Rijnsburg" van kracht blijven, voor zover daar in de onderhavige allonge niet uitdrukkelijk van is afgeweken;
- Dat de afspraken tussen Ouwehand Bouw Projecten B.V. en Stichting Dunavie zijn neergelegd in het in bijlage 3 opgenomen memo, welk memo integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige Allonge.

#### **Verklaren het navolgende te zijn overeengekomen:**

1. In afwijking van het in de Overeenkomst en de "Aanvulling op de ontwikkelings- en realisatieovereenkomst "Hof van Rijnsburg" vermelde woningbouwprogramma zullen de daarin vermelde woningen met een zorgindicatie komen te vervallen en zullen door Ontwikkelaar, conform de nieuwe woonagenda van de gemeente Katwijk, woningen op basis van de navolgende woningdifferentiatie worden gerealiseerd, uitgaande van in totaal 86 appartementen en 1 gezinswoning, prijspeil 1 juli 2021:
  - Categorie sociale huur met een maandhuur van maximaal € 752,33 per maand: **20 appartementen;**
  - Categorie koop betaalbaar laag met een VON-prijs tot € 260.500,-: **7 appartementen;**
  - Categorie koop betaalbaar midden met een VON-prijs van € 260.500,- tot € 312.600,-: **7 appartementen;**
  - Categorie vrije sector huur hoog met een maandhuur tot € 1.013,-: **9 appartementen;**



- Categorie koop duur (niet gemaximeerd),  
vanaf € 312.600,-: **43 appartementen;**
- Categorie koop duur (niet gemaximeerd),  
vanaf € 312.600,-: **1 eengezinswoning;**

2. Bij realisatie van de in artikel 1/punt 1 hierboven vermelde appartementen en de woning zal worden voldaan aan de parkeernormen conform het op 11 maart 2021 vastgestelde Parapluplan Parkeren Katwijk.

Het in het vigerende bestemmingsplan "Hof van Rijnsburg" van 19 april 2018 vastgestelde maximum aantal woningen zal niet worden overschreden.

Realisatie van het in artikel 1 vermelde woningbouwprogramma zal geen wijziging brengen in de Nota van Uitgangspunten, zoals neergelegd in de Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen. Ontwikkelaar zal de twintig 'levensloopbestendige' appartementen in het woningbouwprogramma, behorende tot de categorie "sociale huur", verkopen aan Stichting Dunavie, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer KVK 28042168 (hierna: Dunavie).

3. Daarbij zal Ontwikkelaar ten behoeve van de Gemeente aan Dunavie de verplichting opleggen om jaarlijks per 1 januari schriftelijk verantwoording af te leggen aan de Gemeente over de wijze waarop zij de betreffende woningen verhuurt. Daarbij zal Dunavie dienen aan te geven aan welke doelgroepen zij de woningen verhuurt. Indien Ontwikkelaar verzuimt deze verplichting aan Dunavie op te leggen, zal Ontwikkelaar aan de Gemeente een direct opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro) verbeuren, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming of aanvullende schadevergoeding te verlangen.
4. Voor de uitleg van het begrip 'levensloopbestendig' wordt verwezen naar bijgaande plattegrond (bijlage 2). In aanvulling daarop houdt levensloopbestendig voor de twintig appartementen van Dunavie in dat de appartementen tegen geringe (meer)kosten aanpasbaar zijn, zodat de bewoners ondanks hun verminderde mobiliteit in de appartementen zullen kunnen blijven wonen.
5. Voor zover met voorgaande wijziging van het appartementen- en woningbouwprogramma zou worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan zal bij de aanvraag omgevingsvergunning vrijstelling van het bestemmingsplan worden verzocht.
6. In afwijking van de planning die als bijlage 4 aan de Overeenkomst is gehecht, komen partijen een gewijzigde planning overeen, die als bijlage 1 aan deze allonge is gehecht.

Aldus overeengekomen en in tweevoud per pagina geparafeerd en op het laatste blad gedateerd en ondertekend te Katwijk, op 29 juli 2021:

Gemeente Katwijk



I.G. Mostert

Wethouder

14 J

Ouwehand Bouw Projecten B.V.



Directeur

14 J

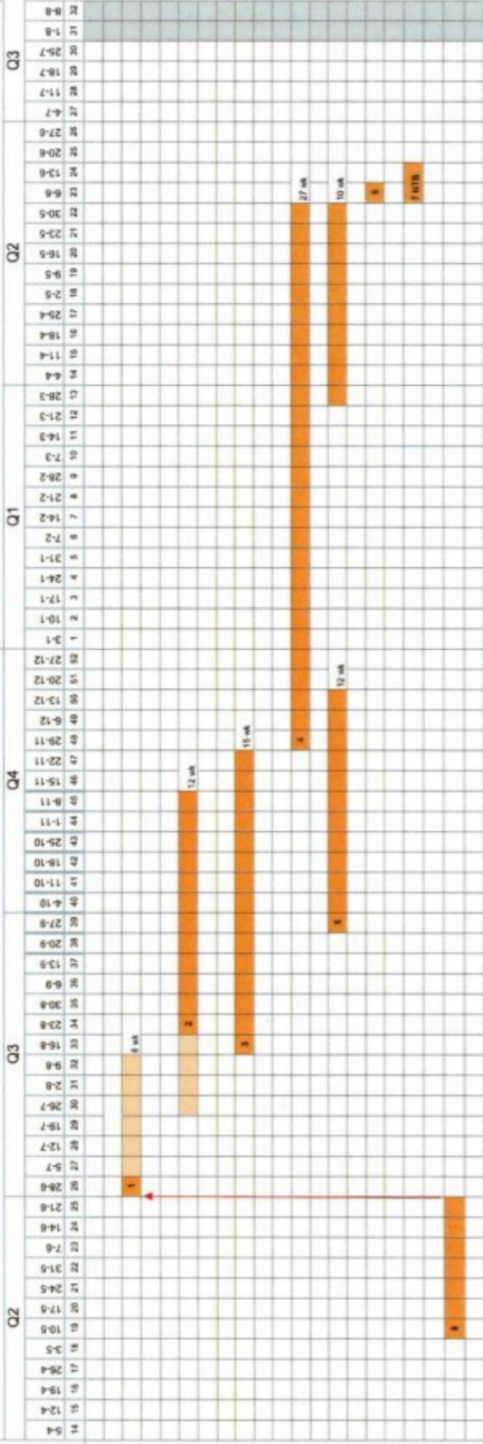
*Bijlage 1: Aangepaste planning*

*Bijlage 2: Plattegrond*

*Bijlage 3: Memo afspraken Ouwehand Bouw/Dunavie*



J

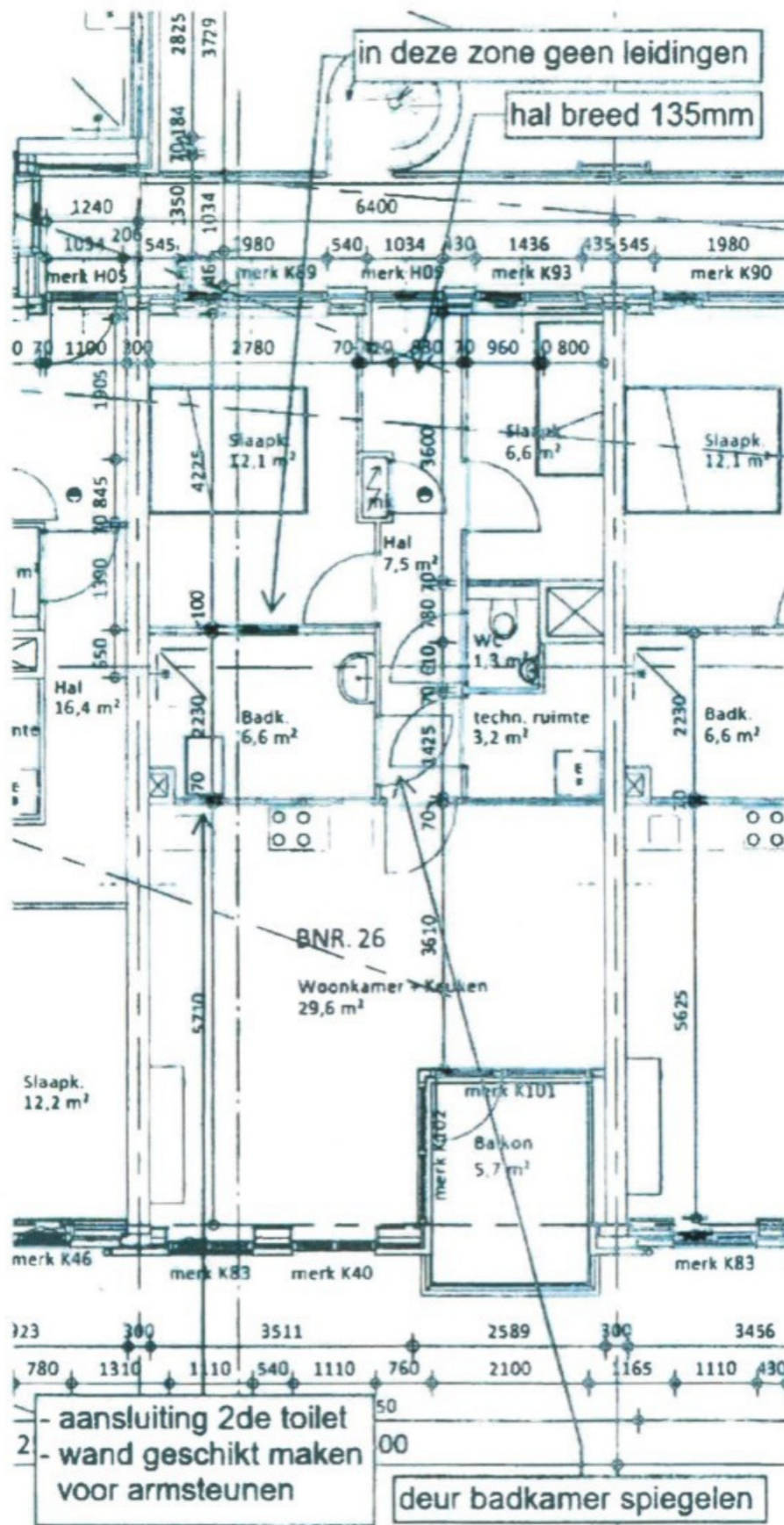


Project: Hof van Rijnsburg, te Rijnsburg  
 Datum opgesteld: 26-04-2021  
 Opgesteld door: [Redacted]  
 Datum gewijzigd: 29-06-2021  
 Gewijzigd door: [Redacted]

**Prognose planning n.a.v. afgifte omg. vergunning**

1. Afgifte omgevingsvergunning incl. bezwaartermijn  
 beroepsprocedure ntb
2. Verkoopperiode kooppartementen incl. vooraankondiging  
 inschaling
3. Opstellen en goedkeuren saneringsplan  
 reguliere doorlooptijd
4. Start sanering / sloop / archeologie / realisatie bouwkuip
5. Engingeering bouwkuip / werktekeningen
6. Start bouw (start helwerk)
7. Bouwtijd ntb
8. Sluiten allonge II Gem. Katwijk





## Memo Hof van Rijnsburg

Aan: Ouwehand Bouw, [redacted] 2 J

Van: Dunavie [redacted] J [redacted] J en [redacted] J

CC: [redacted] J

Onderwerp: voorwaarden in overeenkomsten Ouwehand Bouw en gemeente Katwijk

Datum: 27 mei 2021

### Algemeen

In het MT en RVC van Dunavie is in mei besloten om 20 huurwoningen in blok B van het project Hof van Rijnsburg aan te kopen van Ouwehand Bouw. We worden dan onderdeel uit van een VVE met 13 dure huur en koopwoningen en zijn gekoppeld aan een warmtesysteem in de parkeerkeider van blok A van het project Hof van Rijnsburg.

Ouwehand Bouw heeft Dunavie verzocht om aan te geven welke onderdelen zij wil laten opnemen in de overeenkomst van Ouwehand Bouw en Gemeente. Aan dat verzoek willen we graag voldoen. Dunavie sluit vervolgens met Ouwehand nog een realisatieovereenkomst c.q. aannemingsovereenkomst voor de 20 huurwoningen af.

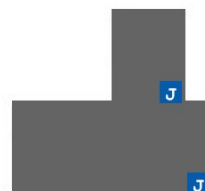
We stellen voor om in de overeenkomsten Dunavie en Ouwehand Bouw en gemeente de volgende teksten te laten opnemen:

- De 20 woningen worden aanpasbaar en flexibel voor elke doelgroep ontworpen en gebouwd. Ouwehand Bouw bouwt zonder meerwerk voor Dunavie de woningindeling conform de basisplattegrond (zie bijlage) dus met aansluiting voor een tweede toilet bij de leidingkoker. Over de woningtoewijzing (in 2023) en de doelgroep(en) vindt nog nader overleg plaats tussen gemeente en Dunavie. Daarbij wordt de toekomstige woonzorgvisie, door de gemeente in het najaar van 2021 vast te stellen, meegenomen.
- Het woonblok B voorzien van een 13 persoonslift een zogenaamde brancardlift.
- De 20 huurwoningen worden uiterlijk 1 mei 2023 opgeleverd aan Dunavie in verband met de lopende aanvraag Regeling Vermindering Verhuurdersheffing (RVV). Mocht deze datum qua planning niet haalbaar zijn, dan probeert Dunavie uitstel te verkrijgen bij RVV. Als er geen uitstel wordt verleend door RVV dan worden de huren door Dunavie op maximaal de huurtoeslaggrens (€752,33 per maand, prijspeil 2021) vastgesteld.
- Elke huurwoning heeft op het dak minimaal 4 zonnepanelen.
- Voor het project is het programma van eisen van Dunavie van 8 januari 2020 van toepassing. Afstemming over afwerkingsniveau is mogelijk en leidt niet tot prijsverhogingen.
- De bieding is prijsvast en wordt niet geïndexeerd.
- Dunavie beschikt over 12 van de 16 parkeerplaatsen op het binnenterrein van blok B.
- De tweekamerwoningen op de begane grond met een berging (tweede slaapkamer) aan de galerij worden voorzien van verwarming en de deur wordt van voldoende [redacted] J



zodat er een hobbykamer kan worden gemaakt. De wand, vloer en plafondafwerking is gelijk aan een slaapkamer.

Dunavie maakt gebruik van een verwarmingsconcept wat voldoet aan de rijksregelgeving op het gebied van (collectieve) warmtelevering namelijk technisch beheer, administratie en een maandelijkse bijdrage voor huurders.



## 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

## Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

### **2** Verzoeker

### **14** Handtekening