

Openbare artikelen Anterieure overeenkomst Koningsweg 4

Artikel 5.3 **Koppeling van locaties**

Algemene verplichting voor koppeling locaties

- a. De initiatiefnemer is eigenaar van zowel de locatie aan de Koningsweg 4 als de Zandvoortweg 60. Aan de Koningsweg 4 betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie L, nummer 343. Aan de Zandvoortweg 60 betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Baarn, sectie H, nummer 404 en 3234.
- b. De initiatiefnemer zal op de locatie Zandvoortweg 60 in totaal 19 woningen realiseren, waarvan 9 in het betaalbare segment. Door de koppeling van de locaties Koningsweg 4 en Zandvoortweg 60 betreft het hier een optelsom. 3 van deze 9 woningen zijn de betaalbare woningen die conform het geldende beleid uit de Visie Wonen 2019 bij realisatie van het plan op het perceel Koningsweg 4 moeten worden gerealiseerd.
- c. De woningen in het betaalbare segment op de locatie Zandvoortweg 60 worden uiterlijk 2 jaar na oplevering van de eerste woning op het perceel Koningsweg 4 opgeleverd. Indien de woningen op het perceel Zandvoortweg 60 eerst worden opgeleverd is deze bepaling niet van kracht op de ontwikkeling op het perceel Koningsweg 4.
- d. Indien realisatie van de woningen op één van beide locaties buiten schuld van de initiatiefnemer om vertraging oploopt kan, om stilstand op één van beide locaties te voorkomen, het college van B&W op verzoek van de initiatiefnemer besluiten de termijn zoals bepaald in artikel 5.3 lid c. aan te passen.

Kwalitatieve verplichting koppeling locaties

- e. Initiatiefnemer en haar rechtsopvolgers zijn eraan gehouden dat de 3 betaalbare woningen die op het perceel Zandvoortweg 60 worden gerealiseerd voor het project aan de Koningsweg 4, voor een termijn van tenminste 10 jaar na oplevering van deze woningen binnen de categorie betaalbaar beschikbaar blijven. De woningen zullen in deze termijn blijven vallen binnen die criteria die in de begrippenlijst onder 'Betaalbare segment/Betaalbare woning' zijn opgenomen.
- f. Als de initiatiefnemer of haar rechtsopvolgers binnen 10 jaar, ofwel binnen 120 maanden, na oplevering één van de drie betaalbare woningen aan een derde in eigendom overdraagt (anders dan door erfopvolging of verdeling), voor een bedrag dat hoger is dan de op dat moment geldende grens voor een Betaalbare woning (prijspeil 2023: €355.000), dan zal hij gehouden zijn om de door hem gerealiseerde overwaarde af te staan aan de gemeente Baarn overeenkomstig de volgende glijdende schaal:
 - i. Vanaf de datum van levering tot en met één jaar nadien dient de gehele overwaarde te worden afgestaan;
 - ii. Gedurende het tweede jaar na de levering dient 90% van de overwaarde te worden afgestaan;
 - iii. Gedurende het derde jaar na de levering dient 80% van de overwaarde te worden afgestaan;
 - iv. Gedurende het vierde jaar na de levering dient 70% van de overwaarde te worden afgestaan;
 - v. Gedurende het vijfde jaar na de levering dient 60% van de overwaarde te worden afgestaan;
 - vi. Gedurende het zesde jaar na de levering dient 50% van de overwaarde te worden afgestaan;
 - vii. Gedurende het zevende jaar na de levering dient 40% van de overwaarde te worden afgestaan;
 - viii. Gedurende het achtste jaar na de levering dient 30% van de overwaarde te worden afgestaan;
 - ix. Gedurende het negende jaar na de levering dient 20% van de overwaarde te worden afgestaan;
 - x. Gedurende het tiende jaar na de levering dient 10% van de overwaarde te worden afgestaan.
- g. De in artikel 5.3 lid f genoemde overwaarde is gelijk aan het verschil tussen de verkoopsom bij vervreemding en het totaalbedrag van:
 - i. De op het moment van verkoop geldende koopprijsgrens voor een Betaalbare woning, zoals gedefinieerd in de begrippenlijst van deze overeenkomst;
 - ii. kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning, mits deze blijken uit nota's van derden. Ontvangen subsidies met betrekking tot verbeteringswerkzaamheden aan de Woning worden hierop in mindering gebracht.
- h. De in artikel 5.3 lid g. genoemde afdracht dient plaats te vinden aan de Gemeente Baarn. De winstafracht zal bij de eigendomsoverdracht plaatsvinden via de Notaris.

Artikel 5.4

Boetebeding

- a. Indien de Initiatiefnemer een van de, in dit hoofdstuk opgenomen, verplichtingen niet nakomt en deze nog steeds niet nakomt na behoorlijke ingebrekestelling, waarbij aan de Initiatiefnemer een redelijke termijn is verleend om de in strijd met de verplichtingen bestaande toestand op te heffen, verbeurt de Initiatiefnemer door het enkele feit van overtreding ten behoeve van Gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00). Daarnaast komt de Gemeente de bevoegdheid toe om nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schade, kosten en rente te vorderen. De Gemeente heeft voorts het recht om op kosten van de Initiatiefnemer zelf tot herstel van de met de verplichtingen strijdige toestand over te gaan.
- b. Indien de Initiatiefnemer de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen uit artikel 5.3 onder lid b, lid c, lid e en artikel 5.5 niet nakomt en deze nog steeds niet nakomt na behoorlijke ingebrekestelling, waarbij aan de Initiatiefnemer een redelijke termijn is verleend om de in strijd met de verplichtingen bestaande toestand op te heffen, verbeurt de Initiatiefnemer door het enkele feit van overtreding ten behoeve van Gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van zeventighonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00). Daarnaast komt de Gemeente de bevoegdheid toe om nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schade, kosten en rente te vorderen.
- c. De bepalingen uit artikel 5.4 onder lid b komen te vervallen indien de omgevingsvergunningen die nodig zijn voor het realiseren van de 3 betaalbare woningen, zoals beschreven in artikel 5.3, buiten schuld van de initiatiefnemer niet worden verleend.