

Nota van B&W

Portefeuille C. van Velzen
Auteur Dhr. B.Mertens
Telefoon 5113662
E-mail: b.mertens@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. 2007-75
Te kopiëren: bijlagen A, B, C
B & W-vergadering van 24 april 2007

Onderwerp

Totaal krediet openbare parkeergarage Raaks

Bestuurlijke context

In december 2001 heeft de gemeenteraad ingestemd met de realisatie-overeenkomst met Bouwfonds- MAB voor het realiseren van het gehele Raaksproject. Onderdeel van deze realisatie-overeenkomst is de aankoop van een openbare parkeergarage voor 1000 auto's tegen een prijs van ca. € 30 miljoen prijspeil 2001. Tevens is toen akkoord gegeven voor aanleg van een entree-tunnel in de Zijlvest en aanpassing van de Raaksbruggen ten behoeve van de verkeersafwikkeling. In totaal was in 2001 voor de garage inclusief inritten een bedrag van € 29.949.494 miljoen (excl btw) overeengekomen en gereserveerd, en een bedrag van ca € 1,8 miljoen voor de civiele werkzaamheden buiten het exploitatiegebied. De laatstgenoemde werken worden gedekt binnen de grondexploitatie en voor de aanpassing van de Raaks voor € 868.000 binnen het Investeringsplan (volgnr. 61.14). Voor de verkeerstechnische aanpassing van de Raaksbruggen is binnen het geldende IP-2006 geen budget gereserveerd. Of dit bij de samenstelling van het IP-2007 het geval zal kunnen zijn, zal bij de Kadernota 2007 nader worden bezien.

In het Investeringsplan 2006-2011 (volgnr 12.11) is een totaal bedrag van € 36.104.000 excl. BTW gereserveerd voor de stichtingskosten van de garage. Voor de voorbereiding van deze parkeergarage heeft de Raad op 9 april 2003 een aanloopkrediet verstrekt van € 1.134.454 excl btw voor het gereed maken van het definitief ontwerp. Vervolgens heeft de Raad op 5 oktober 2006 een voorschot krediet verstrekt van € 8 miljoen excl. btw voor het aanbrengen van het eerste gedeelte van de damwanden ten behoeve van de openbare parkeergarage Raaks.

De turn-key opdracht voor deze garage wordt verstrekt op basis van het definitief ontwerp. In de afgelopen jaren is een entree-tunnel in de Raaks onderzocht, deze is thans niet meer aan de orde. Uitgaande van een toekomstige reconstructie van het kruispunt "Raaksbruggen"(rotonde) wordt uitgegaan van een 4^e rijbaan/inrit aan de Zijlvest waardoor de tunnel in de Raaks kan vervallen. Ten opzichte van de contractafspraken in 2001 wordt thans uitgegaan van een totale investering van € 40.493.000 excl. btw (nader gespecificeerd in bijlage A). Rekening houdend met de reeds verstrekt kredieten resteert een aanvullend bedrag van € 31.358.000 excl. btw.

Deze investering wordt op basis van de sinds 2001 herziene uitgangspunten en verhoogde tarieven (in principe) gedekt door de toekomstige exploitatie van de parkeergarage. Dat betekent dat de eerder voorziene onrendabele top van ca. € 10.528.000 niet meer (in die omvang) zal optreden, ofwel een voorziene vrijval tbv de middelen parkeerfonds ad € 9.393.000. Over de (her)bestemming van de middelen van dit fonds zullen wij u bij de Kadernota 2007 nader informeren.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met het afsluiten van een turnkey-overeenkomst met Bouwfonds-MAB tbv de nieuwbouw van de openbare parkeergarage Raaks tegen de geïndexeerde prijsafspraken uit 2001 van € 29.949.494 excl. BTW.
2. Het college stemt in met een (aanvullende) kredietaanvraag van € 31.358.000 excl. BTW voor de nieuwbouw van de parkeergarage, gebaseerd op geraamde stichtingskosten van € 40.493.000 excl. BTW (bijlage A), te dekken uit de toekomstige exploitatie van de garage.
3. Het college betreft de actuele investeringsraming voor de garage bij het IP-2007 e.v., exclusief de verkeerstechnische aanpassing van de Raaksbruggen.
4. Het college stelt voor uit de vrijval van € 9.393.000 de reconstructie van de verkeerssituatie bij de Raaksbruggen te betalen. De resterende vrijval gaat naar het Parkeerfonds.
5. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit
6. De commissie Ontwikkeling van 10 mei wordt om advies gevraagd over de kredietaanvraag volgens het bijgaande raadsvoorstel

Bijlage A**Financiële opzet openbare parkeergarage Raaks (excl. BTW)**

a. Prijsafspraken in realisatieovereenkomst (prijspeil begin 2001):		
Volgens separate bijlage/overeenkomst 11 september 2001	€ 29.949.494	
Fl 66.000.000 = € 29.949.494		
- bouwkosten € 26.158.753		
- bijkomende kosten (inritten c.a.) € 3.790.741		
b. Indexering:	€ 7.243.274	
- periode 2001 tot 2007 (artikel 1 sub H. turnkey-ovk):		
BDB-index (reeks bedrijfsgebouwen, nieuwbouw): 2003=100		
Januari 2001 = 91,48		
December 2006 = 107,19, ofwel 17,174% = € 5.143.274		
- periode januari 2007 t/m december 2009 (oplevering):		
Bouwperiode: 3 jaar (gemiddeld 1,5 jaar)		
Verwachte stijging 2007-2009: 3% per jaar (2006: 3,65%)		
Raming kostenstijging: € 2.100.000		
c. Meerkosten tov RO:	€ 2.000.000	
- upgradingsgarage uitvoeringsniveau 2001 t.o.v. 2007:		
Reservering coating vloer, installaties en verlichting (conform Appelaar) en inclusief directievoering en begeleiding, ter nadere vaststelling door B&W/raadscommissie		
Extra investering 4 ^e entree (incl. Advieskosten tunnel) en gevolgen wijziging DO door vervallen toegangstunnel (artikel 10.2 turnkey-overeenkomst)		
e. rente tijdens de bouw	€ 1.300.000	
- aannames		
Rentepercentage: omslagrente 2007 van 5%		
Periode: 2008 tot begin 2010 (ingebruikname)		
Raming: € 1.300.000		
f. stichtingskosten: totaal a t/m d		€ 40.493.000
g. reservering IP-2006 (volgnr. 12.11)		€ 36.104.000
- uitgaven t/m 2005 (excl. BTW) € 1.453.122		
- bouw garage € 30.485.000		
- in- en uitritten € 1.913.000		
- installaties c.a. € 949.000		
- rente bouw € 1.304.000		
h. verhoging reservering IP-2007 (f-g)		€ 4.389.000
i. kredietaanvraag		
- stichtingskosten sub f. (excl. BTW)	€ 40.492.768	
- af: voorbereidingskrediet rb. 9 april 2003, nr. 59 (excl. BTW)	- 1.134.454	
- af: krediet damwanden rb. 19 oktober 2006, nr. 179 (excl. BTW)	- 8.000.000	
Per saldo nog aan te vragen krediet		€ 31.358.000

Bijlage B

Exploitatie Raaksgarage / berekening onrendabele top

Nota parkeerfinanciën 2005

In deze nota is de in 2001 geraamde onttrekking aan het parkeerfonds wegens de aangegane verplichting mbt de nieuwe Raaksgarage gehandhaafd, dwz geen herberekening op basis van de ingaande 2004 herziene parkeertarieven voor de garages.

Dit is toen gemotiveerd met het feit dat ook nog niet alle kosten waren geactualiseerd en de gevolgen van de mogelijke vestiging van het casino nog onbekend waren. Wel werd een positiever beeld verwacht, hetgeen in de risicoparagraaf bij deze nota tot uitdrukking is gebracht.

De in 2001 berekende onrendabele top van € 10.528.000 bleef aldus gehandhaafd als geraamde onttrekking aan de middelen van het parkeerfonds waarvan inmiddels € 1.134.454 wegens uitgaven in de jaren 2004/5 is gerealiseerd, ofwel een restant van € 9.393.000.

Parkeerfonds

De middelen van het fonds parkeren bedragen per begin 2006 € 12.382.385, na aftrek van het resultaat 2006 nog € 9.737.360, in welk resultaat een onttrekking voor de Raaksgarage van € 4.741.920 is begrepen.

Als aangegane verplichting (voor de nieuwbouw van parkeergarages) resteert alleen de bijdrage aan de Raaksgarage ad € 4.651.000 (€ 9.393.000 - € 4.742.000). Voor de mogelijke realisatie van een ondergrondse garage Nieuwe Gracht is dus geen reservering getroffen binnen de middelen van het fonds.

In het coalitieaccord is het onderzoek naar het opheffen van het parkeerfonds opgenomen. Behalve de gevolgen voor de exploitatie (o.a. vervallen winst oude Raaksgarage) voor de voeding van het fonds, waarop in dit verband niet nader wordt ingegaan, is de actualisering van de reservering voor de Raaks dan relevant.

Exploitatie Raaksgarage

Voor de (globale) berekening van het exploitatieresultaat van een parkeergarage, zijn de volgende uitgangspunten zeer bepalend:

- omvang stichtingskosten: bij 3-laags ondergronds relatief hoog
- financieringslasten: door lagere rentestand gunstiger geworden
- parkeertarieven: door verhoging in 2004 (50%) veel gunstiger geworden
- bezettingsgraad: ook in relatie effect overige/nieuwe garages (begr. 2007: 48%)

Lasten:

- vaste lasten rente/afschrijving:
 - a. bouw/40 jaar/5%/annuitair: € 38.493.000 x 5,8278 = € 2.274.000
 - b. inrichting c.a./20 jaar/5%/annuitair: € 2.000.000 x 8,0243 = 160.000, totaal € 2.434.000
 - variabele lasten:
 - a. onderhoud
 - b. eigenaarslasten
 - c. totaal normbedrag energielasten € 250 x 1.000 plaatsen = 250.000
- totaal (globaal) geraamde lasten* **€ 2.684.000**

Baten:

- parkeerabonnementen: incl. aandeel stadskantoor (50)
150 plaatsen x € 86 p.m. = jaaropbrengst (incl. BTW) € 155.000
 - bewonersparkeren: gereduceerd tarief € 32,45 p.m.
vooralnog buiten aanmerking gelaten (conform oude garage) p.m
 - losse parkeringen:
 - a. overdag: van 8.00 tot 20.00 uur tegen € 1,50/uur over 850 plaatsen
850 x € 18 x 7 dagen x 52 weken = incl. BTW 5.569.200
 - b. avond/nacht: van 20.00 tot 8.00 uur tegen € 2 over 850 plaatsen
850 x € 2 x 7 dagen x 52 weken = incl. BTW 618.800
- totaal geraamde (maximale) opbrengsten incl. BTW € 6.343.000
idem excl. 19% BTW € 5.330.000
idem bij een bezettingsgraad van 50% **€ 2.665.000**

Resultaat / onrendabele top:

Het (globaal) geraamde exploitatietekort is beperkt, echter als volgt te nuanceren:

- geen rekening gehouden met toekomstige tariefsverhogingen (jaarlijkse/periodieke indexering)

- een afwijking met 5% bezettingsgraad heeft een effect van € 275.000 (voor- of nadelig); de oude Raaksgarage (650 plaatsen) had een hogere bezettingsgraad dan 50%.

Conclusie exploitatie / onrendabele top

De exploitatie van de Raaksgarage lijkt (op termijn) vrijwel kostendekkend te kunnen plaats vinden op basis van de thans gehanteerde (herziene) uitgangspunten.

Daarbij is de haalbaarheid van de bezettingsgraad zeer bepalend, niet alleen voor de Raaksgarage zelf, maar ook van de andere reeds bestaande garages en/of nog te realiseren garage (Nieuwe Gracht).

De onttrekking in 2006 van € 4.742.000 is in principe niet noodzakelijk en kan weer aan het Parkeerfonds worden toegevoegd (in 2007), los van de herbestemming van de middelen van het fonds.

TURNKEY-KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. **De Gemeente Haarlem**, gevestigd te Haarlem aan de Grote Markt 2 (Postbus 511 te 2003 PB) Haarlem, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder J. Nieuwenburg, ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders d.d. @ met nummer @, hierna te noemen: "**Gemeente**"

en

2. **Bouwfonds BMO Ontwikkeling CVG B.V.**, (statutair) gevestigd te 's Gravenhage aan de Wijnhaven 60, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @, hierna te noemen: "**BMO**"

in aanmerking nemende:

- Dat BMO de gewijzigde naam is van MAB B.V. na de overname door Bouwfonds;
- Dat BMO in de binnenstad van Haarlem het project "Raaks" realiseert, dat voorziet in sloop/nieuwbouw van diverse panden voor winkels, woningen en bedrijfsruimte, waartoe partijen op 19 december 2001 een "realisatieovereenkomst" zijn aangegaan;
- Dat BMO en de Gemeente Haarlem in de realisatieovereenkomst reeds diverse afspraken hebben gemaakt aangaande de koop en verkoop van de onderhavige parkeergarage en inmiddels ook op de resterende punten overeenstemming hebben bereikt over de koop en verkoop van een door BMO nog te realiseren parkeergarage deel uit makende van het project Raaks, omvattende minimaal 1000 parkeerplaatsen inclusief de toegangstunnel onder de "Raaks";
- Dat partijen de op hoofdlijnen bereikte overeenstemming over de verkoop aan de Gemeente van het nieuw te realiseren projectdeel middels deze turnkey-koopovereenkomst verder wensen uit te werken en vast te leggen.
- Dat de ondergrond van de parkeergarage op het moment van het aangaan van onderhavige overeenkomst reeds in eigendom is bij de Gemeente, hetgeen betekent dat onderhavige overeenkomst uitsluitend beoogt te regelen de rechten en verplichtingen van partijen inzake de realisatie van de parkeergarage en niet beoogt verandering te brengen in de eigendomspositie;
- Dat het ondergrondse bouwwerk waarvan de Parkeergarage deel uitmaakt eveneens diverse functies zal herbergen die aan derden zullen toebehoren, en welke in dezelfde bouwstroom zullen worden gerealiseerd;
- De parkeergarage wordt gebouwd in de door de Gemeente aan BMO geleverde c.q. ter beschikking te stellen grond. Na de oplevering zal de Gemeente de grond in eigendom overdragen aan BMO voor de realisatie van het Raaks-project waarbij de Gemeente een opstalrecht zal voorbehouden ten behoeve van de openbare parkeergarage welke in eigendom van de Gemeente zal blijven. De kosten van de vestiging van het opstalrecht ten behoeve van de Gemeente zijn begrepen in de prijs van de garage en wordt niet apart aan de Gemeente in rekening gebracht.
- Dat ten behoeve van de bouw van onderhavige parkeergarage een Europese Aanbesteding werd doorlopen;

- Dat bij het sluiten van de onderhavige overeenkomst geen rekening is gehouden met de mogelijke komst van een Hollandcasino naar het Raaksgebied docht dat partijen zullen overleggen over de eventuele gevolgen van deze komst voor de Parkeergarage.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1.
Definities

Tenzij in deze overeenkomst uitdrukkelijk het tegendeel blijkt, betekent in deze overeenkomst:

- a. **"de Ondergrond"**: het direct onder de Parkeergarage gelegen grondstuk, kadastraal bekend Gemeente Haarlem, sectie @, nr @;
- b. **"de Parkeergarage"**: de op de Ondergrond te bouwen parkeergarage met minimaal 1000 parkeerplaatsen, tevens omfattende (het medegebruik van) de uitgangen in de bebouwing op maaiveldniveau, alsmede de toegangstunnel, e.e.a. zoals gespecificeerd in Bijlage 1. De Parkeergarage is onderdeel van het partijen bekende deelgebied (blok) 1, 7 en 8 van het project Raaks te Haarlem;
- c. **"Technische Bescheiden"**: het op 16 december 2003 door Parkeerzaken van de Gemeente Haarlem goedgekeurde Definitief Ontwerp voor de Parkeergarage, tezamen met de tekeningen behorende bij de bouwaanvraag, één en ander zoals opgenomen als Bijlage 1. De brief met bijlagen bevattende de goedkeuring is als Bijlage 2 aan deze overeenkomst gehecht;
- d. **"de Oplevering"**: de opneming en goedkeuring door de Gemeente van de oplevering van de Parkeergarage, middels ondertekening van een daartoe strekkende verklaring, als bedoeld in Artikel 13 van deze overeenkomst;
- e. **"de Datum van Oplevering"**: de datum waarop de Oplevering aan de Gemeente plaatsvindt;
- f. **"de Onderhoudsperiode"**: de periode van 12 maanden ten aanzien van gebreken in (door BMO) aangebrachte installaties en van 3 maanden voor overige gebreken na de Datum van Oplevering aan de Gemeente, waarbinnen BMO de bij de Oplevering geconstateerde gebreken zal herstellen;
- g. **"Turnkey"**:
 - I. dat de Parkeergarage voor gebruik gereed is, alsmede bezemschoon;
 - II. Dat de Parkeergarage alsdan gereed is voor verdere afbouw/installatie van onderdelen door de Gemeente;
 - III. dat alle technische installaties als vermeld in de Technische Bescheiden functioneren en voor zover mogelijk ingeregeld zijn;
 - IV. dat voor zover vorenbedoelde technische installaties nog niet volledig ingeregeld kunnen zijn, deze, zodra zij ingeregeld kunnen worden, door en voor rekening van BMO ingeregeld zullen worden;

- h. **“BDB-index”**: het indexcijfer “reeks bedrijfsgebouwen, nieuwbouw, samengesteld loon+materiaal” zoals jaarlijks gepubliceerd door het Bureau Documentatie Bouwwezen te Bodegraven, met als basisjaar 2003 (2003=100) of een nieuw basisjaar dat op enig moment voor 2000 in de plaats wordt gesteld. De eventueel benodigde omrekening van basisjaar 1990=100 naar 2003=100 vindt plaats op de wijze als door het Bureau Documentatie Bouwwezen aanbevolen;
- i. **“Kunst- en/of ontwerpfouten”**: fouten waarvoor een architect of bouwkundig ingenieur aansprakelijk is of kan zijn uit hoofde van het door hem uitgeoefende beroep;
- j. **“Goed en deugdelijk”** is een kwaliteitsnorm die wordt uitgelegd aan de hand van de huidige stand der techniek en die geen esthetisch oordeel inhoudt;
- k. **“Realisatieovereenkomst”**: de tussen de Gemeente en BMO gesloten overeenkomst inzake de samenwerking en realisatie van het project Haarlem-Raaks d.d. 19 december 2001;
- l. **“Bruikbare Vergunning”**: die voor de realisatie van de Parkeergarage c.q. het ondergrondse bouwwerk waarvan de Parkeergarage deel uitmaakt benodigde en verleende (niet-fictieve) vergunning, waaronder begrepen de bouwvergunning, welke hetzij onherroepelijk is, hetzij waartegen gedurende de wettelijke bezwaartermijn ontvankelijk bezwaar is ingesteld doch geen voorlopige voorziening is gevraagd en zo deze er alsnog zou komen naar inschatting van partijen gezamenlijk redelijkerwijze niet tot schorsing zal leiden, hetzij waartegen zowel ontvankelijk bezwaar is gemaakt als ook een voorlopige voorziening is gevraagd, doch deze laatste werd afgewezen en – zo daarvan sprake zou zijn - er naar inschatting van partijen gezamenlijk redelijkerwijze niet verwacht hoeft te worden dat het oordeel in hoger beroep anders zal uitvallen;

Artikel 2.

Koop

- 2.1. BMO verkoopt hierbij aan de Gemeente en de Gemeente koopt van BMO de Parkeergarage, onder de voorwaarden als omschreven in deze overeenkomst. BMO zal de realisatie en Turnkey-oplevering van de Parkeergarage verzorgen op de locatie die schetsmatig is aangegeven op de als Bijlage 3 bijgevoegde situatietekening.
- 2.2. Partijen beschouwen deze overeenkomst als een overeenkomst van koop en verkoop in de zin van boek 7 titel 1 Burgerlijk Wetboek, één en ander in afwachting van de verdere uitwerking van de wijze waarop en de vorm waarin de zakelijke gerechtigdheid op de Parkeergarage en het complex waartoe de parkeergarage zal behoren, zal worden vormgegeven. Partijen streven ernaar één en ander op de fiscaal meest gunstige wijze te bewerkstelligen.

Artikel 3.

Juridische levering Parkeergarage

- 3.1. Aangezien de Ondergrond ten tijde van start bouw reeds/nog in eigendom zal zijn bij de Gemeente, behoeft vooralsnog geen juridische levering of vestiging van een zakelijk recht plaats te vinden ten aanzien van de Parkeergarage. Na realisatie van de Parkeergarage zal de uitgifte van de Ondergrond aan BMO plaatsvinden, dan wel

een door BMO aan te wijzen derde, onder voorbehoud door de Gemeente van een recht van opstal voor de Parkeergarage. De kosten van de zakenrechtelijke inrichting van de Parkeergarage en de overige delen van het complex zijn, ingevolge het bepaalde in de realiseringsovereenkomst artikel 15.10, voor rekening van BMO.

Artikel 4.

Koopprijs, overdrachtsbelasting

- 4.1. De koopprijs voor de Parkeergarage bedraagt **EUR 29.949.494,--** (zegge: negenentwintig miljoen negenhonderdneegenenveertig duizend vierhondervierennegentig euro), zijnde het equivalent in euro's van het in de realisatieovereenkomst overeengekomen bedrag van NLG 66.000.000,--, prijspeil 1 januari 2001, daarna aan te passen aan de hand van de ontwikkeling van de BDB-index tot aan Datum van Oplevering, te verhogen met de door de Gemeente verschuldigde BTW
- 4.2. de Gemeente zal de koopprijs voldoen in termijnen volgens het termijnschema als overeengekomen bij de realisatieovereenkomst en in de brief van 21 november 2001 (kenmerk 901/2553), dat bij onderhavige overeenkomst is opgenomen in Bijlage 4.
- 4.3. In de koopprijs voor de Parkeergarage zijn alle kosten begrepen welke noodzakelijk zijn om de Parkeergarage Turn-Key te realiseren. Eventuele in de Technische Bescheiden opgenomen stel- en verrekenposten kunnen nimmer leiden tot aanpassing van de koopprijs, behoudens voor zover uitdrukkelijk voorzien in deze overeenkomst.
- 4.4. De omzetbelasting welke verschuldigd is over de koopprijs van de Parkeergarage zijn voor rekening van de Gemeente. Alle lasten, kosten en belastingen zijn tot aan de Datum van Oplevering voor rekening van BMO, behoudens de terzake van de Parkeergarage verschuldigde eigenaarslasten (zoals onroerende zaak-belasting, waterschapslasten, etc.), welke laatsten voor rekening van de Gemeente zijn.

Artikel 5.

Betaling van de koopsom

- 5.1. De door de Gemeente te betalen termijnen van de koopprijs worden gefactureerd aan de Gemeente en zullen door de Gemeente telkens binnen 14 dagen na factuurdatum worden voldaan op basis van het termijnschema als Bijlage 4 aan deze overeenkomst gehecht. Het uitgangspunt is dat een termijn op basis van vooruitbetaling zal worden voldaan.

Artikel 6.

Samenwerking en Overleg

- 6.1. Om de samenwerking tussen partijen vorm te geven is een Ontwikkelingsteam samengesteld overeenkomstig het organigram, dat aan deze overeenkomst is gehecht als Bijlage 5
- 6.2. Partijen zullen met elkaar in overleg treden zodra en zo dikwijls als een goede uitvoering van deze overeenkomst daartoe aanleiding geeft en/of wanneer de Gemeente overleg noodzakelijk acht. Partijen stellen elkaar onverwijld op de hoogte van alle feiten en omstandigheden in verband met de overeenkomst, welke voor de wederpartij van belang kan zijn.
- 6.3. BMO zal tenminste vierwekelijks een gebruikersoverleg houden. De Gemeente mag deze vergaderingen bijwonen, met dien verstande dat met het oog op de

hoedanigheid van de Gemeente als koper krachtens deze overeenkomst, dubbele overleggen, dubbele bezetting etc. zoveel mogelijk vermeden zal worden.

- a. Het overleg met betrekking tot wijzigingen in de Technische Bescheiden (Artikel 8) en meer- en minderwerk (Artikel 10), zal binnen het Ontwikkelingsteam worden gevoerd.

6.4. De verslagen van de verschillende overleggen zullen schriftelijk worden vastgelegd.

Artikel 7.

Fasering

- 7.1. De ontwikkeling en realisatie van de parkeergarage door BMO zal in beginsel plaatsvinden in vier fases:
 - a. Vervaardigen en vaststellen van het bestek met bouwvoorbereidingstekeningen;
 - b. Aanbesteding (op basis van de tussen BMO en Dura Vermeer Haarlemmermeer inmiddels gesloten raamovereenkomst);
 - c. Realisatie;
 - d. Turnkey oplevering aan de Gemeente.
- 7.2. De verschillende fasen en de planning is vastgelegd in een tijdschema, dat aan deze overeenkomst is gehecht als Bijlage 6.
- 7.3. Indien vertraging optreedt als gevolg van het niet (tijdig) verkrijgen van de benodigde vergunningen, zal het tijdschema dientengevolge in onderling overleg worden aangepast.
- 7.4. Uitgangspunt voor het tijdschema is een normale bouwtijd van @ werkbare werkdagen na het moment dat alle voor de realisatie van de Parkeergarage benodigde Bruikbare bouwvergunningen werden verkregen.

Artikel 8.

Uitwerking Technische Bescheiden.

- 8.1. De Gemeente heeft het definitief ontwerp (DO) inmiddels goedgekeurd bij brief d.d. 16 december 2003 (kenmerk PAR/2003/1447, Hoofd van de afdeling parkeerzaken, Drs. M.H.C. Pluijm. (Bijlage 2)
- 8.2. BMO zal Bestek en Tekeningen voor de Parkeergarage uitwerken op basis van het DO en deze ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente. (Het bestek en tekeningen zal daartoe worden verzonden aan de Gemeente Haarlem tav het Projectbureau Raaks. Van de verzending zal BMO de Gemeente berichten per email. De Gemeente bericht BMO schriftelijk binnen drie weken na ontvangst van het Bestek en Tekeningen of deze al dan niet zijn goedgekeurd. Indien een schriftelijke reactie van de Gemeente binnen genoemde termijn van drie weken achterwege blijft, worden bestek en tekeningen geacht te zijn goedgekeurd.
- 8.3. Indien de Gemeente het bestek en tekeningen voor de Parkeergarage binnen de in het vorige lid genoemde termijn heeft afgekeurd en deze naar het onderbouwde oordeel van de Gemeente niet of niet geheel voldoen aan het DO, is BMO verplicht binnen drie weken nadat dit aan BMO is medegedeeld daarop zodanige wijzigingen dan wel aanvullingen aan te brengen dat het daaraan wel voldoet, waar mogelijk met inachtneming van de eventuele aanwijzingen van de Gemeente ter zake.
- 8.4. Na eventuele wijziging of aanvulling dient het herziene bestek en tekeningen voor de Parkeergarage wederom aan de Gemeente ter goedkeuring te worden voorgelegd. De Gemeente bericht BMO binnen twee weken na ontvangst daarvan of het herziene

Bestek en Tekeningen is goedgekeurd. Indien een schriftelijke reactie van de Gemeente binnen genoemde termijn van twee weken achterwege blijft, wordt het herziene bestek en tekeningen geacht te zijn goedgekeurd.

- 8.5. BMO draagt zorg voor de tijdige aanvraag, alsmede instandhouding, van de voor de realisatie van de Parkeergarage benodigde bouwvergunning.

Artikel 9.

Wijzigingen in de Technische Bescheiden

- 9.1. De Technische Bescheiden zullen alleen in de volgende gevallen kunnen worden gewijzigd:
- a. indien de (overheids)voorschriften, tevens inhoudende de brandweervoorschriften, welke op datum van goedkeuring van de Technische Bescheiden van kracht waren, geheel of gedeeltelijk worden gewijzigd of nieuwe (overheids)voorschriften na die datum van kracht worden;
 - b. in geval van overmacht als omschreven in artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek;
- 9.2. Indien één van de in het vorige lid genoemde gevallen zich voordoet, zal BMO de Gemeente daarvan op de hoogte stellen, waarbij partijen zich verplichten om met elkaar zo snel mogelijk te overleggen, vóór de uitvoering van de werkzaamheden, over een regeling van de gevolgen in ontwerp, tijd en geld.
- 9.3. BMO is gerechtigd van de Technische Bescheiden af te wijken indien het gaat om noodzakelijke wijzigingen in het ontwerp op punten van praktische of bouwtechnische aard die geen financiële consequenties hebben voor de Gemeente, waarbij geen afwijking van de planning ontstaat en evenmin van de functionele en kwalitatieve eisen die het DO zijn vastgelegd.
- 9.4. BMO zal de Gemeente van eventuele wijzigingen als bedoeld in vorig lid direct op de hoogte stellen.

Artikel 10.

Meerwerk/minderwerk

- 10.1. Ten aanzien van meer- en minderwerk komen Partijen overeen dat deze uitsluitend na overleg in het ontwikkelingsteam door middel van schriftelijke door beide Partijen ondertekende stukken tot stand kan komen. Bij gebreke van een schriftelijke opdracht, vervalt iedere aanspraak op verrekening van meer- en minderwerk.

(Noot: BMO zal aan de Gemeente nog offrenen de kosten van realisatie van de toegangstunnel naar de Parkeergarage. Zo mogelijk prijsovereenstemming te bereiken vóór de ondertekening van de TKO.)

Artikel 11.

Diverse bepalingen over de bouw van de Parkeergarage.

- 11.1. BMO zal, in overeenstemming met de als Bijlage 7 aangehechte CAR verzekeringspolisvoorwaarden, de Parkeergarage genoegzaam verzekerd (doen) houden gedurende de bouwtijd. Deze verzekering zal van kracht zijn tot aan de Datum van Oplevering alsmede gedurende de Onderhoudsperiode op de wijze als in de voorwaarden voor de CAR-polis bepaald.
- 11.2. BMO vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden voortvloeiende uit de bouwwerkzaamheden van de Parkeergarage tot aan de Datum van Oplevering. BMO

zal middels de verzekering van de uitvoerend aannemer medeverzekerde zijn in het kader van wettelijke aansprakelijkheidsdekking.

Artikel 12.

Toezicht op de bouw

- 12.1. De Gemeente heeft het recht tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden het werk te betreden, en die plaatsen en fabrieken waar essentiële onderdelen van de Parkeergarage vervaardigd worden te inspecteren, teneinde zich langs deze weg op de hoogte te stellen van de naleving van deze overeenkomst. De Gemeente heeft in deze fase geen goedkeuringsrecht.
- 12.2. De door de Gemeente uit te voeren controle op de naleving van deze overeenkomst zal BMO nimmer ontheffen van enige verplichting welke op haar rust in verband met de uitvoering van de werkzaamheden en het toezicht daarop. BMO verklaart aan het uitoefenen van deze controle geen enkel recht te ontlennen.
- 12.3. De Gemeente heeft het recht de bevoegdheden welke worden genoemd in de voorgaande leden te laten uitoefenen oor een daartoe door de Gemeente aangewezen persoon of instantie.
- 12.4. Partijen zullen het betreden en de inspectie in goed overleg afstemmen opdat zo min mogelijk belemmering voor de voortgang van de realisatie van onderhavige overeenkomst zal worden veroorzaakt.

Artikel 13.

Oplevering

- 13.1. De Oplevering van de Parkeergarage vindt volgens de huidige prognose en volgens het tijdschema (Bijlage 6) plaats in het @ kwartaal @, rekening houdend met een normale bouwtijd van @ werkbare werkdagen na start van de bouwkundige werkzaamheden (start bouw). BMO is in het bezit van een Bruikbare Vergunning voor de 1^e fase van de werkzaamheden ter zake de realisatie van de Parkeergarage. Voor de afbouw van de Parkeergarage dient nog een aanvullende Bruikbare Vergunning te worden verkregen.
- 13.2. BMO zal de Parkeergarage ook daadwerkelijk na @ werkbare werkdagen na start bouw opleveren, uitgaande van een ongestoorde voortgang van de bouw De Gemeente verklaart zich ermee bekend en akkoord dat de planning door diverse omstandigheden beïnvloed kan worden, zoals overmacht dan wel juridisch-planologische procedures en vergunningverlening. Genoemde bouwtijd wordt derhalve verlengd met zoveel werkbare werkdagen als redelijkerwijze nodig, indien er sprake is van overmacht dan wel juridisch-planologische en/of vergunningstechnische problematiek, waardoor die bouwtijd niet langer haalbaar blijkt. Op te late Oplevering – met inachtneming van de in de vorige zin bedoelde bouwtijdverlenging - staat een boete van € 3000,- per dag, welke in de plaats komt van schadevergoeding volgens de wet.
- 13.3. BMO zal rekening houden met de in de realisatieovereenkomst in artikel 8.1 voorziene prioriteit van de realisatie van de Parkeergarage boven andere deelprojecten in het project Raaks.
- 13.4. BMO zorgt ervoor dat uiterlijk op de Datum van Oplevering een compleet afgewerkt en toegankelijke parkeergarage Turnkey (behoudens kleine gebreken die de eventuele ingebruikneming van de Parkeergarage niet in de weg staan) wordt opgeleverd.

- 13.5. De Gemeente verklaart zich ermee bekend en akkoord dat ten tijde van de Oplevering nog gebouwd zal worden aan de overige onderdelen van het complex waarvan de Parkeergarage deel uitmaakt en mogelijke andere onderdelen van het project Raaks. De Gemeente aanvaardt de daarmee gepaard gaande normale overlast/beperkingen. In onderling overleg spreken Partijen af wat een acceptabele overlast is voor de Gemeente. Uitgangspunt hierbij dient te zijn dat de parkeergarage bereikbaar moet zijn voor het autoverkeer.
- 13.6. De oplevering zoals voorzien in de tussen BMO en (een) derde(n) te sluiten aannemingsovereenkomst(en) vindt plaats nadat de Parkeergarage voor Oplevering aan de Gemeente is aangeboden. Op de Oplevering tussen de Gemeente en BMO zijn van overeenkomstige toepassing de paragrafen 9 en 10 van de Uniforme Administratieve Voorwaarden 1989 (UAV) waarin met "opdrachtgever" de Gemeente en met "aannemer" BMO wordt bedoeld.
- 13.7. Er geldt een Onderhoudsperiode als vermeld in Artikel 1.f. Indien BMO de bij Oplevering geconstateerde gebreken heeft hersteld, bevestigt de Gemeente dit schriftelijk aan BMO binnen zeven werkdagen na afloop van de Onderhoudsperiode.
- 13.8. BMO voorziet de Gemeente bij Oplevering van de concept-stukken van de revisie- en installatietekeningen en uiterlijk binnen 3 maanden na de Datum van Oplevering van alle relevante documentatie en tekeningen met betrekking tot de Parkeergarage en de bouw daarvan.

Artikel 14.

Risico-overgang

- 14.1. Tot de Datum van Oplevering is en blijft de Parkeergarage voor rekening en risico van BMO. Met ingang van de Datum van Oplevering is de Parkeergarage voor rekening en risico van de Gemeente. De baten (waaronder eventuele huurinkomsten) en lasten van de Parkeergarage zijn met ingang van de Datum van Oplevering voor rekening van de Gemeente.

Artikel 15.

Garanties

- 15.1. BMO garandeert aan de Gemeente:
- a. Dat de Parkeergarage mag worden ontwikkeld en gebouwd in overeenstemming met het bepaalde in deze overeenkomst;
 - b. Dat de Parkeergarage op Datum van Oplevering geschikt is voor het door Gemeente beoogde gebruik als parkeergarage;
 - c. Dat BMO bij start bouw in bezit heeft alle benodigde onherroepelijke of in redelijkheid niet voor vernietiging vatbare vergunningen, ontheffingen en (overheids)toestemmingen die voor het aangaan en de nakoming van deze overeenkomst en voor de realisatie van de Parkeergarage noodzakelijk zijn;
 - d. Dat op de Datum van Oplevering van overheidswege met betrekking tot (de realisatie van) de Parkeergarage geen subsidie is verleend noch door BMO is aangevraagd, in verband waarmee nog voorwaarden dienen te worden vervuld;
 - e. Dat na de Oplevering met betrekking tot de Parkeergarage geen overeenkomsten met derden bestaan betreffende onderhoud, management of anderszins;
 - f. Dat de Parkeergarage bij de Oplevering rechtstreeks zal zijn aangesloten op de infrastructuur voor drinkwater, energie en riool;
 - g. Dat de Parkeergarage – met inachtneming van de in de nabije omgeving

plaatsvindende bouw – toegang zal hebben op de openbare weg;

- 15.2. Voorts garandeert BMO ten aanzien van de bouw van de Parkeergarage dat op de dag van de Oplevering:
- a. De Parkeergarage gebouwd is conform het op basis van de Technische Bescheiden uitgewerkte bestek en tekeningen;
 - b. De Parkeergarage gebouwd is krachtens een goed en deugdelijk ontwerp;
 - c. De Parkeergarage een goed en deugdelijke constructie heeft;
 - d. De technische installaties functioneren (behoudens kleine gebreken die de eventuele ingebruikneming van de Parkeergarage niet in de weg staan) en na inregeling goed en deugdelijk werken;
 - e. De bouwwerkzaamheden goed en deugdelijk zijn uitgevoerd;
 - f. De Technische Bescheiden geen kunst- en/of ontwerpfouten bevatten;
 - g. De gebruikte materialen goed en deugdelijk zijn;
 - h. De bouw van de Parkeergarage op de Datum van Oplevering zal zijn uitgevoerd overeenkomstig de verleende bouwvergunning.
- 15.3. BMO garandeert de Parkeergarage krachtens artikel 6.2 voor een algemene termijn van 10 jaar met uitzondering van de hieronder genoemde onderdelen, die de daarachter vermelde looptijd kennen, te rekenen vanaf de datum van Oplevering:
- a. Buitenschilderwerk op hout: 5 jaar.
 - b. Zonweringen: 5 jaar.
 - c. Buitenriolering: 5 jaar.
 - d. Rondloopdeuren, rolhefdeuren, speedgates e.d. 1 jaar.
 - e. Vloerbedekking en stoffering: 1 jaar.
 - f. Hang- en sluitwerk: 1 jaar.
 - g. Alle installaties: 1 jaar.
- 15.4. Ten aanzien van de milieuhygiënische bodemgesteldheid blijft het bepaalde in artikel 10 van de realisatieovereenkomst d.d. 19 december 2001 onverkort van kracht. Dit houdt onder andere in dat de benodigde bodemsanering voor rekening en risico van de Gemeente geschiedt, doch dat deze uit kostenefficiëntie bij de ontgraving van de bouwput geïntegreerd wordt. De Gemeente is en blijft derhalve verantwoordelijk voor de milieuhygiënische bodemgesteldheid.
- 15.5. Alvorens de Gemeente BMO uit hoofde van de in artikel 15.3 genoemde garanties kan aanspreken, zal de Gemeente allereerst trachten haar rechten op de (onder)aannemers en leveranciers geldend te maken, welke rechten krachtens Artikel 16 aan haar zijn dan wel zullen worden overgedragen.

Artikel 16.

Overdracht van rechten op aannemers e.d.

- 16.1. BMO is verplicht van de (onder)aannemers en leveranciers van de hiervoor in artikel 15.3 genoemde onderdelen, voor de daarbij vermelde tijdsduur, een schriftelijke garantie te verlangen.
- 16.2. BMO zal alle ter zake van het project verstrekte garanties ten behoeve van de Gemeente aanvaarden en uiterlijk 3 maanden na de Oplevering aan de Gemeente overdragen alle rechten welke hij jegens aannemer(s), onderaannemer(s), leveranciers, installateur(s), constructeur(s), adviseur(s) en andere bij de bouw van de Parkeergarage betrokkenen kan doen gelden.
- 16.3. de Gemeente is eerst na afloop van de Onderhoudsperiode bevoegd de in lid 1

bedoelde overdracht van rechten aan de desbetreffende schuldenaar mede te delen. Deze bevoegdheid vervalt voor zover het bepaalde in lid 4 van dit artikel van toepassing is.

- 16.4. Indien de Gemeente BMO zal aanspreken op nakoming van garanties of aansprakelijkheden, zal de Gemeente na voldoening door BMO aan zijn verplichtingen, BMO in de gelegenheid stellen tot regres op de in het vorige lid betrokkenen, middels terugoverdracht voor dat gedeelte van de op grond van dit artikel overgedragen rechten.

Artikel 17.

Berichtgeving

- 17.1. Alle mededelingen, verzoeken, kennisgevingen, enzovoorts geschieden per deurwaardersexploot of brief, dan wel per telefax met bevestiging per brief daarvan binnen vier werkdagen, waarbij in dat geval de datum van verzending van de telefax geldt als datum van ontvangst. Indien niet aan deze formaliteiten is voldaan worden deze mededelingen, verzoeken, kennisgevingen, enzovoorts geacht niet te zijn gedaan.
- 17.2. Alle mededelingen, verzoeken, kennisgevingen, enzovoorts worden verzonden naar de onderstaande adressen, tenzij door één van de partijen schriftelijk een ander adres is doorgegeven aan de andere partij:
- a. De Gemeente: Gemeente Haarlem, Postbus 741, 2003 RS Haarlem, Tel: 023-5113663. email w.verzijlberg@haarlem.nl
 - b. BMO: Bouwfonds MAB Ontwikkeling CVG B.V., Postbus 9412, 2500 CK Den Haag, Tel: 070-3068500, email e.hofman@bouwfonds.nl

Artikel 18.

Overigen

- 18.1. De Gemeente dient nog enkele delen van de Ondergrond van de Parkeergarage te ontruimen. Indien de Gemeente onverhoopt niet tijdig voor start bouw van de Parkeergarage (met inachtneming van de geplande datum start bouw als opgenomen in het tijdschema dat als Bijlage 6 is aangehecht, dan wel enige andere planning die partijen in goed overleg hebben vastgesteld) tot ontruiming van de benodigde grondpercelen is kunnen komen, dan levert dat in beginsel geen reden op om start bouw uit te stellen. Partijen zullen in dat geval ernaar streven door fasering en aanpassing in de bouwstroom, of andere maatregelen, de realisatie van de Parkeergarage zoveel mogelijk overeenkomstig de voorgenomen planning te doen plaatsvinden. Mocht dat ondanks hun inspanningen niet lukken, dan is artikel 13.2 voor wat betreft de bouwtijdverlenging van overeenkomstige toepassing.
- 18.2. Deze overeenkomst treedt in de plaats van alle eerdere tussen partijen gemaakte afspraken met betrekking tot de in deze overeenkomst geregelde onderwerpen. Afspraken die tussen partijen zijn overeengekomen in het kader van de "Realisatieovereenkomst" blijven echter zoveel mogelijk in stand, tenzij op het punt van de Parkeergarage in deze overeenkomst anders is overeengekomen.
- 18.3. Partijen gaan ervan uit dat de Wet Ketenaansprakelijkheid en het Bouwprocesbesluit Arbeidsomstandigheden niet van toepassing zijn op deze overeenkomst. Indien dit anders mocht blijken te zijn verleent BMO bij deze vrijwaring aan de Gemeente voor alle aanspraken die enige autoriteit hierop jegens de Gemeente heeft of stelt te hebben, alsmede voor overige voorschriften inzake de bouw en soortgelijke regelingen, tenzij de aanspraken het rechtstreeks gevolg zijn van toerekenbare tekortkomingen van de Gemeente ten aanzien van haar contractuele taken

(voortvloeiend uit de Realisatieovereenkomst c.q. onderhavige overeenkomst) bijvoorbeeld met betrekking tot de sanering en sloop.

- 18.4. Deze overeenkomst wordt beheerst door het Nederlands recht.
- 18.5. De rechten uit deze overeenkomst zijn niet overdraagbaar.
- 18.6. De considerans maakt deel uit van de overeenkomst.
- 18.7. De Bijlagen 1 tot en met 7 en de daarin genoemde stukken, maken deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 19.

Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst/ontbinding

- 19.1. De regeling van artikel 26 van de Realisatieovereenkomst is eveneens van toepassing op onderhavige overeenkomst. Genoemd artikel luidt letterlijk als volgt:

“Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst/ontbinding

26.1 De wettelijke bepalingen omtrent nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn volledig op deze overeenkomst van toepassing.

26.2 Ingeval een der partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen zal dit aan die partij schriftelijk worden medegedeeld.

26.3 Partijen zullen vervolgens gedurende de termijn van een maand overleg voeren omtrent de alsdan ontstane situatie. Zij zullen onderzoeken of de tekortschietende partij alsnog aan zijn verplichtingen zal kunnen voldoen. Deze termijn behoeft niet in acht te worden genomen indien bijzondere omstandigheden dit vergen.

26.4 Indien na deze termijn van een maand nog steeds niet aan de verplichtingen wordt voldaan zullen de overige partijen kunnen handelen als in het Burgerlijk Wetboek boek 6 is bepaald.

26.5 Het aanvragen van een surséance van betaling c.q. het in staat van faillissement geraken van een der partijen wordt gelijkgesteld met het tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst. Het bepaalde in dit artikel is daarop van overeenkomstige toepassing.

26.6 Het buiten schuld of toedoen der partijen niet verkrijgen van de benodigde overheidsgoedkeuringen, vergunningen, ontheffingen etc. wordt niet beschouwd als tekortschieten in de zin van deze overeenkomst.

26.7 Rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst zijn niet overdraagbaar, behoudens met toestemming van de andere partij.”

- 19.2. Indien de overeenkomst op enig moment om welke reden dan ook rechtsgeldig wordt ontbonden, zullen Partijen financieel met elkaar afrekenen. In geval de ene partij de overeenkomst ontbindt, zal zij de door de andere partij ten behoeve van de ontwikkeling van de Parkeergarage gemaakte kosten na schriftelijke opgave hiervan vergoeden, tenzij deze partij de ontwikkeling en/of realisering van de Parkeergarage zonder de andere partij voortzet. De regeling in dit artikel laat onverlet het eventuele recht op schadevergoeding krachtens de wet.

Artikel 20.

Onvoorziene omstandigheden

- 20.1. De regeling van art. 27 van de Realisatieovereenkomst is – onverlet het overige in onderhavige overeenkomst ter zake bepaalde - eveneens van toepassing op onderhavige overeenkomst. Genoemd artikel luidt letterlijk als volgt:

“Wijziging omstandigheden/onvoorziene omstandigheden.

27.1 Partijen zijn zich ervan bewust dat bij een ontwikkeling als onderhavige zich onvoorziene c.q. gewijzigde omstandigheden kunnen voordoen welke noodzaken tot overleg.

In geval zulke omstandigheden zich voordoen, zullen partijen constructief overleg voeren, waarbij zij zullen trachten een aanvaardbare oplossing te bereiken, rekeninghoudend met hun wederzijdse belangen.

27.2. Indien het overleg als in het vorige lid bedoeld niet tot overeenstemming leidt, heeft iedere partij het recht het niet bereiken van overeenstemming aan te merken als een geschil in de zin van artikel 29 van deze overeenkomst”

- 20.2. Als onvoorziene c.q. gewijzigde omstandigheid wordt in ieder geval aangemerkt de omstandigheid dat de door BMO aangevraagde voor de realisatie van de Parkeergarage benodigde vergunningen, zoals bouwvergunning, sloopvergunning e.d., ten gevolge van publiekrechtelijke procedures niet in de aangevraagde en door de Gemeente in het kader van de toetsing van bestek en tekeningen ingevolge Artikel 8 goedgekeurde vorm zijn verleend c.q. onherroepelijk zijn geworden.
- 20.3. In geval de omstandigheid als in het vorige lid geschetst zich voordoet, zullen Partijen zonodig streven naar aanpassing van de Technische Bescheiden en het daarop te baseren bestek en tekeningen, e.e.a. op basis van de regeling van Artikel 8. Waar nodig zullen partijen, in goed overleg, vaststellen op welke punten onderhavige overeenkomst alsdan aanpassing behoeft en deze aanpassingen schriftelijk nader overeenkomen.

Artikel 21.
Geschillen

- 21.1. De regeling van artikel 29 van de Realisatieovereenkomst is eveneens van toepassing op deze overeenkomst. Genoemd artikel luidt letterlijk als volgt:

“29.1 Deze overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht. Alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder geschillen die slechts door een der partijen als zodanig wordt beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst dan wel van nadere overeenkomsten, die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Haarlem. Deze rechter zal tevens bevoegd zijn leemtes in deze overeenkomst c.q. daaruit voortvloeiende overeenkomsten in te vullen.

29.2 Indien partijen daaromtrent overeenstemming bereiken, kunnen daartoe in aanmerking komen geschillen ter belichting worden voorgelegd aan een of meer arbiters. Alsdan zullen de regels van het Nederlands Arbitrage Instituut te Rotterdam van toepassing zijn.”

- 21.2. In aanvulling op genoemd artikel 29 van de Realisatieovereenkomst zijn partijen overeengekomen dat indien een geschil leidt tot een geschil tussen BMO en (onder)aannemer(s), installateur(s) of de Gemeente Haarlem (in een andere hoedanigheid dan als koper krachtens deze overeenkomst) of vice versa, dan de geschillenregeling die van toepassing is op het geschil met de (onder)aannemer(s), installateur(s) of de Gemeente Haarlem van overeenkomstige toepassing zal zijn.

Aldus opgemaakt en in tweevoud getekend te Haarlem/Den Haag

op @.

op @

de Gemeente

door: @

BMO

door: Ir. I.M. Kalisvaart MBA

Bijlagen

1. Technische Bescheiden (Ontwerpdocumenten Parkeergarage c.a.)
2. Brief d.d. 16 december 2003 (kenmerk PAR/2003/1447)
3. Situatietekening
4. Termijnschema betalingen koopprijs (bijlage bij brief d.d. 21-11-2001)
5. Organigram Ontwikkelingsteam
6. Planning
7. Voorwaarden CAR-polis

Ontwerp-raadsvoorstel

Raadsstuk: 24 mei 2007
B&W-datum: 23 april 2007
Sector/Afd.: SO/PM
Reg.nr(s): 2007/.....

Onderwerp: **Kredietaanvraag openbare parkeergarage Raaks**

Aan de Raad der gemeente Haarlem,

Inhoud van het voorstel

In december 2001 heeft uw Raad ingestemd met de realisatie-overeenkomst met Bouwfonds/MAB, voor het realiseren van het gehele Raaksproject.

Onderdeel van deze realisatie-overeenkomst is de aankoop van een openbare parkeergarage voor 1.000 auto's tegen een overeengekomen prijs van Fl 66,0 mln. / € 29.949.494 excl. BTW, prijspeil 2001.

In afwachting van de nadere uitwerking door Bouwfonds/MAB van de gewenste bestemmingen – o.a. de voorgenomen vestiging van een casino – heeft u ingestemd met kredietaanvragen voor de planvoorbereiding en aanloopkosten van de parkeergarage.

Nu de vestiging van het casino niet meer aan de orde is en recent het besluit over de aankoop van het stadskantoor – deellocatie Raaks – is genomen, kan de definitieve kredietverlening plaats vinden, teneinde de voortgang van de bouw niet in gevaar te brengen.

In 2001 is ingestemd met de aanleg van een entree-tunnel in de Zijlvest en aanpassing van de Raaksbruggen ten behoeve van de verkeersafwikkeling. In de afgelopen jaren is een entree-tunnel in de Raaks onderzocht.

Uitgaande van een toekomstige reconstructie van het kruispunt Raaksbruggen (rotonde), wordt thans uitgegaan van een 4^e rijbaan/inrit aan de Zijlvest, waardoor de tunnel in de Raaks kan komen te vervallen. Opgemerkt wordt dat de verkeerskundig gewenste aanpassing van de Raaksbruggen (rotonde) nog niet is opgenomen in het IP. Wel is in het IP voor de inrichting van de Raaks een reservering opgenomen van € 868.000 (volgnr. 61.14). Dit vergt een nadere inpassing binnen het investeringsbudget van de komende jaren en daarbij te stellen prioriteiten.

Aanleiding + fase van besluitvorming

Het overeengekomen kredietbedrag uit 2001 is gereserveerd in het gemeentelijke IP (volgnr. 12.11) en de middelen van het parkeerfonds, in verband met de toen geraamde onrendabele top op de exploitatie van de nieuwe garage.

In het kader van de af te sluiten turnkey-overeenkomst, welke wij voor uw leden ter inzage hebben gelegd bij dit voorstel, verzoeken wij u in te stemmen met de kredietaanvraag voor de stichtingskosten ad € 40.493.000 van deze parkeergarage, rekening houdend met de reeds eerder ter beschikking gestelde kredieten wegens voorbereiding- en aanloopkosten.

Het gaat daarbij om de volgende kredietbesluiten:

9 april 2003, nr. 66: planvoorbereiding door MAB ad € 1.134.454 excl. BTW

5 oktober 2006, nr. 179: voorschot bouw tbv damwanden c.a. ad € 8.000.000 excl. BTW

Aldus verzoeken wij u aanvullend nog € 31.358.000 ter beschikking te willen stellen, onder verwijzing naar de ter inzage gelegde kredietopbouw.

Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad

- beoogd resultaat: realisatie parkeergarage met ingebruikname per begin 2010
- voor- en nadelen en eventuele risico's: deze zijn in de afgesloten realisatie-vereenkomst en af te sluiten turnkey-overeenkomst zo goed mogelijk uitgesloten; gelet op de bereikte voortgang van de bouw lijkt de opleveringstermijn haalbaar te zijn
- mogelijke gevolgen fricties in uitvoering en/of tussen partijen: in te dienen (schade)claims, overigens met erkenning van de reeds opgetreden gevolgen van de wijziging DO door de vervallen toegangstunnel Raaks (artikel 10.2)

Financiële paragraaf

In het investeringsplan 2006-2011 is onder volgnr. 12.11 een reservering opgenomen van € 36.104.000 voor de stichtingskosten van de parkeergarage, omvattende de bouw, in- en uitritten, de installaties en de rente tijdens de bouw (tot de ingebruikname).

Het verschil met de voorliggende kredietaanvraag van €40.493.000 – een verhoging met € 4.389.000 – zullen wij met uw goedkeuring betrekken bij het ontwerp-investeringsplan 2007 e.v. De kredietverhoging wordt vooral veroorzaakt door de volgende zaken:

a. meerkosten t.o.v. de realisatie-overeenkomst:

Bij de afgesloten overeenkomst in 2001 is aansluiting gezocht bij het toen geldende kwaliteitsniveau, met als referentie de toen recent opgeleverde parkeergarage in Amstelveen.

Voor upgradage van dit kwaliteitsniveau, met name de coating van de vloeren en verbetering van de verlichting – conform uitvoeringsniveau Appelaargarage – inclusief directievoering en begeleiding is er sprake van meerkosten incl. mogelijke vergoeding engineering en plankosten MAB van in totaal € 2.000.000

b. gevolgen indexering:

Deze kosten zijn op basis van de geldende uitvoeringsplanning en aangehouden stijging van de indexering tijdens de bouwperiode, nader bepaald op ca. € 7.243.000, te beschouwen als onvermijdelijk in het kader van de gemaakte prijsafpraak in 2001. Ten opzichte van de slechts beperkt bijgestelde prijsafpraak uit 2001 in het vigerende IP-2006 is dan sprake van meerkosten ad ca. € 2.389.000 mln.

Bij de dekking van de in 2001 geraamde stichtingskosten is, op basis van de toen geldende inzichten en uitgangspunten m.b.t. de exploitatie, rekening gehouden met een zogenaamde onrendabele top op de stichtingskosten van de parkeergarage van ca. € 10,5 mln.

Hiermee is tot op heden rekening gehouden bij de dekking van de garage in het IP, alswel bij de reserveringen ten laste van het parkeerfonds. Dit fonds belooft per begin 2006 nog € 12.382.385, waarop dus mede de (resterende) verplichting t.b.v de Raaksgarage rust ad € 9.393.000. Hierop is in als gevolg van de voortgang van de bouw in 2006 een deel ad € 4.742.000 gerealiseerd, zodat per begin 2007 nog een verplichting van € 4.651.000 op het fonds rust. Dit alles gebaseerd op de oorspronkelijke uitgangspunten in 2001.

In het kader van het gesloten Coalitieaccord hebben wij het voornemen geuit het parkeerfonds in principe te willen opheffen, waarbij het jaarlijkse exploitatieresultaat op zowel straat- als garageparkeren dan onderdeel vormt van de algemene middelen en resultaatbepaling dienaangaande. Hierop komen wij bij de Kadernota 2007 terug, rekening houdend met de actueel nog op het fonds rustende verplichtingen.

In dat verband is het van belang het resultaat van de geactualiseerde berekening van de “onrendabele top” op de Raaksgarage nader vast te stellen, gebaseerd op de inmiddels (vanaf 2004) belangrijk gestegen parkeertarieven. Het resultaat van deze herberekening valt door een aantal oorzaken nog veel gunstiger uit, te weten een nagenoeg kostendekkende exploitatie bij een haalbaar geachte bezettingsgraad van 50%. Hoewel deze berekening een globale indicatie vormt van het mogelijke resultaat over een termijn van 40 jaar, zijn wij van oordeel dat de eerder getroffen reservering nagenoeg kan vrijvallen.

Om die reden stellen wij u voor de nog resterende verplichting ad € 9.393.000 vanaf 2007 te laten vrijvallen. Dit betekent dan wel dat de inmiddels bij de rekening 2006 verrichte onttrekking aan het fonds ad € 4.742.000 per begin 2007 ongedaan moet worden gemaakt. Dit besluit zal in het kader van de voortgang exploitatie 2007 (Bestuursrapportage) aan u worden voorgelegd tot wijziging van de begroting 2007 op dat punt.

Participatie / communicatie

N.v.t.

Planning

Oplevering parkeergarage Raaks in december 2009 met ingebruikname per begin 2010.

Wij stellen uw Raad voor:

1. in te stemmen met het afsluiten van een turnkey-overeenkomst voor de bouw van de parkeergarage Raaks, waarvoor een investeringskrediet van € 40.493.000 excl. BTW benodigd zal zijn;
2. dit krediet te betrekken bij het ontwerp-investeringsplan voor 2007-2012 (volgnr. 12.11), ofwel een verhoging van het vigerende IP met € 4.389.000;
3. de sub 1 bedoelde stichtingskosten te verantwoorden op het programma bereikbaarheid en mobiliteit van de gemeentebegroting, gebaseerd op een kostendekkende exploitatie t.l.v. de parkeeropbrengsten;
4. Het college stelt voor uit de vrijval van € 9.393.000 de reconstructie van de verkeerssituatie bij de Raaksbruggen te betalen. De resterende vrijval gaat naar het Parkeerfonds.
5. de gevolgen voor de verkeerskundige aanpassing van de Raaksbruggen te betrekken bij de samenstelling van het investeringsplan 2007-2012.

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris,

de burgemeester,

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. de stichtingskosten van de parkeergarage Raaks te bepalen op € 40.493.000 excl. BTW;
2. aan burgemeester en wethouders een (aanvullend) krediet voor de bouw van de sub 1 bedoelde garage ter beschikking te stellen van € 31.358.000 excl. BTW;
3. het sub 1 bedoelde krediet te verantwoorden op het programma bereikbaarheid en mobiliteit van de begroting 2007, af te schrijven in:
 - a. de bouwkosten ad € 38.493.000 in maximaal 40 jaarlijks gelijke termijnen;
 - b. de kosten wegens inrichting/upgrading ad € 2.000.000 in maximaal 20 jaarlijks gelijke termijnen;
4. Het college stelt voor uit de vrijval van € 9.393.000 de reconstructie van de verkeerssituatie bij de Raaksbruggen te betalen. De resterende vrijval gaat naar het Parkeerfonds.
5. burgemeester en wethouders te machtigen al datgene te doen dat voor de uitvoering van dit besluit noodzakelijk zal zijn.

Gedaan in de vergadering van 24 mei 2007.

De griffier,

de voorzitter,