



Onderwerp Project Aziëweg: Addendum 2 overeenkomst Vorm	
Nummer	2020/1080730
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Kippersluis, J.
Telefoonnummer	023-5114499
Email	jkippersluis@haarlem.nl
Kernboodschap	De voorzieningenrechter heeft Vorm veroordeeld tot nakoming van de Koop- en realisatieovereenkomst, bestaande uit de afname van de grond ten behoeve van de realisatie van 142 koopwoningen met ondergrondse parkeergarage. De grond is inmiddels overgedragen en in eigendom van Vorm. In verband met het opnieuw opstarten van de verkoop heeft Vorm verzocht de termijn waarbinnen de bouw moet starten en moet worden afgerond te mogen verlengen. Er is hiertoe een addendum op de Koop-/realisatieovereenkomst opgesteld.
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- Koop-/realisatieovereenkomst- Bijlage 1: addendum strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de Koop- en realisatieovereenkomst Aziëpark 2
Besluit College d.d. 8 december 2020	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Het bijgevoegde tweede addendum aan te gaan inzake nadere afspraken op de Koop-/ realisatieovereenkomst naar aanleiding van de uitspraak van het kort geding.2. Wethouder Roduner te machtigen om de concept bankgarantie toe te voegen aan de overeenkomst en in dat kader mogelijk ondergeschikte tekstuele wijzigingen in het addendum aan te brengen. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

Op 9 januari 2018 is met Vorm een Koop- en realisatieovereenkomst gesloten voor de koop en ontwikkeling van kavels III en IV in het ontwikkelingsplan "Aziëpark", bestaande uit de realisatie van koopappartementen in twee woontorens en een ondergrondse parkeerkelder. Na een ingebrekestelling is de omgevingsvergunning aangevraagd, deze is inmiddels onherroepelijk. In verband met de te kappen bomen en de afronding van het NGE onderzoek is, in afwijking van de overeenkomst, overeengekomen dat de grond 30 maart jl. zou worden geleverd. Vorm wenste de grond echter alleen af te nemen als één woontoren doorverkocht mocht worden aan een belegger. Met als gevolg dat (een deel van) de beoogde vrije sector koopwoningen in de vrije huursector zouden komen. De gemeente heeft in kort geding nakoming van de koop-/realisatieovereenkomst gevorderd. De voorzieningenrechter heeft Vorm veroordeeld tot nakoming, bestaande uit de afname van de grond ten behoeve van de realisatie van 142 koopwoningen met ondergrondse parkeergarage. De grond is inmiddels overgedragen en in eigendom van Vorm. In verband met het opnieuw opstarten van de verkoop heeft Vorm verzocht de termijn waarbinnen de bouw volgens de Koop- en realisatieovereenkomst moet starten en moet worden afgerond te mogen verlengen. Er is hiertoe een tweede addendum op de Koop- en realisatieovereenkomst opgesteld.

Tot slot: door de grond niet tijdig af te nemen, heeft Vorm niet voldaan voorwaarden conform de Koop- en realisatieovereenkomst. Om deze reden wordt de boete ad 10% van de koopsom plus indexering gevorderd. Dit is tevens vastgelegd in het tweede addendum.

1. Besluitpunten college

1. Het bijgevoegde tweede addendum aan te gaan inzake nadere afspraken op de Koop-/realisatieovereenkomst naar aanleiding van de uitspraak van het kort geding.
2. Wethouder Roduner te machtigen om de concept bankgarantie toe te voegen aan de overeenkomst en in dat kader mogelijk ondergeschikte tekstuele wijzigingen in het addendum aan te brengen.

2. Beoogd resultaat

Juridisch vastleggen van gemaakte afspraken.

3. Argumenten

3.1 Te wijzigen afspraken van de Koop- en realisatieovereenkomst

Vorm heeft verzocht om in afwijking van het bepaalde in de koop- en realisatieovereenkomst uiterlijk 6 maanden na levering van de grond te mogen starten met de bouw (in plaats van binnen 3 maanden). Hierdoor heeft Vorm meer tijd om de verkoop opnieuw te starten en voor beide torens tot een beter verkooppercentage te komen voordat met de bouw wordt gestart. Verder zouden de torens vanaf de start bouw na 2 jaar moeten zijn gerealiseerd. Verzocht is om dit te verlengen tot 2,5 jaar, te rekenen vanaf het moment van start bouw. Met het oog op de verder hopelijk snelle realisatie van de 142 koopwoningen is het voorstel om met het verzoek in te stemmen, maar niet zonder enkele waarborgen. Hiervoor zijn de volgende zekerheden in het addendum opgenomen.



- a. Indien de bebouwing niet is voltooid op 20 oktober 2023 (3 jaar na levering) dan is Vorm een direct opeisbare boete verschuldigd ter grootte van 50% van de koopsom. Ter zekerstelling van de genoemde boete moet Vorm binnen 14 dagen na ondertekening van het addendum een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie afkomstig van een Nederlandse bankinstelling overleggen ter hoogte van de boete.
- b. Vorm moet per ommekeer starten met de verkoop van de appartementen in toren A, en na uiterlijk drie maanden gevolgd door de verkoop van de appartementen in toren B. Verkoop aan een belegger is niet toegestaan.
- c. Vorm informeert de gemeente elke eerste week van de maand over de marketing activiteiten en de voortgang van de verkoop.
- d. Vorm is een boete verschuldigd vanwege niet tijdige nakoming van de Koop- en realisatieovereenkomst door niet uiterlijk 20 april 2020 medewerking te verlenen aan levering van de grond. De gemeente werkt alleen mee aan de verruimde bouw mogelijkheden als Vorm de boete betaalt plus indexering, totaal € 351.422,-.

5. Risico's en kanttekeningen

De gemeente kan het addendum ontbinden als niet een bankgarantie wordt overgelegd. In dat geval moet Vorm alsnog voor 20 januari 2021 zijn gestart met bouwen anders kan op dat moment volgens de koop en realisatieovereenkomst worden ontbonden conform het bepaalde in artikel 12 van die overeenkomst. De onvoorwaardelijke bankgarantie dient ter zekerheid dat de bouw binnen drie jaar na overdracht van de grond wordt gerealiseerd.

6. Uitvoering

De bouw van het gehele project start uiterlijk 20 april 2021 in een keer, dat wil zeggen toren A, toren B en de parkeergarage. Door intervallen in de planning zal de ruwbouw van toren B later starten dan de ruwbouw van toren A. Oplevering van de woontorens is bepaald op uiterlijk 20 oktober 2023.

7. Bijlagen

1. Tweede Addendum
2. Vonnis kort geding