

## ADDENDUM

### Koop- en realisatieovereenkomst Aziëpark kavels III en IV

Versie: 10 november 2020 gewijzigd: 27 november 2020

#### De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **gemeente Haarlem**, kantoorhoudende te 2013 DC Haarlem, Zijlvest 39, te dezen op grond van artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer drs. J. Wienen, geboren 3 oktober 1960 te Ridderkerk, handelend in zijn hoedanigheid van burgemeester van de gemeente Haarlem en zulks ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem met BBV nummer 2020/....., d.d.....20.....;

de gemeente Haarlem hierna te noemen: **Verkoper**;

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Vorm Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3024 EC, Schiehaven 13 te Rotterdam, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24407638, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H. Meurs in zijn hoedanigheid van directeur;

voornoemde vennootschap Vorm Ontwikkeling B.V., hierna te noemen: **Koper**;

**Verkoper en koper** hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**;

#### overwegende dat

- A. Partijen op 9 januari 2018 een Koop- en realisatieovereenkomst hebben gesloten voor de koop en ontwikkeling van kavels III en IV in het ontwikkelingsplan "Aziëpark" bestaande uit de realisatie van 142 koopappartementen in twee woontorens en een ondergrondse parkeerkelder;
- B. Koper aan Verkoper heeft gevraagd of Koper de grond kon afnemen ten behoeve van de realisatie van een bouwplan, waarbij één woontoren zou worden verkocht aan een belegger, als gevolg waarvan de beoogde vrije sector koopwoningen in de vrije huursector zouden komen;

- C. Verkoper niet bereid is geweest om aan dit verzoek medewerking te verlenen en via een kort geding gevorderd heeft tot nakoming van de Koop- en realisatieovereenkomst, als gevolg waarvan de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland Koper heeft 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, uiterlijk d.d. 19 oktober 2020;
- D. Partijen met wederzijdse instemming de levering van de grond hebben laten plaatsvinden op 20 oktober 2020;
- E. Partijen voorts in overleg zijn getreden over het door Koper aangedragen probleem over de start bouw van de appartementen, dat volgens de Koop- en realisatieovereenkomst binnen drie maanden na levering dient plaats te vinden;
- F. Verkoper bereid is om - onder zekerstelling - nader uitstel te verlenen voor de start bouw en oplevering van het project;
- G. Partijen de afspraken uit de Koop- en realisatieovereenkomst in dit addendum wensen te wijzigen (**hierna: *addendum***);

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

## **INLEIDENDE BEPALINGEN**

### **Artikel 1 Relatie met eerdere overeenkomsten**

Dit addendum laat de Koop- en realisatieovereenkomst, als gewijzigd in de daarop gesloten addenda en de leveringsakte en de akten van vestiging recht van opstal, in stand tenzij hiervan in deze overeenkomst nadrukkelijk is afgeweken.

### **Artikel 2 Totstandkomingsvoorbehoud**

1. Tussen partijen komt dit addendum pas tot stand nadat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: **college**). De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als constitutief vereiste voor de totstandkoming van dit addendum.

2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen addendum tot stand tussen Partijen, dus ook geen addendum met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Koper kan in dat geval op generlei wijze aanspraak maken op enige vergoeding hoe dan ook genaamd.

## **WIJZIGINGEN KOOP- EN REALISATIEOVEREENKOMST**

### **Artikel 3**      **Start bouw**

Artikel 12, lid 1, van de Koop- en realisatieovereenkomst wordt als volgt gewijzigd:  
*“Verkoper is gerechtigd deze Overeenkomst zonder gerechtelijke tussenkomst en zonder kosten- en/of schadevergoeding verschuldigd te zijn schriftelijk te ontbinden indien **zes maanden** na de levering van het Verkochte, zoals bedoeld in artikel 10 van de Overeenkomst, niet is gestart met de realisatie van de beoogde bouwwerkzaamheden”.*

Onder start van de realisatie van de beoogde bouwwerkzaamheden verstaan Partijen: de bouw van het gehele project start in een keer; toren A, toren B en de parkeergarage.

Partijen realiseren zich dat in de bouw intervallen in de planning zitten, dit maakt dat de ruwbouw van toren B later kan starten dan de ruwbouw van toren A om binnen de totale bouwtijd te kunnen opleveren.

### **Artikel 4**      **Voltooiing bouw**

In afwijking van artikel 12 van de Koop- en realisatieovereenkomst en artikel 3.2, lid 2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem (vastgelegd bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-197, voor het laatst gewijzigd 6 juli 2004, hierna: **AVV**) geldt dat de op het Verkochte te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar moet zijn **binnen 3 jaar** na datum van het verlijden van de notariële akte.

### **Artikel 5**      **Boete bij niet tijdige voltooiing / zekerstelling**

1. In afwijking van artikel 12 van de Koop- en realisatieovereenkomst en artikel 3.2, lid 7 en 8 van de AVV geldt dat indien na verloop van de in artikel 4 genoemde termijn de bebouwing niet is voltooid, de Koper aan de Verkoper een direct opeisbare boete is verschuldigd ter grootte van 50% van de koopsom.

2. De boete in lid 1 laat nakoming van de bouwplicht onverlet. Partijen treden alsdan in overleg over het vaststellen van de periode voor de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Het bepaalde in artikel 3.2, lid 8, AV is op die verlenging van overeenkomstige toepassing.

3. Ter zekerstelling dat de onder 1 genoemde boete door Koper op eerste aanzegging door de gemeente kan worden voldaan, dient Koper een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie afkomstig van een te goeder naam en faam bekend staande Nederlandse financiële instelling over te leggen ter hoogte van de boete.

In de bankgarantie moet zijn bepaald dat het bedrag van de garantie onvoorwaardelijk door de Verkoper kan worden opgevraagd en door de bank zal worden uitgekeerd. De bankgarantie wordt afgegeven conform de modelbankgarantie die opgenomen is in bijlage 1.

4. Koper overlegt uiterlijk binnen twee weken na ondertekening van dit addendum de getekende bankgarantie. Deze bankgarantie dient in overeenstemming te zijn met het in bijlage 1 opgenomen model.

5. Verkoper kan dit addendum eenzijdig en bij aangetekend schrijven ontbinden bij niet tijdige aanlevering van de bankgarantie als bedoeld in lid 3.

#### **Artikel 6** **Verplichte gecombineerde verkoop appartementen**

1. Koper start per ommegaande met de verkoop van de appartementen in toren A, gevolgd door de verkoop van de appartementen in toren B, doch uiterlijk 3 maanden voor start bouw als bedoeld in artikel 3 van dit addendum, met inachtneming van het bepaalde in de bestemmingsbepaling in de akte van levering voor de woontorens. Voor de verkoop hanteert Koper een strategie als benoemd in **bijlage 2**.

2. Koper informeert Verkoper elke eerste week van de maand over de voortgang van de verkoop als bedoeld in lid 1. In de rapportage neemt Koper ten minste op:

A. Marketing activiteiten:

1. Welke marketingactiviteiten hebben in de afgelopen maand plaatsgevonden

B. Stand verkoop:

1. Aantal opties
2. Aantal verkocht

3. Verkoper is gerechtigd om dit addendum eenzijdig en bij aangetekend schrijven te ontbinden als Koper niet voldoet aan het gestelde in lid 1.

#### **OVERIGE BEPALINGEN**

#### **Artikel 7** **Betaling verbeurde boete**

Koper is aan Verkoper een boete verschuldigd vanwege niet tijdige nakoming van de Koop- en realisatieovereenkomst door niet uiterlijk 20 april 2020 medewerking te verlenen aan de levering van het Verkochte. Koper betaalt aan Verkoper binnen 14 dagen na ondertekening van dit addendum het bedrag van € 351.422,00 (boete x index conform 3.21 AV) door overboeking op IBAN NLXX NBG onder vermelding van *boete Aziepark kavels III en IV*.

**Artikel 8**

**Bijlagen**

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit addendum:

**Bijlage 1:** model bankgarantie

**Bijlage 2:** verkoopstrategie Vorm

Aldus overeengekomen te

Rotterdam, d.d. 27-11-2020

Haarlem, d.d. .... 2020

**Koper**

**Verkoper**



...  
De heer J. Meurs  
namens Vorm Ontwikkeling BV.

...  
de heer J. Wienen  
burgemeester



De ondergetekende, [naam borgmaatschappij], gevestigd te [adres], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [nummer], hierna te noemen: "[BORG]", in aanmerking nemende:

- dat de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Haarlem, gevestigd te Haarlem, hierna te noemen "Gemeente" en VORM Ontwikkeling B.V., gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen "VORM", op 9 januari 2018 een Koop- en realisatieovereenkomst hebben gesloten voor de koop en ontwikkeling van kavels III en IV in het ontwikkelingsplan "Aziëpark" bestaande uit de realisatie van 142 koopappartementen in twee woontorens en een ondergrondse parkeerkelder;
- dat de Gemeente en VORM in aanvulling op voornoemde Koop- en realisatieovereenkomst een addendum hebben ondertekend, althans zullen ondertekenen, hierna te noemen het "Addendum";
- dat de Gemeente conform artikel 5.3 van het Addendum zekerheid wenst voor de betalingsverplichting voor VORM uit hoofde van de in artikel 5.1 van het Addendum verwoorde boetebepaling;
- dat de ondergetekende bereid is deze zekerheid te stellen in de vorm van een garantie.

[BORG] zal op eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente, aan de Gemeente voldoen al hetgeen VORM aan de Gemeente is verschuldigd met inachtneming van een maximumbedrag van EUR [bedrag in cijfers] (zegge: [bedrag in woorden] Euro);

[BORG] verbindt zich hierbij uit hoofde van de Garantie, onder afstanddoening van alle verweermiddelen, in het bijzonder doch niet uitsluitend die bij wet toegekend aan borgen, op eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente, onder mededeling dat VORM in gebreke is gebleven met de richtige nakoming van de in het Addendum omschreven verplichtingen, zonder enig andere opgave van redenen te verlangen of nader bewijs te vragen aan de Gemeente als eigen schuld te zullen voldoen al hetgeen VORM aan de Gemeente volgens de uitsluitende opgave van de Gemeente aan de Gemeente is verschuldigd uit hoofde van het Addendum, met inachtneming van bovenvermeld maximum bedrag;

Deze garantie vervalt uiterlijk op .. / .. / .... (zegge: .....), ongeacht of het originele exemplaar aan [BORG] is geretourneerd, zodat eventuele betalingsverzoeken [BORG] uiterlijk op die datum schriftelijk dienen te hebben bereikt. Indien deze garantie vóór laatstgenoemde datum kan vervallen dan dient de Gemeente een rechtsgeldig ondertekende dechargeverklaring aan [BORG] te zenden.

Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van [BORG] kunnen de rechten uit deze garantie niet aan derden worden overgedragen.

Deze garantie wordt beheerst door Nederlands recht.

