



Onderwerp Addendum (bij koop-/realisatieovereenkomst) en Voorschotovereenkomst Vorm Ontwikkeling B.V.	
Nummer	2019/614701
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Kippersluis J. (Ans)
Telefoonnummer	023-5113868
Email	jkippersluis@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente heeft via een tender een koop-/realisatieovereenkomst gesloten met Vorm Ontwikkeling B.V. voor de bouw van appartementen aan de Aziëweg. Na het sluiten van de overeenkomst is er gemeentelijk beleid op het gebied van bergruimte en parkeren gewijzigd. De beleidswijziging bergingen maakt het mogelijk meer woningen te bouwen. Dit betekent dat er maximaal 143 woningen gebouwd kunnen worden en dat dit maximum en de wijzigingen van de parkeernorm ten opzicht van getekende overeenkomst vastgelegd moeten worden in een nadere overeenkomst (addendum).
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling
Relevante eerdere besluiten	- Koop- en realisatieovereenkomst - Nota aanpassing parkeernormen - Nota bergingenbeleid
Besluit College d.d. 15 oktober 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het addendum vast te stellen inzake nadere afspraken op de Koop-/realisatieovereenkomst. 2. De voorschotovereenkomst (van in beginsel € 20.000,-) aan te gaan inzake dekking van juridische en ambtelijke kosten ingeval bezwaar van derden. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Op 9 januari 2018 is de koop- en realisatieovereenkomst (tevens anterieure overeenkomst ex. artikel 6.24 lid 1 Wro) voor de kavels 3 en 4 Aziëpark ondertekend. De vereiste volledig ondergrondse parkeerkelder heeft voor vertraging van indiening omgevingsvergunning door Vorm gezorgd; deze is per 1 juli 2019 ingediend. In de tussenliggende periode is het beleid voor bergingen gewijzigd. Dit maakt het mogelijk nu woningen te bouwen op de plekken waar bergingen getekend waren (de laagste verdiepingen). Verder is de parkeernorm voor de middeldure woningen gewijzigd van 1.4 naar 1.3. Op basis van artikel 31 van de Koop-/realisatieovereenkomst, worden nadere afspraken (in relatie tot de beleidswijzigingen) schriftelijk vastgelegd (in een addendum).

De gemeentelijke beleidswijzigingen leiden thans tot een ander bouwplan (meer woningen). Eventuele claims van derden (ontwikkelaars) zullen voor rekening en risico van Vorm zijn. Hiertoe wordt een voorschotovereenkomst met Vorm afgesloten. Het addendum en voorschotovereenkomst worden hierbij ter besluitvorming voorgelegd.

2. Besluitpunten college

1. Het addendum vast te stellen inzake nadere afspraken op de Koop-/ realisatieovereenkomst.
2. De voorschotovereenkomst (van in beginsel € 20.000) aan te gaan inzake dekking van juridische en ambtelijke kosten ingeval bezwaar van derden.

3. Beoogd resultaat

Juridisch vastleggen van gemaakte afspraken.

4. Argumenten

4.1) *Extra woningen in relatie tot de woonopgaaf binnen Haarlem*

In relatie tot de beschikbare ondergrondse ruimte voor parkeren, leken er circa 125 woningen in de nieuwbouw te passen (hetzelfde aantal als Twister en Tango). Door de wijziging van het bergingenbeleid, waardoor ruimte in de onderste lagen van de torens ontstaat en het dubbellaags ondergronds parkeersysteem dat Vorm wil hanteren, is het mogelijk meer woningen te bouwen en te blijven voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm.

4.2) *Het voordeel van een dubbellaags ondergrondsparkeersysteem*

Het realiseren van een ondergrondse parkeergarage conform de parkeernorm voor de twee woontorens bleek qua inpassing een enorme opgaaf. Nu Vorm een dubbellaags ondergrondsparkeersysteem wil hanteren, wordt de parkeergarage wat dieper en qua oppervlakte circa 1.000 m2 kleiner.

4.3) *Toekomstig onderhoud parkeergarage verzekerd.*

Ter borging van de eigendomssituatie en van het toekomstig onderhoud van de parkeergarage wordt een eeuwigdurend opstalrecht gevestigd (artikel 10 koop-realisatieovereenkomst). Dit wordt geregeld een notariële akte van levering.



5. Risico's en kanttekeningen

5.1) *Mogelijk bezwaar afgewezen tenderpartijen*

In de Koop-/realisatieovereenkomst is geen specifiek aantal nieuw te bouwen woningen gecontracteerd. Verder waren alle inschrijvende partijen op de hoogte van het feit dat het aantal woningen afhankelijk was van het kunnen voldoen aan de parkeernorm. Een van de destijds inschrijvende partijen heeft thans vragen gesteld met betrekking tot het verhoogde aantal woningen. Mogelijk volgt hierop een bezwaar en gang naar de rechter.

5.2) *Aansprakelijkheidsstelling*

Vorm kan gebruik maken van de beleidswijziging berging/parkeren en daardoor meer woningen bouwen. Echter om medewerking te verlenen, is als voorwaarde gesteld dat indien hieruit een schadeclaim van derden voortkomt, de volledige juridische en ambtelijke kosten en een door de rechter toegekende schadevergoeding volledig voor rekening en risico van Vorm is. Hiervoor wordt een voorschotovereenkomst gesloten die ingaat indien daadwerkelijk een aansprakelijkheidsstelling wordt ontvangen.

6. Uitvoering

Vorm heeft het addendum en de voorschotovereenkomst ondertekend. Na instemming van het college kan het addendum en de voorschotovereenkomst ook door de gemeente ondertekend worden. De burgemeester zal hiertoe een volmacht verstrekken aan de gebiedsmanager Schalkwijk.

7. Bijlagen

- 1) Addendum strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de Koop- en realisatieovereenkomst Aziëpark kavels 3 en 4 d.d. 9 januari 2018 (Versie 7 oktober 2019)
- 2) Voorschotovereenkomst (versie 9 augustus 2019)