

ADDENDUM
op de
OVEREENKOMST OP HOOFDLIJNEN
Ontwikkeling Plangebied Nieuwe Energie
dd 5 april 2018

Gemeente Haarlem

en

Haarlemmer Stroom B.V.

dd 20 januari 2022



OVEREENKOMST OP HOOFDLIJNEN ADDENDUM

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **GEMEENTE HAARLEM**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door F.J. Roduner, wethouder van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, d.d. **pm**, nummer 2021/**pm**; hierna te noemen: “**Gemeente**”

en
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **HAARLEMMER STROOM B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende aan de Willem Fenengastraat 4D, 1090 BN te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 70118825, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurders:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Lingotto Management B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Willem Fenengastraat 4D, 1090 BN te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 50740660, welke vennootschap rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, de besloten vennootschap RSJ Management B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende aan de Amstelveenseweg 122A 11, 1075 XL te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 82159386, die op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, de heer R.S. Jansen, geboren op 10-11-1966, en
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid K.B.K. Project IV B.V. statutair gevestigd te Volendam en kantoorhoudende aan de Morseweg 1, 1131 PE Volendam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 58337636, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: K.B.K. Vastgoed Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Volendam en kantoorhoudende aan de Morseweg 1, 1131 PE Volendam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 36034292, welke vennootschap rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: K.B.K. Beheer B.V., statutair gevestigd te Volendam en kantoorhoudende aan de Morseweg 1, 1131 PE Volendam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel, onder dossiernummer 36007828, die op haar beurt vertegenwoordigd wordt door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder en gevolmachtigd directeur, de heer P.N.T. Klouwer, geboren op 08-07-1979;



hierna te noemen: “**HS**”;

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna te noemen: “**Partijen**”;

NEMEN IN AANMERKING DAT:

1. In het kader van de transformatie van het plangebied Nieuwe Energie (Bijlage 1) naar een gebied gericht op culturele bedrijvigheid c.q. culturele hotspot hebben de Gemeente en HS op 5 april 2018 een overeenkomst gesloten genaamd: “Overeenkomst op hoofdlijnen Ontwikkeling plangebied Nieuwe Energie”, hierna te noemen: de Overeenkomst. Een kopie van de Overeenkomst is aan deze overeenkomst gehecht (Bijlage 1);
2. De Overeenkomst een looptijd kent tot 1 juli 2023;
3. Na het sluiten van de Overeenkomst Partijen de gemaakte afspraken nader hebben uitgewerkt;
4. HS conform het bepaalde in artikel 3 van de Overeenkomst eind augustus 2018 een Ontwikkelingsplan voor het hele plangebied HS heeft opgesteld en aan de Gemeente heeft gepresenteerd, welk Ontwikkelingsplan op 11 mei 2020 definitief is geworden;
5. HS conform het bepaalde in artikel 4 van de Overeenkomst een Inrichtingsplan d.d. 13 november 2020 heeft opgesteld en aan de Gemeente heeft gepresenteerd;
6. HS conform het bepaalde in artikel 9 van de Overeenkomst een Restauratieplan heeft opgesteld als onderdeel van het Ontwikkelingsplan HS;
7. De planning zoals bedoeld in artikel 9 onderdeel uitmaakt van het Ontwikkelingsplan, maar inmiddels niet meer actueel is;
8. Alle conserverende maatregelen zoals bedoeld in artikel 9 zijn uitgevoerd;
9. De restauratie en/of renovatie van de eerste opstal zoals bedoeld in artikel 9 is opgeleverd, zijnde het Meterhuiscomplex;
10. De genoemde data in de overige bepalingen in artikel 9, betreffende de restauratie en/of renovatie van het cultureel erfgoed inclusief de Lichtfabriek niet meer actueel zijn en in tijd opschuiven naar 1 juli 2026, dan wel nader te bepalen in overleg tussen partijen;
11. De gemeente op basis van het hiervoor genoemde Ontwikkelingsplan HS in december 2020 een ontwerp stedenbouwkundig programma van eisen heeft opgesteld. Het ontwerp is door het college van burgemeester en wethouders (hierna: het College) bij besluit van 19 januari 2021 (nr. 2020/1138975) vrijgegeven voor inspraak en besproken in de commissie Ontwikkeling van 3 februari 2021. Dit heeft geleid tot een aangepast SPvE van 27 augustus 2021. De ontwikkeling is afhankelijk van de vaststelling van dit SPvE door de raad. Dit SPvE wordt ter vaststelling behandeld door de raad op eerst mogelijke datum.
12. Voor de verkoop van Kavel A in afwijking van het bepaalde in artikel 11 van de Overeenkomst



proces-realisatieafspraken worden opgenomen in onderhavig addendum waarbij Partijen streven naar een koop-ontwikkelovereenkomst zonder optieovereenkomst;

13. Voor Kavel B in afwijking van het bepaalde in artikel 11 van de Overeenkomst, Partijen zonder optieovereenkomst rechtstreeks een koop- en ontwikkelovereenkomst aan zullen gaan;
14. De overige data zoals genoemd in de Overeenkomst niet meer actueel zijn en dienen te worden bijgesteld;
15. Partijen de behoefte hebben enkele bepalingen van de Overeenkomst te wijzigen op basis van de huidige stand van zaken zoals voorgenoemd.

EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. Definities

Voor de definities in dit Addendum wordt verwezen naar artikel 1a van de Overeenkomst, waarop aangevuld:

Addendum: de in de deze overeenkomst tussen Partijen opgenomen overeengekomen aanvullingen en wijzigingen op de Overeenkomst op hoofdlijnen op basis van de huidige stand van zaken.

Bouwprogramma: het geheel van werken dat HS op grond van de Koop- en ontwikkelovereenkomst op het aan HS in eigendom over te dragen deel van het Plangebied zal ontwikkelen en realiseren.

Kavel A:

de kavel gemeentegrond gelegen aan de Minckelersweg, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie E, nummer 7535, groot circa 3.466 m², omschreven als kavel A op verkooptekening d.d. 13 oktober 2021, nummer 2021/120-132-A.

Kavel B:

de kavel gemeentegrond gelegen aan de Minckelersweg, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie E, nummer 7534, omschreven als Kavel B1 en B2 op verkooptekening d.d. 21 december 2021, nummer 2021/120-132-B, groot respectievelijk circa 5.097 m² en 1.535 m².

Koop/ontwikkelovereenkomst kavel B: de overeenkomst tussen de gemeente en HS ter zake van de verkoop en ontwikkeling van Kavel B dat als onderdeel van het Plangebied wordt verkocht en overgedragen aan HS ten behoeve van de realisatie van het Bouwprogramma.

Ontwikkelingsplan: Het Ontwikkelingsplan Haarlemmer Stroom d.d. 11 mei 2020.

Plangebied: de bij HS en de Gemeente in eigendom zijnde percelen, zoals op de Verkooptekening van 13 oktober 2021 is weergegeven en gelegen aan de Minckelersweg te Haarlem, welke gronden HS zal ontwikkelen en realiseren.



SPvE: Het Stedenbouwkundig programma van eisen Haarlemmer Stroom concept d.d. 27 augustus 2021.

Artikel 1b. **Bijlagen**

Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

1. Overeenkomst op hoofdlijnen Ontwikkeling plangebied Nieuwe Energie d.d. 5 april 2018
2. Ontwikkelingsplan HS d.d. 11 mei 2020
3. Concept SPvE Haarlemmer Stroom d.d. 27 augustus 2021

Artikel 2 **Toepasselijkheid**

De bepalingen van de Overeenkomst blijven onverkort van toepassing tot 1 juli 2026, tenzij daarvan in dit addendum nadrukkelijk wordt afgeweken.

Artikel 3 **Vervallenverklaring**

Artikelen 3, 8, 13, 14 en 17, leden 1, 2 en 3 van de Overeenkomst zijn uitgewerkt dan wel komen te vervallen.

Artikel 4 **Restauratie en/of renovatie**

1. HS werkt in overeenstemming met artikel 9 van de Overeenkomst het Restauratieplan Haarlemmer Stroom als onderdeel van het Ontwikkelingsplan Haarlemmer Stroom nader uit.
2. De renovatie van de monumenten is uiterlijk 1 juli 2026 gereed. Indien door omstandigheden of ontwikkelingen niet mogelijk is, zullen Partijen op eerste verzoek van een van hen in overleg treden over een zodanige aanpassing van deze afspraak dat de negatieve gevolgen van die omstandigheden of ontwikkelingen zoveel als mogelijk ondervangen worden, maar de inhoud en strekking van de Overeenkomst en het Addendum zoveel als mogelijk in stand blijven.

Artikel 5 **Verkoop kavels**

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 11, lid 1, van de Overeenkomst gaan Partijen geen optieovereenkomst aan voor Kavel A, maar leggen hierbij de voorwaarden vast waaronder de herontwikkeling en de Koop-/ontwikkelovereenkomst voor Kavel A tot stand kan komen. Partijen maken de volgende proces- en realisatieafspraken voor Kavel A:
 - a. Uiterlijk eind 2022 zal HS in overleg met de Gemeente een definitief Bouwprogramma vaststellen passend binnen het SPvE Haarlemmer Stroom.
 - b. Op basis van het definitieve Bouwprogramma volgt een taxatie van de grond. De Gemeente zal de inhoud van de opdracht tot taxatie vooraf afstemmen met HS. Bij de afstemming nemen Partijen de plankosten en het herstel van de kade en de kosten die hieruit voortvloeien mee. De Gemeente verstrekt daarna de opdracht aan een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur om de definitieve grondwaarde van Kavel A te bepalen. Partijen zijn beide aanwezig bij de kick-off van de taxatie en voeren gezamenlijk overleg met de taxateur over de conceptwaardering.



- c. Als de grond van Kavel A is getaxeerd op basis van het voorgenomen programma en Partijen akkoord zijn met de waardebeoordeling, stellen Partijen in concept de Koop- en ontwikkelovereenkomst kavel A op. Ter voorkoming van speculatie met de grond zullen in de Koop- en ontwikkelovereenkomst kavel A via de Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente artikelen zijn opgenomen die de koper (en haar eventuele rechtsopvolgers) verplichten om de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst opgenomen bebouwing en gebruiksfuncties. Deze bebouwing moet binnen drie jaar na notariële levering van de grond voltooid en gebruiksklaar zijn. Zolang niet is voldaan aan deze verplichting mag de koper niet verkopen zonder toestemming van de verkoper. Indien de koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van verkoper aan verkoper terug te verkopen tegen de bij aankoop aan verkoper betaalde koopsom, met verrekening voor eventuele als wel gerealiseerde opstallen en inrichtingselementen.
- d. Na overeenstemming over de inhoud van de koop- en ontwikkelovereenkomst kavel A dient het College de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen om een zienswijze te geven op het voornemen van het College over de verkoop van Kavel A aan HS en goedkeuring van de Koop- en ontwikkelovereenkomst kavel A (zware voorhangprocedure) en adviseert de commissie Ontwikkeling de raad hierover. Nadat de raad is geïnformeerd over het voorgenomen besluit van het College, en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het College te brengen adviseert de commissie Ontwikkeling de gemeenteraad over de Koop- en ontwikkelovereenkomst kavel A. Als het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad, geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken, besluit het College kavel A aan HS te verkopen voor de getaxeerde waarde en akkoord te gaan met de Koop- en ontwikkelovereenkomst kavel A en zullen Partijen tot ondertekening van de Koop- en ontwikkelovereenkomst kavel A overgaan.
- e. De notariële levering van Kavel A vindt plaats binnen twee maanden nadat de omgevingsvergunning voor bouwen en gebruik onherroepelijk is.
- f. Ingeval de bestemming hotel voor kavel A in het geheel niet wordt gerealiseerd, ondanks redelijke inspanning tot het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning, vindt herwaardering van het Verkochte en verrekening als bedoeld in artikel 3.16 en 3.17 van de AVV plaats.
- g. Het uitgangspunt is dat de realisatie van de gebiedsontwikkeling Haarlemmer Stroom voor kavel A voldoet aan het nog vast te stellen SPvE.
- h. Voor de realisatie van kavel A benadrukken Partijen dat zij er samen uit willen komen en benoemen daarom in deze overeenkomst reeds de volgende afspraken:
 - De parkeerplaatsen voor kavel A komen in het door HS te realiseren parkeergebouw.
 - De prijs wordt residueel bepaald in een DCF-/exploitatieberekening en naar redelijkheid en billijkheid vastgesteld.
 - Partijen hanteren eenzelfde wijze van taxeren als bij kavel B.
 - De waterpartij binnen kavel A is om stedenbouwkundige redenen in het ontwerp van het plangebied opgenomen en dient tevens om de verplichte watercompensatie hierop af te wikkelen. Partijen treden in overleg voor een alternatieve oplossing hiervoor als nieuwe stedenbouwkundige inzichten een toekomstige waterpartij onwenselijk maken.
 - De functie van de waterpartij binnen kavel A wordt geen insteekhaven vanwege onveiligheid van de Industriehaven zoals besloten in het directieoverleg van 6 juli 2021.



- Partijen streven er naar om eind 2022 (in overleg) met een definitief Bouwprogramma te komen.
 - i. HS verplicht zich bij overeenstemming over de kavelprijs jegens de Gemeente om het Bouwprogramma voor eigen rekening en risico te realiseren. Daarbij is HS verantwoordelijk voor en draagt het risico voor het tijdig indienen van de aanvraag van de benodigde planologische maatregelen en alle overige aanvragen voor realisatie van de voor het Bouwprogramma benodigde vergunningen.
 - j. De Gemeente draagt zorg voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische procedure tot vaststelling van de benodigde ruimtelijke besluiten voor het Bouwprogramma.
 - k. HS verplicht zich tot vergoeding aan de Gemeente van alle kosten volgens het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro (wettelijk kostenverhaal), die de Gemeente in het kader van de realisatie van het Bouwprogramma van kavel A moet maken en die als onderdeel op de kostensoortenlijst van artikel 6.2.4 van het Bro door de Gemeente verhaald moeten worden.
 - l. Met uitzondering van artikel 11, lid 2 sub a van de Overeenkomst blijft artikel 11, lid 2 van toepassing tot het aangaan van de hiervoor bedoelde koopovereenkomst Kavel A.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 11, lid 1, van de Overeenkomst gaan Partijen uiterlijk 1 april 2022 een koop- en ontwikkelovereenkomst aan voor de verkoop en levering van **Kavel B** waarop de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020 van toepassing zijn. HS is de Gemeente geen reserveringsvergoeding voor kavel B verschuldigd, omdat direct een Koop- en Ontwikkelingsovereenkomst wordt gesloten.

Artikel 6 Totstandkomingsvoorbehoud

1. Tussen partijen komt dit Addendum pas tot stand nadat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het College en de bestuurders van HS. 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.
3. HS kan in dat geval op generlei wijze aanspraak maken op enige vergoeding hoe dan ook genaamd.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door Partijen per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend,

Gemeente Haarlem

Haarlemmer Stroom B.V.

Haarlemmer Stroom B.V.

Naam:

Naam:

Naam:

.....

.....

.....

Paraaf Gemeente:

Paraaf HS:



Plaats en datum

Plaats en datum

Plaats en datum

Bijlagen:

1. Overeenkomst op hoofdlijnen Ontwikkeling plangebied Nieuwe Energie d.d. 5 april 2018
2. Ontwikkelingsplan HS d.d. 11 mei 2020
3. Concept SPvE Haarlemmer Stroom d.d. 27 augustus 2021

Paraaf Gemeente:

Paraaf HS: