

Addendum 3 bij de verkoopovereenkomst grond Boerhaavelaan d.d. 15 november 2019 (inzake wijziging Addendum 1 inzake afspraken mobiliteit)

ADDENDUM 3

bij de verkoopovereenkomst grond Boerhaavelaan
Gemeente en Spaarne Gasthuis van 15 november 2019

31 mei 2022

Addendum 3 bij de verkoopovereenkomst grond Boerhaavelaan d.d. 15 november 2019 (inzake wijziging Addendum 1 inzake afspraken mobiliteit)

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door drs. M. Vos MRE, in zijn hoedanigheid als afdelingsmanager Vastgoed van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit BBV/246821 van het college van Burgemeester en wethouders, d.d. 16 april 2019, en het besluit van de Gemeenteraad, d.d. 29 mei 2019;

hierna te noemen: Verkoper c.q. Gemeente

en

- 2. Stichting Spaarne Gasthuis gevestigd aan de Spaarnepoort 1 te Hoofddorp, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41225010, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door P. Hummelen MSc, handelend in de hoedanigheid van zelfstandig bestuurder van voornoemde stichting;

hierna te noemen: Koper c.q. Spaarne Gasthuis

Ondergetekenden sub en 1 en 2 hierna tezamen te noemen: Partijen, en ieder afzonderlijk: Partij.

OVERWEGENDE:

- dat Partijen op 15 november 2019 een verkoopovereenkomst zijn aangegaan (collegebesluit van 16 april 2019, BBV/246821 en raadsbesluit van 29 mei 2019);
- dat Partijen op 6 februari 2020 een 1^e addendum op de verkoopovereenkomst hebben ondertekend met aanvullende afspraken (collegebesluit van 12 november 2019, BBV/868412) (hierna Addendum 1);
- dat Partijen op 15 november 2021 een 2^e addendum op de verkoopovereenkomst hebben ondertekend met aanvullende afspraken (collegebesluit van 16 april 2019, BBV/246821 en raadsbesluit d.d. 29 mei 2019) (hierna Addendum 2);
- dat in artikel 1 van Addendum 1 het navolgende is afgesproken:
"Partijen hebben afgesproken dat door de Gemeente met medewerking van het Spaarne Gasthuis een mobiliteitsplan wordt ontwikkeld met betrekking tot de te realiseren woningen. Mochten Gemeente, Spaarne Gasthuis en Pre Wonen op basis van het mobiliteitsplan besluiten tot het reduceren van het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de woningen, dan zullen de als gevolg hiervan gerealiseerde besparingen worden verrekend in de berekening van de koopprijs van de grond conform de grondwaardesystematiek. Deze afspraak houdt in dat de consequenties van het mobiliteitsplan bekend moeten zijn voorafgaand aan de levering van de grond door Gemeente aan Spaarne Gasthuis".
- dat door Goudappel d.d. 30-07-2020 in opdracht van Gemeente Haarlem een mobiliteitsstudie is gedaan, aan waar of waaraan consequenties kunnen worden ontleend voor de parkeernorm;

Addendum 3 bij de verkoopovereenkomst grond Boerhaavelaan d.d. 15 november 2019 (inzake wijziging Addendum 1 inzake afspraken mobiliteit)

- dat de parkeernorm sociaal op basis van deze mobiliteitsstudie zou kunnen worden aangepast van 0,9 naar 0,8 en hierdoor de gemeentelijke bijdrage voor het sociaal parkeren € 78.500,00 lager zou uitkomen (prijspeil 2018);
- dat de parkeernorm voor commerciële woningbouw bij deze wordt vastgesteld op 1,3 parkeerplaats per woning en dat het aan de Gemeente en een nader door Spaarne Gasthuis te selecteren ontwikkelaar is - bij aanvraag vergunning - om te beoordelen of hiervan afgeweken kan en mag worden.
- dat de definitief te hanteren parkeernorm sociaal pas wordt vastgesteld bij de vergunningsaanvraag tussen 2024 en 2027 en de Gemeente op dit moment het Spaarne Gasthuis geen zekerheid kan bieden over de alsdan te hanteren parkeernorm;
- dat partijen het niet wenselijk vinden om af te rekenen op basis van vorengenoemde onzekerheid;
- dat partijen de onzekerheid over het afrekenen willen wegnemen door nieuwe afspraken te maken en artikel 1 van het Addendum 1 d.d. 6 februari 2020 willen wijzigen en vastleggen in een nieuw addendum;
- dat ook speelt dat het Spaarne Gasthuis de Gemeente heeft verzocht het Verkochte in de overdrachtsbelastingsfeer te leveren;
- dat Partijen zelf hebben onderzocht dat dit mogelijk is, omdat de Gemeente geen bouwterrein/bouwgrond levert maar bebouwde grond in de huidige staat en dat de verkoopovereenkomst hierop aangepast dient te worden;-
- dat in het geval de Belastingdienst een andere mening is toegedaan alle extra kosten voor rekening en risico van het Spaarne Gasthuis zijn;
- dat de oppervlakte uit artikel 1 van de verkoopovereenkomst is gewijzigd vanwege het gewenste profiel van de Europaweg en de ligging van de PWN waterleiding aan de noordzijde van het perceel.
- dat de koopsom uit artikel 1 van de verkoopovereenkomst definitief is geworden en alleen nog wijzigt ten gevolge van een indexering en een mogelijke wijziging van de oppervlakte van het Verkochte;
- dat partijen hebben afgesproken dat bij een toekomstige levering van grond door Spaarne Gasthuis aan Gemeente in het plangebied, dezelfde grondprijs per m2 wordt gebruikt zoals deze is gehanteerd bij het bepalen van bovengenoemde definitieve koopprijs en wordt geïndexeerd naar het moment van levering van deze grond.
- dat vorengenoemde afspraken ook worden vastgelegd in het nieuwe addendum;

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1

Nieuwe afspraak afreken parkeernorm sociaal parkeren

De gemeentelijke bijdrage voor het sociaal parkeren blijft onveranderd ook als er minder parkeerplaatsen nodig blijken te zijn. Deze bijdrage bedraagt € 665.580,- excl. BTW, prijsspeil 31 mei 2022. De bijdrage wordt geïndexeerd naar moment van start bouw van de bezoekersparkeergarage op basis van de BDB index parkeren. Spaarne Gasthuis zal deze in rekening brengen bij het indienen van de omgevingsvergunning van de bezoekersparkeergarage.

Spaarne Gasthuis realiseert ten alle tijden $30 + 18 = 48$ parkeerplaatsen voor de $50+30 = 80$ sociale huurwoningen in de bezoekersparkeergarage.

Addendum 3 bij de verkoopovereenkomst grond Boerhaavelaan d.d. 15 november 2019 (inzake wijziging Addendum 1 inzake afspraken mobiliteit)

De overige parkeerplaatsen (voor sociale huur) van 15 + 9 = 24 parkeerplaatsen worden door Gemeente op maaiveld langs de Europaweg te Haarlem gerealiseerd. In het geval de parkeernorm voor sociaal parkeren naar beneden wordt bijgesteld (bijvoorbeeld van 0,9 naar 0,8) dan komen deze pro rata parkeerplaatsen te vervallen op het maaiveld aan de Europaweg en **niet** in de bezoekersparkeergarage.

Artikel 2

Koopprijs en oppervlakte

1

De in artikel 1 genoemde koopprijs is definitief en is bepaald op basis van de grondwaarderingsmethodiek van Bijlage 2 overeenkomstig de verkoopovereenkomst en de oppervlakte is aangepast.

Artikel 1 wordt gewijzigd in:

Verkoper verkoopt aan Koper een perceel grond, plaatselijk bekend als gelegen aan de Boerhavelaan 22, kadastraal bekend Gemeente II, sectie Q, nummers 1271 en 1704 (beide gedeeltelijk) groot 96 are 05 ca, zoals op tekening nummer 19122 d.d. 24 juni 2021 is aangegeven, hierna te noemen: het Verkochte. De tekening wordt aan de verkoopovereenkomst gehecht als Bijlage 1. De Koopsom bedraagt € 2.750.625,- (prijspeil 31 mei 2022) exclusief 21% BTW en exclusief kosten koper.

2.

Tevens hebben partijen afgesproken dat bij een toekomstige levering van grond door Spaarne Gasthuis aan Gemeente in het plangebied dezelfde grondprijs per m2 wordt gebruikt zoals deze is gehanteerd bij het bepalen van bovengenoemde definitieve koopprijs. Deze grondprijs (prijspeil 31 mei 2022) zal worden geïndexeerd naar het moment van levering.

Artikel 3

Fiscale levering van de grond

Artikel 9 lid 1 wordt als volgt gewijzigd:

- a. Het Verkochte kwalificeert zich niet als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 1a onder 1 en artikel 11 lid 6 van de Wet OB 1968, zodat de levering niet belast is met BTW. Er wordt in de overdrachtsbelastingsfeer geleverd.
- b. Partijen komen over een dat in het geval de Belastingdienst een andere mening is toegedaan en het Verkochte in de btw-sfeer geleverd dient te worden alle kosten van een naheffing (inclusief eventuele boetes en rente) voor rekening en risico van het Spaarne Gasthuis zijn.

Artikel 4

Bouwgrond wijzigen in bebouwde grond in de huidige staat

In artikel 2 lid 1 van de verkoopovereenkomst (bestemmingsbeding) wordt "bouwgrond" gewijzigd in "bebouwde grond in huidige staat".

Artikel 5

Totstandkomingsvoorbehoud

1. Tussen Partijen komt dit Addendum pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente (het college). De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van dit Addendum.

Addendum 3 bij de verkoopovereenkomst grond Boerhaavelaan d.d. 15 november 2019 (inzake wijziging Addendum 1 inzake afspraken mobiliteit)

2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel Addendum tot stand tussen Partijen, dus ook geen Addendum met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.
3. Tussen partijen komt dit Addendum pas tot stand nadat de Raad van Bestuur van Spaarne Gasthuis hiertoe formeel heeft besloten en de Raad van Toezicht van Spaarne Gasthuis zijn goedkeuring aan dit besluit heeft gegeven.

Artikel 6 **Slotbepaling**

Voor het overige blijven de bepalingen van voormelde verkoopovereenkomst en de genoemde addenda volledig van kracht en waarde.

Artikel 7 **Ondertekening**

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

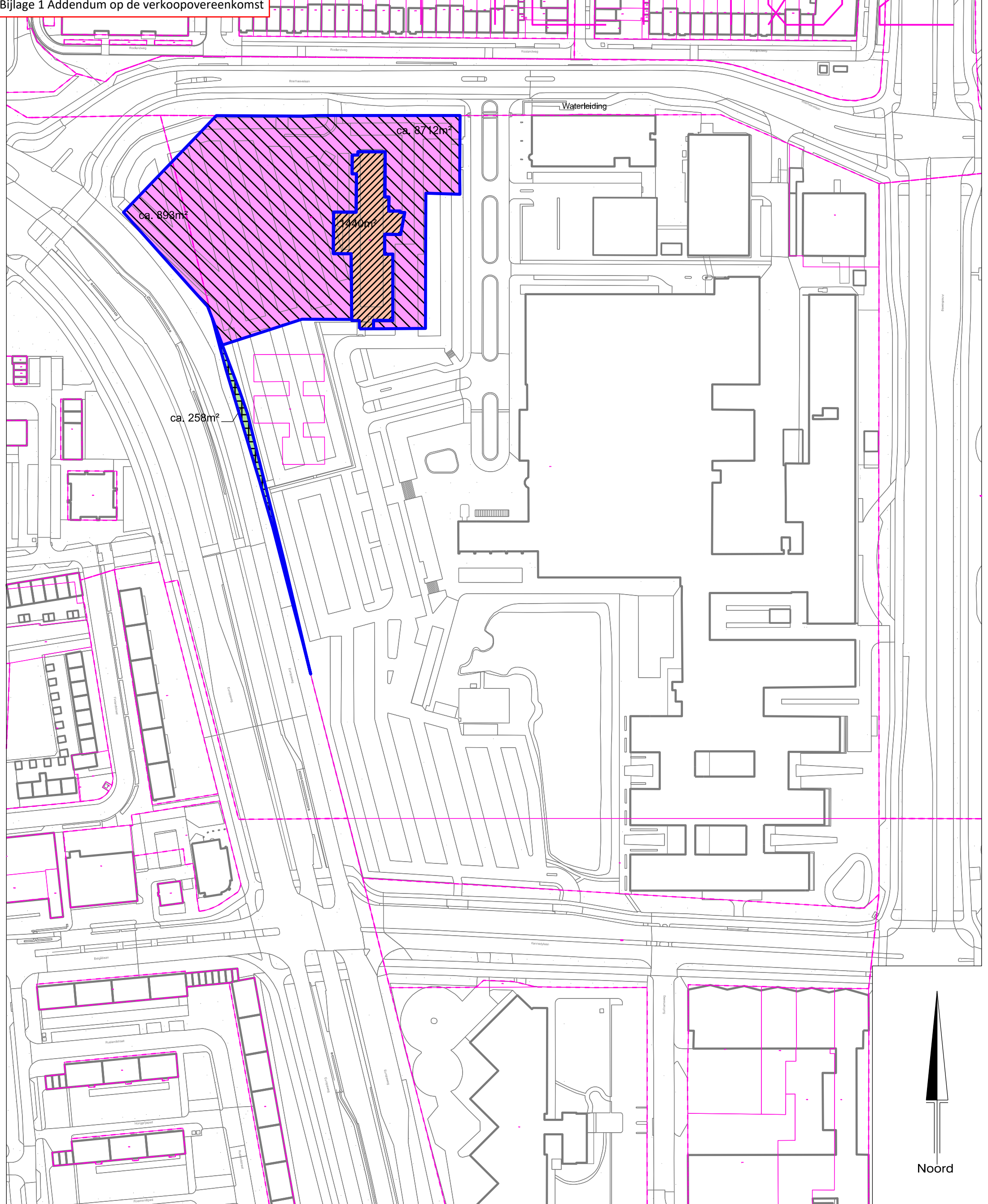
Gemeente Haarlem
drs. M. Vos MRE

Stichting Spaarne Gasthuis
ir. P. Hummelen MSc

Datum.....

Datum:.....

Bijlage 1 Aangepaste verkooptekening d.d. 24 juni 2021



Afdeling: Data, Informatie en Analyse

Verkooptekening: Boerhaavelaan / Europaweg

Uit te geven: Van Spaarne Gasthuis aan
gemeente Haarlem, ca. 258m².
kadastraal nummer: 1474 gedeeltelijk

 Uit te geven: Van gemeente Haarlem aan Spaarne Gasthuis, ca. 9605m², kadastrale nummers: 1271 (ca. 8712m²) en 2848 (ca. 893m²) alle gedeeltelijk.

 Uit te geven: Van Stichting Pré Wonen aan Spaarne Gasthuis, 14400m², kadastraal nummer: 1473.

Kad. gem.: Hlm 02

Sectie: Q

Schaal: 1 : 1500

Datum: 24-06-2021

Tek. nr.: 21022

Get.: EW



Gemeente Haarlem