

Raadsstuk

Onderwerp: Aanvullende afspraken over koopovereenkomst Entree

Reg.nummer: 2014/93972

1. Inleiding

Op 13 december 2007 heeft de gemeente Haarlem besloten de grond op de Entree Oost en West te verkopen aan de Ontwikkel Combinatie 023 (BIS 2007 227049) hierna OC 023. De OC 023 bestaat uit vier partijen die gezamenlijk verantwoordelijk zijn: Bouwfonds, AM, Slokker en Ymere. Basis van de overeenkomst is dat OC 023 de grond afneemt, voor eigen rekening en risico het bouw- en woonrijpmaken uitvoert en de ingerichte openbare ruimte overdraagt aan de gemeente.

De eerste helft (het Westelijk deel) is conform overeenkomst in 2008 afgenomen. De realisatie van het plan is gestart maar verloopt moeizaam vanwege de marktsituatie. Het oostelijk deel zou in 2009 afgenomen moeten worden, maar hiervoor heeft de OC 023 uitstel van afname gevraagd. Zij zagen in de markt en met het liggende bestemmingsplan geen realisatiemogelijkheden en onderzochten de opties met nieuwe ontwerpen. Er werd door de gemeente ingestemd met uitstel tot 2012, onder voorwaarde dat OC 023 een rentevergoeding betaalde over de koopsom ad € 12 mln, dit is de termijn die bij de transactie van het oostelijk deel hoort. Sinds die tijd heeft de OC 023 meerdere ontwerpen gemaakt voor alternatieve plannen.

In 2012 heeft de OC 023 te kennen gegeven geen mogelijkheden meer te zien voor de ontwikkeling van Entree Oost in de huidige vorm en beroept zij zich op de overmachtsclausule van het contract. Medio 2012 zijn zij gestopt met de rente betaling en hebben ze te kennen gegeven dat zij het oostelijk deel niet kunnen afnemen. Tegelijkertijd heeft de OC 023 te kennen gegeven dat zij wel afzetmogelijkheden ziet met een gefaseerde uitvoering en met een gewijzigd Masterplan. Dit heeft er toe geleid dat de gemeente Haarlem een procedure is gestart om naleving van het contract en afname van de gronden op de Entree Oost te bewerkstelligen.

Het college bewandelt thans twee sporen: ten eerste is er bovengenoemde rechtszaak aangespannen om naleving van de oude overeenkomst te eisen, ten tweede is er, onder druk van de rechtszaak, gezamenlijk met de OC 023 een aanvullende overeenkomst uitgewerkt, die toeziet op een gefaseerde afname van de gronden en een aangepast Masterplan. Als de gemeente en de OC 023 beide instemmen met dit “Nader Akkoord”, is er een oplossing om de gestagneerde ontwikkeling als nog in gang te zetten en de beoogde inkomsten te genereren. De gemeente zal de ingezette rechtsgang dan annuleren.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Akkoord te gaan met het wijzigen van het kantorenprogramma naar woningbouw.
- De grondexploitatie (bijlage C) die aansluit bij de aanvullende afspraken (variant allonge) vast te stellen. Hiermee verandert het resultaat (contante waarde) van € 16,1 miljoen (stand Meerjarenplan Grondexploitaties 2013) naar € 10 miljoen.
- Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt bijlage D niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van het stuk .

3. Beoogd resultaat

Het resultaat is een aanvullende koopovereenkomst met de OC 023 op basis van het “Nader akkoord”, waardoor er op de kortst mogelijke termijn de ontwikkeling van de Entree Oost op gang komt. De bijgestelde overeenkomst biedt de gemeente extra zekerheid over de voortgang en over de afname van de grond. De overeenkomst gaat uit van een gefaseerde afname van de grond met een aangepast programma.

Samengevat: het Nader Akkoord

Dit bevat in hoofdlijnen:

- Een nieuw betalingsschema en aanvullende financiële afspraken
 - De oorspronkelijke koopsom (minus een correctie voor de programmawijziging) voor Oost zal (gefaseerd) worden betaald;
 - De eindtermijn wordt betaald. Deze is Netto Contant gemaakt en zal vervolgens gefaseerd worden uitbetaald.
 - De OC 023 betaalt een reserveringsvergoeding over de nog niet afgenomen gronden.
- Er zal een nieuw masterplan gemaakt worden op basis van de meegezonden conceptversie, nummer 18 (bijlage B).
- Deze zal als onderlegger fungeren voor een nieuw master- en bestemmingsplan.
- Hierin komt de vrijheid om de kantorenfunctie te vervangen door woningbouw.
- Afname grond in principe in 10 fases, of zoveel minder als de marktomstandigheden het toelaten.
- De overmachtsclausule komt te vervallen.

4. Argumenten

1. Zekerheid over voortgang en grondafname

In artikel 14 van de oorspronkelijke koopovereenkomst (de overmachtsclausule) staat verwoord dat partijen met elkaar in overleg dienen te treden in geval van onvoorziene omstandigheden. De OC 023 heeft op basis van de sterk gewijzigde marktsituatie een beroep gedaan op dit artikel om de afspraken van het koopcontract niet na te hoeven komen.

Voortzetting van de door de gemeente gestarte rechtszaak geeft veel onzekerheid. In ieder geval zal het leiden tot een vertraging van enkele jaren tot er een onherroepelijke uitspraak ligt.

In het geval de OC 023 in het gelijk gesteld wordt, zal het contract worden ontbonden. De gemeente zal dan opnieuw de markt op moeten om een nieuwe partij te selecteren via een aanbestedingsprocedure. Daarvoor is een nieuwe voorbereidingsperiode nodig, een nieuw ontwerp (masterplan) en een nieuw bestemmingsplan dat door de nieuwe afnemer gedragen wordt. Dat zou betekenen dat er een lange periode komt waarin “buiten” niets zal gebeuren en de gronden braak zullen blijven liggen. De verwachting is dat nieuwe partijen geen hoge biedingen zullen doen, gezien de huidige marktomstandigheden en onzekere toekomstverachtingen.

Het “Nader Akkoord” is opgesteld in overleg met de OC 023 en gaat uit van een planning en fasering waar de combinatie achter staat. In de bijgestelde overeenkomst vervalt het artikel over onvoorziene omstandigheden waar de ontwikkelcombinatie zich op beroept. Hiermee wordt de kans groter op een spoedige uitvoering waarmee de gemeente haar (bijgestelde) projectdoelstellingen en opbrengst zeker stelt.

2. Aangepast programma

De OC 023 heeft vele varianten uitgewerkt om binnen de gestelde kaders en het huidige bestemmingsplan een haalbaar plan te ontwikkelen. Dit heeft niet tot oplossingen geleid. In het masterplan voor Oost is 14.000 m² kantoor opgenomen. Uit marktanalyse blijkt dat deze meters niet meer afzetbaar zijn.

De bijgestelde overeenkomst voorziet in afspraken om een nieuw masterplan op te stellen waarin meer flexibiliteit mogelijk is zonder afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Dit masterplan moet dan vertaald worden in een nieuw bestemmingsplan. Daarmee heeft de ontwikkelcombinatie vertrouwen in de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Het kantorenprogramma wordt vervangen door een alternatief programma, voornamelijk woningbouw.

3. Andere fasering van afname en verdiscontering eindtermijn

Het contract zoals dit in 2007 is afgesloten, voorzagt in een afname en betaling in twee grote delen en een eindtermijn. In de huidige markt is ontwikkeling in de deze vorm en omvang niet haalbaar. Een gefaseerde uitgave van het programma in Entree Oost en ontwikkeling in kleine blokjes van circa 30 woningen is volgens de OC 023 in de huidige marktsituatie wel realiseerbaar. Uitgegaan wordt van een uitvoering in 10 fases.

De eindtermijn (€ 7 miljoen) was in de oorspronkelijke koopovereenkomst gekoppeld aan de eindoplevering van het gehele project. Omdat deze eindtermijn in de overeenkomst niet geïndexeerd was, zou deze in de oorspronkelijke situatie door de jaren heen vanwege inflatie feitelijk verminderen in waarde. Tevens was het onzeker wanneer en of deze eindtermijn uitgekeerd zou worden. Met de nieuwe afspraken hebben we weten te bereiken dat de gefaseerde afname is doorvertaald in een nieuw betalingsschema waarbij de eindtermijn is verdisconteerd en derhalve de waardevastheid en de betaling ervan is gegarandeerd.

De afname van de eerste kavel zal geschieden zodra er een bouwvergunning kan worden afgegeven. Dat moment wordt bepaald door het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan.

5. Kanttekeningen

1. Meer zekerheid, maar een lagere opbrengst

Het besluit heeft financiële consequenties voor de grondexploitatie. Het voorstel van het college (in te stemmen met het Nader Akkoord) betreft de optie waarbij de belangen van de gemeente het meest gediend zijn. Hiermee zal het resultaat van de grondexploitatie (de contante waarde) verslechteren van € 16,1 miljoen (stand Meerjarenplan Grondexploitaties 2013) naar € 10,0 miljoen.

De bijgestelde overeenkomst voorziet in een reserveringsvergoeding over het restant van de historische boekwaarde van het Oostelijk deel. Het geschil over de verschuldigde rentebetalingen is bij het aangaan van het Nader Akkoord opgelost. Naast de grondbaten voorziet de bijgestelde overeenkomst in een extra rentevergoeding van € 0,45 miljoen en zal direct gestart worden met de betaling van de reserveringsvergoeding (in 2014 € 0,35 miljoen).

De baten van € 28,4 miljoen die in de bijgestelde overeenkomst zijn opgenomen (waarvan € 12 miljoen reeds is ontvangen) zijn door de ontwikkelcombinatie toegezegd in het “Nader Akkoord”. Hierbij is bovendien in de overeenkomst een betalingsschema opgenomen dat toeziet op betaling in tien jaren na het tot stand komen van het nieuwe bestemmingsplan.

2. Aangepast programma

Met de afspraak om het Masterplan aan te passen, biedt de gemeente de ruimte om eerder vastgestelde uitgangspunten opnieuw te bespreken. Vooralsnog wordt ook in concept-masterplan 18 nog uitgegaan van een ‘stedelijke wand’ langs de Schipholweg en de stedelijkheid rond de Amerikaweg.

Afdwingen van de oorspronkelijke overeenkomst is nog mogelijk

De Raad heeft de mogelijkheid om niet in te stemmen met de bijgestelde overeenkomst en de gang naar de rechter af te maken om naleving van de oorspronkelijke overeenkomst af te dwingen. De reeds gestarte bodemprocedure is afhankelijk van de uitkomst van het besluitvormingsproces voorlopig in de wacht gezet.

Een uitspraak van de rechtbank in het voordeel van de gemeente zou de ontwikkelcombinatie er toe dwingen de overeengekomen tweede termijn van € 12 miljoen te voldoen en de grond af te nemen. Bij deze rechtsgang is het risico groot dat de gemeente in een langdurig en ingewikkelde rechtszaak verwickeld raakt waarvan de uitkomst ongewis is.

In ieder geval tijdens een dergelijke procedure en vermoedelijk ook daarna zou op de Oostgronden van de Entree voor onbepaalde tijd niets ontwikkeld worden.

Zelfs bij een vonnis in het voordeel van de gemeente zal het programma met grote vertraging en deels niet worden gerealiseerd. Het zou dan de vraag zijn of -en wanneer- de laatste tranche van € 7 miljoen zou worden ontvangen.

Vertraging

Het Nader Akkoord voorziet in het aanpassen van het masterplan en het maken van een nieuw bestemmingsplan voor 023-oost. Dit duurt naar verwachting ruim twee jaar. Bij bezwaar en beroep tegen de gewijzigde plannen kan dit langer duren.

Risico van niet-nakomen

Er bestaat altijd een risico dat tijdens de looptijd van de bijgestelde overeenkomst omstandigheden veranderen of partijen menen dat zij deze niet na kunnen komen. Omdat deze overeenkomst in overleg tussen de ontwikkelcombinatie en de gemeente tot stand is gekomen en geënt is op de huidige slechte marktsituatie, wordt dit risico niet hoog ingeschat.

Bovendien staat de gemeente in een dergelijke geval sterker in een eventuele rechtszaak dan in de huidige situatie. In de bijgestelde overeenkomst is het artikel over 'gewijzigde omstandigheden' expliciet komen te vervallen. Ook heeft de gemeente met deze aanpassing al blijkt gegeven van redelijkheid en constructief meedenken.

6. Uitvoering

Na besluitvorming gaan partijen over tot het opstellen een nieuw masterplan zodat dit verankerd kan worden in een bestemmingsplan.

7. Bijlagen

Bijlage A: Overzichtstekening uitgeefbaar deel

Bijlage B: Nader akkoord/allonge 6 Maart 2014

Bijlage C: De Allonge / aanvullende afspraken wordt uitgevoerd.

Bijlage D: GEHEIM ex art. 55 Gemeentewet

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

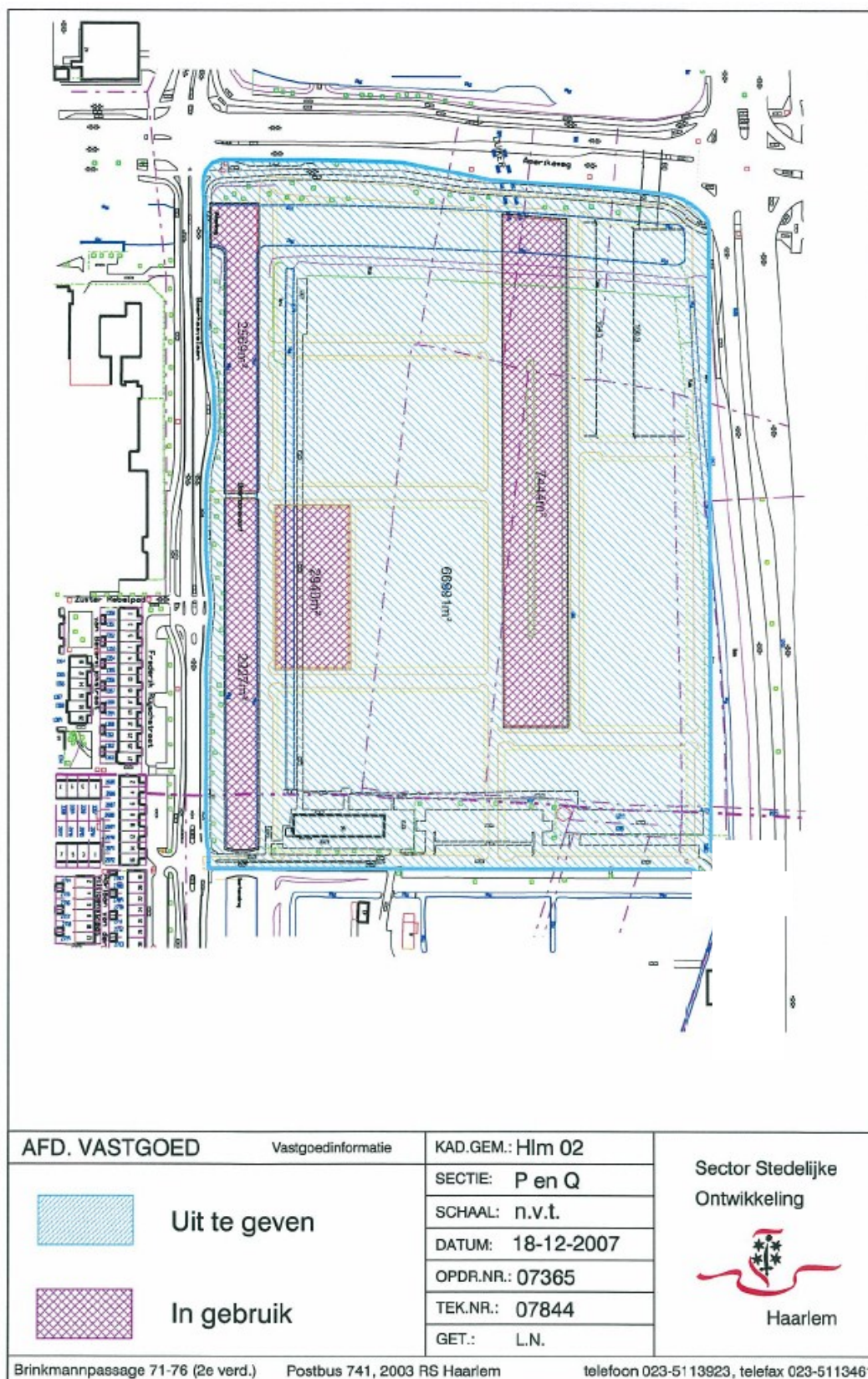
- Akkoord te gaan met het wijzigen van het kantorenprogramma naar woningbouw.
- De Grex (bijlage C) die aansluit bij de aanvullende afspraken (variant allonge) vast te stellen. Hiermee verandert het resultaat (contante waarde) van € 16,1 miljoen (stand MPG 2013) naar € 10 miljoen.
- Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt bijlage D niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van het stuk .

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Bijlage A: Overzichtstekening uitgifbaar deel Entree, Oostelijk deel



Bijlage B: Nader akkoord/allonge 6 Maart 2014

De partijen bij de koopovereenkomst d.d. 18 december 2007:

- a** **Gemeente Haarlem en**
- b** **OC-023;**

zijn het navolgende nader overeengekomen:

1. OC 023 gaat ultimo 2015 (of zoveel later als nadat bestemmingsplan, zie artikel 12, onherroepelijk is) gegarandeerd de gronden Entree Oost gefaseerd afnemen en betalen. De fasering is opgedeeld in 10 termijnen/tranches van 1 jaar. De koopprijs is per jaar bepaald op basis van het overeengekomen termijnschema (zie bijlage 1). Ten aanzien van de termijn van 10 x 1 jaar bestaat een uitlooptermijn van nog maximaal 2 jaar.
2. De door partijen vastgestelde koopprijs voor de gronden "Entree Oost" bedraagt **€ 13.290.000**, onverminderd het bepaalde in artikel 9. Hierin is de eindtermijn uit de originele overeenkomst verdisconteerd, alsmede een afwaardering door programmawijziging.
3. De gemeente spant zich om de strook grond, gelegen aan de Noord Oostzijde van het plangebied Entree-Oost en grenzend aan de Schipholweg, eigendom van de Provincie Noord-Holland (+/- 1.800m²) te verwerven ten behoeve van het plan. Indien verwerving door de gemeente om welke reden dan ook (zulks ter beoordeling door de gemeente) niet mogelijk blijkt, zullen partijen in onderling overleg het Masterplan (zie artikel 12 van deze overeenkomst) aanpassen en treden partijen in overleg over de consequenties daarvan.
4. De gemiddelde oppervlakte van de af te nemen gronden per jaar bedraagt 1/10^e van de totale uitgeefbare meters in Entree Oost en OC-023 zal de daarmee corresponderende koopprijs (vastgesteld op basis van uitgegeven m²) voldoen.
5. De kantorenfuncties en andere commerciële functies in de huidige deelgebieden W3, W4 (Entree West) en gebied Entree Oost mogen vervallen. Hiervoor kunnen andere functies in de plaats komen (uitgangspunt is woningbouw), welke dienen te passen binnen het Masterplan (en het op basis daarvan aangepaste bestemmingsplan). OC-023 hanteert het principe van ontwikkeling van marktconforme producten (uiteraard in overeenstemming met het bestemmingsplan).
6. De openbare ruimte in gebied Entree Oost wordt conform het kwaliteitsniveau en de principes van het gebied Entree West ingericht (dit kwaliteitsniveau is vastgesteld na de zogenoemde "ontwerppiste van 13 februari 2013" voor bedoeld gebied Entree West).
7. Het door partijen vastgestelde rekenschema (bijlage 1) geldt als nieuwe basis voor de financiële afspraken en het betaal-/afnameritme (in tranches). Dit schema zal notarieel worden gedeponneerd, zodat het ook in de toekomst als instrument ter bepaling van de betreffende tranches van de uitnameprijs per kavel kan worden gehanteerd.
8. Er wordt een gefixeerd bedrag (per 1/1/14) aan achterstallige rente ad € 454.869,39 door OC-023 aan de gemeente Haarlem voldaan uiterlijk binnen 14 dagen na vaststelling door de

Gemeenteraad van dit akkoord, door middel van betaling van de drie oudste openstaande kwartaalrentefacturen. De gemeente Haarlem zal de overige openstaande rentefacturen crediteren.

9. Over de koopprijs (zie artikel 2 en artikel 7 van deze overeenkomst) wordt vanaf 1/1/15 een gefixeerde jaarlijkse inflatie van 1,5% per jaar over het niet betaalde gedeelte van de koopprijs berekend, te voldoen bij het betalen van de betreffende tranche van de koopprijs.
10. Er zal vanaf 1/1/14 een reserveringsvergoeding door OC-023 aan de gemeente Haarlem worden voldaan over de resterende boekwaarde inclusief kapitaallasten (zijnde € 6.900.000 per 1/1/2014), de hoogte van deze vergoeding bedraagt 5,0 % op jaarbasis. De eerste betaling geschiedt uiterlijk binnen 14 dagen na vaststelling door de Gemeenteraad van dit akkoord. Verdere betalingen vinden per kwartaal vooruit plaats.

De afwaardering van de boekwaarde vindt plaats per termijnbetaling pro rata gelijk met het betaalde gedeelte van de koopprijs. De reserveringsvergoeding wordt berekend conform de systematiek van het in artikel 7 vermelde rekenmodel (restant boekwaarde inclusief kapitaalslasten).

11. De 1^e grondlevering door de gemeente en daarmee corresponderende betaling door OC-023 vindt plaats na vaststellen en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Entree Oost en dan vervolgens conform artikelen 1 en 4.
12.
 - a. Het Masterplan (model 18), bijlage 2, wordt onder auspiciën van de supervisor als bedoeld in de huidige koopovereenkomst aangepast waarbij, rekening houdend met de stedenbouwkundige aspecten, vereenvoudigingen en planoptimalisaties kunnen worden aangebracht aan de Amerikaweg (aansluiting met plandeel West blijft gehandhaafd).
 - b. De sub a. bedoelde supervisor ontvangt een gezamenlijke schriftelijke opdracht van partijen en wordt op 50-50 basis betaald.
 - c. Het bestemmingsplan Entree Oost wordt direct na vaststelling van het Masterplan onder auspiciën van de supervisor op basis van het te vernieuwen Masterplan opgesteld/afgerond. Dit gebeurt met hantering van het principe van een globaal / flexibel bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid en het principe van zogenoemde kavelenveloppes. Na vaststellen van het Masterplan zal OC-023 direct de bestemmingsplanprocedure opstarten. Prognose van de duur tot aan onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is 1 tot uiterlijk 2,5 jaar na vaststelling Masterplan.
 - d. De stedenbouwkundige wand naast de Schipholweg/N205 (zie artikel 14) wordt (al dan niet te realiseren) in het bestemmingsplan opgenomen en kan mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid door het college op een andere wijze worden ingevuld.
 - e. De gemeente bevordert het zo spoedig mogelijk doorlopen van het bestemmingsplan. Indien er onverhoopt intern vertraging ontstaat bij het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure vanwege de bemensing, verplicht de gemeente zich (een) externe deskundige(n) in te schakelen ter optimalisering van bedoelde doorlooptijd.
 - f. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan door OC-023 geldt als kader het door partijen vastgestelde Masterplan. Hier zal door de supervisor op worden toegezien,

cq. deze bepaalt bindend of dit het geval is alvorens het uitwerkingsplan in procedure wordt genomen.

13. De geluidswerende voorziening langs de Schipholweg/N205 zal er komen indien en voor zover de geluidsbelasting van de weg te hoog is op de gevels van de te realiseren bebouwing in deelgebied Entree Oost (inclusief de oude kantorenstrook), hetgeen zal blijken uit het door OC-023 te realiseren programma. Deze voorziening (indien noodzakelijk) kan echter van tijdelijke aard zijn, zulks mede in verband met het bepaalde in de koopovereenkomst met betrekking tot het beoogde verkeersregime op de Schipholweg en stil asfalt .
14. De stedenbouwkundige wand langs de Schipholweg blijft vooralsnog uitgangspunt binnen de planvorming en zal ook als reservering (doch flexibel, zie artikel 12 sub d) worden opgenomen in het bestemmingsplan. Indien één en ander voor OC-023 haalbaar blijkt binnen haar exploitatie en qua afzetprognose tevens haalbaar is voor OC-023, zal de stedenbouwkundige wand naast de Schipholweg/N205 worden gerealiseerd. Indien dit aantoonbaar niet mogelijk is, zal definitief gekozen worden voor een andere oplossing. Dit zal uiterlijk binnen 5 jaar na afname van de 1^e tranche of zoveel eerder zodra 50% van de gronden in Entree Oost zijn afgenomen door OC-023, worden bepaald.
15. De gestelde zekerheden als overeengekomen in de koopovereenkomst blijven van kracht.
16. Als zekerheid voor de reserveringsvergoeding geldt een kwartaal-betaling vooraf.
17. Indien het bestemmingsplan op basis van het te vernieuwen Masterplan niet onherroepelijk is op **01-09-2016** treden partijen in overleg om een oplossing te bereiken. Financiële uitgangspunten als neergelegd in dit akkoord en alsdan overeengekomen stedenbouwkundige uitgangspunten worden daarbij zoveel mogelijk in acht genomen. Deze zullen alleen vanwege een wel haalbaar bestemmingsplan worden aangepast, met dien verstande dat partijen dan zo dicht mogelijk in de buurt blijven van de uitgangspunten als neergelegd in dit akkoord.
18. Partijen stellen vast dat met dit akkoord artikel 6 (koopprijs en betaling) van de bestaande koopovereenkomst is aangepast en artikel 14 van de bestaande koopovereenkomst is komen te vervallen.
19. Uitdrukkelijke planning is om dit akkoord te ondertekenen en in het college van B&W vast te stellen op uiterlijk **18 maart 2014**. Voorafgaand aan goedkeuring door de Gemeenteraad, zal het onderhavige akkoord door partijen worden nageleefd tot uiterlijk 1 juli 2014 doch uitsluitend voor wat betreft het bepaalde in artikel 12 van deze overeenkomst.
20. Dit akkoord wordt aangegaan onder het uitdrukkelijk voorbehoud van goedkeuring door de Gemeenteraad zo spoedig mogelijk doch uiterlijk op **1 juli 2014**.
21. Na ondertekening van de dit akkoord, goedkeuring door de Gemeenteraad en na betaling van de eerste termijn van de reserveringsvergoeding als bedoeld in artikel 10, alsmede het rentebedrag als bedoeld in artikel 8, zal de gemeente de lopende Rechtbank procedure tegen OC-023 definitief royeren en hebben partijen uitsluitend de verplichtingen jegens

elkaar zoals deze dan zijn neergelegd in-/voortvloeien uit de koopovereenkomst en dit akkoord. Tot die tijd behouden partijen over en weer alle rechten jegens elkaar en mag op het gevoerde minnelijk overleg noch op de inhoud van dit akkoord een beroep worden gedaan, één en ander onverminderd het in artikel 19 bepaalde.

22. Na ondertekening van dit akkoord, zullen partijen gezamenlijk verzoeken de lopende Rechtbank-procedure te verwijzen naar de parkeerrol tot uiterlijk **1 juli 2014**. Indien dan nog niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 20 en 21 van dit akkoord, is ieder der partijen bevoegd de Rechtbank-procedure weer op de rol te plaatsen, waarna OC-023 dient te concluderen voor antwoord binnen door de Rechtbank vast te stellen termijn.
23. De inhoud van dit akkoord, zal slechts voor wat betreft de gronden Entree Oost prevaleren boven het in de koopovereenkomst van 18 december 2007 bepaalde.
24. Alle vermelde bedragen zijn exclusief BTW.

Bijlagen:

1. Rekenschema;
2. Concept Masterplan 18.

Aldus overeengekomen te Haarlem op __ maart 2014.

Gemeente Haarlem

OC-023

E.Cassee, Wethouder Ruimtelijke Ordening

F. Klomp

R. Janssen

J. van den Heuvel

J. Dekker

Bijlage B.1: Rekenschema bij Nader Akkoord & Masterplan 18

Orientatie Entree: Versie 201.40.3016													
Waarden in € 1.000.000, contant op 1-1-2014													
omslag rente / kapitalisatiefactor	5,00%	1,050 rente	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
inflatie	1,50%	1,015 inflatie	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
reserveringsvergoeding	5,00%	1,050 res. Vergoeding	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
Waarde van het contract effectief per 1-1-2014													
2e termijn 2013 en 3e termijn op einde project.													
Deze eindtermijn is niet gecorrigeerd en verliest door inflatie en het uitstel veel van de waarde													
2e termijn : Oost	12,13												
3e termijn = 7 M in 2024 = in QW 1-1-2014	4,30												
startwaarde	16,43												7,00
waardevermindering / programma correctie													
subtotaal, uit te geven in 10 GELUKE termijnen	13,29	a	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33
inflatie correctie	1,15	b=a x infl	0,02	0,04	0,06	0,08	0,10	0,12	0,15	0,17	0,19	0,21	0,21
subtotaal	14,44	c=a+b	1,35	1,37	1,39	1,41	1,43	1,45	1,47	1,50	1,52	1,54	1,54
factor spreiding betaling	1,00	gemiddeld	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
bijstelling eerste 2 termijnen: koopsommen	14,44	k	1,35	1,37	1,39	1,41	1,43	1,45	1,47	1,50	1,52	1,54	1,54
historische boekwaarde Cost & afwaardering: in 10 termijnen *													
restant boekwaarde per jaar	6,90	d	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69
kapitaalslasten	1,55	e=boekw - d f=a x rente	6,90	6,21	5,52	4,83	4,14	3,45	2,76	2,07	1,38	0,69	-0,00
subtotaal		g=e+f	6,90	6,52	5,80	5,07	4,35	3,62	2,90	2,17	1,45	0,72	-0,00
reserveringsvergoeding	1,98	h=g x resvering	0,35	0,33	0,29	0,25	0,22	0,18	0,14	0,11	0,07	0,04	-0,00
af te rekenen per jaar	16,41	i=k+h	0,35	1,67	1,66	1,64	1,63	1,61	1,60	1,58	1,57	1,56	1,54
af te rekenen per termijn in contante waarde	12,80	j	0,35	1,60	1,50	1,42	1,34	1,26	1,19	1,13	1,06	1,00	0,95

Bijlage B.2: Concept Masterplan 18



Bijlage C:

De Allonge / aanvullende afspraken wordt uitgevoerd.

Complexnr: 037 Entree- Variantenstudie		Loopjaar GrEx	2014															
Grondexploitatie per 1 januari 2014		Start exploitatie	01-01-2013															
bedragen x €1000		per 2025	31-12-2013															
		Totaal	Boekwaarde	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
INVESTERINGSUITGAVEN																		
1	Verwerving x	-935	-935															
6	Bouwrijpmaken	1.800			900	900												
8	VTU, Planontwikkeling	1.500	300	300	300	300	300											
Subtotaal 1 t/m 14		2.365	-635	300	1.200	1.200	300											
OPBRENGSTEN																		
21	Uitgifte woningbouw	-16.860		-800	-330	-1.640	-1.620	-1.610	-1.590	-1.570	-1.560	-1.540	-1.540	-1.520	-1.540			
Subtotaal 21 t/m 30		-16.860		-800	-330	-1.640	-1.620	-1.610	-1.590	-1.570	-1.560	-1.540	-1.540	-1.520	-1.540			
Subtotaal 1 t/m 30: INVESTERINGSPLAN		-14.495	-635	-500	870	-440	-1.320	-1.610	-1.590	-1.570	-1.560	-1.540	-1.540	-1.520	-1.540			
EXPLOITATIE																		
40	Rente vreemd vermogen	-3.629		-32	-58	-18	-41	-109	-195	-284	-377	-473	-574	-680	-790			
41	Tijdelijk beheer																	
Subtotaal 40 t/m 41		-3.629		-32	-58	-18	-41	-109	-195	-284	-377	-473	-574	-680	-790			
Saldo uitgaven en opbrengsten		-18.125	-635	-532	812	-458	-1.361	-1.719	-1.785	-1.854	-1.937	-2.013	-2.114	-2.200	-2.330			
Kasstroom				-1.167	-355	-813	-2.174	-3.893	-5.677	-7.531	-9.468	-11.481	-13.595	-15.795	-18.125			
Resultaat in Contante Waarde 01-01-2014		-10.092	opbrengst															