

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 uitloopmogelijkheid 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 "ontwerpplaat 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 gedeponereerd, 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-/voortvloeiën 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.

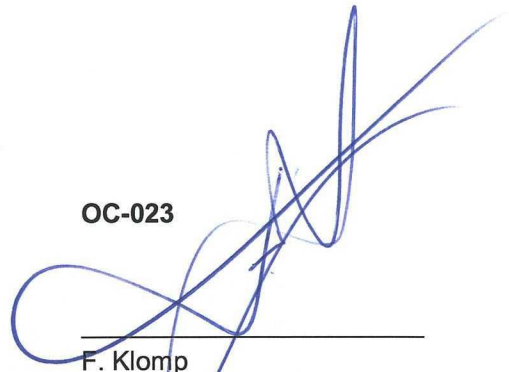
Aldus overeengekomen te Haarlem op __ maart 2014.

Gemeente Haarlem



E.Cassee, Wethouder Ruimtelijke Ordening

OC-023



F. Klomp



R. Janssen



J. van den Heuvel



J. Dekker