gemeente
Haarlemmermeer

nota van B&W

Onderwerp	Addendum huurovereenkomst parkeerterrein Prins Hendriklaan te Hoofddorp
Portefeuillehouders	drs. Jurgen Nobel, Johan Rip
Collegevergadering	8 december 2020
Inlichtingen	Joost Bijl/Addy Monster (+31235674421)
Registratienummer	2020.0003252

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. in te stemmen met het addendum op de huurovereenkomst voor het parkeerterrein aan de Prins Hendriklaan te Hoofddorp (apriscoterrein);
2. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

2. Uitwerking

2.1 Wat willen we bereiken?

De ontwikkeling van het huidige openbare Apriscoterrein is onderdeel van het programma Stadscentrum Hoofddorp. Binnen dit programma is door ons een integrale aanpak parkeren vastgesteld (2020.0002651). Dit voorstel is ter besluitvorming aangeboden aan de raad. Met voorliggende nota willen we bereiken dat het huidige openbare parkeerterrein langs de Prins Hendriklaan, dat nu in eigendom is bij Treehouse Hoofddorp C.V. beschikbaar blijft als parkeerterrein tot het moment dat de bouwwerkzaamheden voor de ontwikkeling van 229 woningen op dit perceel gaan beginnen.

Wat is de aanleiding, context?

Wij huren sinds 1 juli 2004 van Aprisco B.V. een perceel grond langs de Prins Hendriklaan in Hoofddorp. Dit perceel is door de gemeente destijds ingericht als openbare parkeerplaats. Inmiddels is dit perceel met ingang van 9 juli 2019 in handen gekomen van Treehouse Hoofddorp C.V. Deze projectontwikkelaar wil dit perceel gaan aanwenden voor stadsontwikkeling. Met de nieuwe eigenaar is overeengekomen dat wij dit perceel kunnen blijven huren tot het moment dat wordt gestart met bebouwing van dit perceel. Treehouse Hoofddorp C.V. stelt hiervoor wel afwijkende financiële voorwaarden ten opzichte van de destijds met Aprico B.V. gemaakte afspraken, waardoor de netto opbrengst aan parkeerbelasting voor dit terrein minder wordt. Daarnaast is de opzegtermijn van de overeenkomst teruggebracht naar één maand.

2.2 Wat gaan we daarvoor doen?

We hebben de met Treehouse Hoofddorp C.V. gemaakte afspraken vastgelegd in een addendum op de huurovereenkomst van 1 juli 2004. Deze met Aprisco B.V. gesloten

overeenkomst is bij de overdracht van het perceel aan de Prins Hendriklaan overgegaan in handen van Treehouse Hoofddorp C.V.

Wat zijn de argumenten?
Het aantal parkeerplaatsen in het centrum willen wij op peil houden, omdat dit de aantrekkelijkheid van het stadscentrum in Hoofddorp ten goede komt. Hiervoor hebben wij een integrale aanpak parkeren Stadscentrum Hoofddorp opgesteld (2020.0002651). Dit kan worden bereikt door het parkeerterrein te blijven huren, totdat met de bouwwerkzaamheden begonnen wordt. Daarnaast worden de beheerlasten van dit terrein terugverdiend door het heffen van parkeerbelasting.

2.3 Wat mag het kosten?
Er is overeengekomen dat wij onder aftrek van de door ons te maken vaste beheerkosten van € 67.500 (periode van 12 maanden) twee derde van de netto parkeerbelasting opbrengsten afdragen aan Treehouse Hoofddorp C.V. Dit betekent dat wij voor de periode november 2019 – december 2020 circa € 200.000 afdragen aan Treehouse Hoofddorp C.V. Dit is geen nadeel. Immers zijn deze parkeeropbrengsten alleen bij ons geboekt terwijl deze aan Treehouse Hoofddorp C.V. toekomen. Wij hebben per saldo een voordeel van € 100.000. In de Najaarsrapportage 2020 is rekening gehouden met de afdracht aan Treehouse Hoofddorp C.V en het voordeel voor de gemeente.

Parkeeropbrengsten	€ 389.180
Af Beheerkosten 14 maanden	€ 78.750
Netto parkeeropbrengsten	€ 310.430
Opbrengst voor Treehouse	€ 206.953
Opbrengst gemeente	€ 103.477

De gevolgen voor 2021 worden verwerkt bij de voorjaarsrapportage 2021 onder het beleidsdoel Belastingen (OZB, parkeren, toeristenbelasting, precariobelasting) van het programma Overzicht algemene dekkingsmiddelen, taakveld 0.63. Voor 2021 is nog niet bekend wat de gevolgen zijn. Dit is afhankelijk van de duur van de coronamaatregelen en de parkeerinkomsten.

2.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?
De wethouder Financiën is aanspreekpunt voor het huren van vastgoed en voor het heffen van belastingen. De projectwethouders centrumontwikkeling Hoofddorp zijn het eerste aanspreekpunt van de ontwikkelingen binnen Hoofddorp centrum.

2.5 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?
Vanuit het Programma Stadscentrum Hoofddorp wordt de raad één keer per jaar door middel van een bestuurlijke voortgangsrapportage met financiële bijlage geïnformeerd over het programma. In deze rapportage nemen we ook de ontwikkeling van het Apriscoterrein mee als onderdeel van programma Stadscentrum Hoofddorp.

3. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris, de burgemeester,

drs. Carel Brugman Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n)
- Addendum huurovereenkomst parkeerterrein Prins Hendriklaan

ADDENDUM HUUROVEREENKOMST GROND

ONDERGETEKENDEN:

1. **TREEHOUSE BEHEER B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (7461 BA) Rijssen aan de Reggesingel nr. 4, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 69842973, te dezen handelende als enig beherend vennoot en mitsdien voor rekening en risico van **TREEHOUSE HOOFDDORP C.V.**, een commanditaire vennootschap, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (7461 BA) Rijssen aan de Reggesingel nr. 4, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 69922721, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.G.J. Hasselerharm en de heer R.J. van den Broek, hierna te noemen: "**Verhuurder**";

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE HAARLEMMERMEER**, gevestigd Raadhuisplein 1, 2132 TZ Hoofddorp (correspondentieadres: Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp), op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtsbesluit d.d. 4 februari 2020, nummer 2020.0000226, aangevuld met het Ondermandaatbesluit d.d. 4 februari 2020, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Teammanager Vastgoed, de heer V.J. Huijboom, handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en wethouders van [•] met kenmerk [•], hierna te noemen: "**Huurder**";

hierna gezamenlijk ook wel te noemen: "**Partijen**" en individueel ook wel te noemen: "**Partij**";

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

A. Aprisco B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudende te (9405 CD) Assen aan de Zendmastweg nr. 19, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 04052142, hierna te noemen: "**Aprisco**", en Huurder op 23 november 2004 voor onbepaalde tijd een huurovereenkomst zijn aangegaan, welke overeenkomst is aangehecht als **Bijlage 1,** hierna te noemen: de "**Huurovereenkomst**", op grond waarvan Verhuurder aan Huurder heeft verhuurd percelen grond gelegen nabij de Prins Hendriklaan te Hoofddorp, kadastraal bekend Gemeente Haarlemmermeer, sectie L, nummers 3724, 4268, 4580, 4583, 4584, 4617, 4618, 4681, 4949, 4950, 5932, 5933, 6011, 6047 en 6048 met een (gezamenlijke) oppervlakte van circa 5.500 m², Partijen genoegzaam bekend, hierna te noemen: het "**Gehuurde**". Het Gehuurde is sinds 1 juli 2004 in gebruik als verhard (geasfalteerd) parkeerterrein.

B. Aprisco op 17 juli 2017 bij akte van uitgifte en inbreng het Gehuurde heeft ingebracht in Aprisco II B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudende te (9405 CD) Assen aan de Zendmastweg nr. 19, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68983522, hierna te noemen: "**Aprisco II**", op basis waarvan Aprisco II eigenaar van en gerechtigde tot het Gehuurde is geworden.

C. Aprisco II, Aprisco en Verhuurder op 20 december 2018 een koopovereenkomst zijn aangegaan op grond waarvan Aprisco II het Gehuurde aan Verhuurder heeft verkocht, hierna te noemen: de "**Koopovereenkomst**". Aprisco II, Aprisco en Verhuurder zijn op 4 juli 2019 een addendum overeengekomen op de Koopovereenkomst. Het Gehuurde is bij notariële akte van levering van 9 juli 2019 door Aprisco II aan Verhuurder (juridisch) geleverd. Verhuurder is aldus thans eigenaar van en gerechtigd tot het Gehuurde.

D. Partijen in overleg zijn getreden om over een aantal onderwerpen van de Huurovereenkomst nadere afspraken te maken. Dit overleg heeft geresulteerd in aanvullingen op en wijzigingen van de Huurovereenkomst, die Partijen in dit addendum op de Huurovereenkomst wensen vast te leggen, hierna te noemen: het "**Addendum**".

E. Huurder dit Addendum ter besluitvorming voorlegt aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer.

F. Op dit Addendum zijn integraal en onlosmakelijk van toepassing alle bepalingen en voorwaarden van de Huurovereenkomst, als waren zij hierin letterlijk opgenomen, tenzij daarvan in dit Addendum uitdrukkelijk wordt afgeweken. Na ondertekening maakt het Addendum onverbrekelijk deel uit van de Huurovereenkomst.

VERKLAREN – ONDER VOORBEHOUD VAN HET BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE HAARLEMMERMEER - TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 - TERMIJN

1.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 2.1 van de Huurovereenkomst, kan opzegging van de Huurovereenkomst door één van de Partijen uitsluitend plaatsvinden bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.

Artikel 2 - HUUR

2.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 van de Huurovereenkomst, wordt de huurprijs berekend op basis van nacalculatie van de daadwerkelijk gegenereerde inkomsten ter zake het Gehuurde en wel als volgt:

Bruto inkomsten van Huurder (bruto opbrengsten van het Gehuurde)
Vaste lasten van Huurder (beheer en onderhoud van het Gehuurde) -
Netto inkomsten van Huurder (netto opbrengsten van het Gehuurde)

Voorts wordt op de netto inkomsten (netto opbrengsten van het Gehuurde) de navolgende verdeelsleutel toegepast: één derde (1/3) van de netto inkomsten blijven bij Huurder en twee derde (2/3) van de netto inkomsten zullen door Huurder aan Verhuurder worden afgedragen, welk bedrag Huurder jaarlijks vóór 31 december van ieder jaar aan Verhuurder dient te betalen. Betaling van twee derde (2/3) van de netto inkomsten door Huurder aan Verhuurder zal jaarlijks plaatsvinden op basis van een door Verhuurder aan Huurder toe te zenden factuur die door Verhuurder wordt opgesteld op basis van een door Huurder aan Verhuurder te verstrekken schriftelijke gespecificeerde opgave van de bruto inkomsten, vaste lasten en netto inkomsten van Huurder. De vaste lasten van Huurder zijn door Partijen reeds vastgesteld op een vast bedrag van € 67.500,00 ~~inclusief btw~~ per jaar.

2.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2 van de Huurovereenkomst, heeft, met het oog op de datum van ingang van dit Addendum, de eerste betaalperiode betrekking op het tijdvak 1 november 2019 tot 1 november 2020. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of uiterlijk op 31 december 2020 of zoveel later als nodig is in verband met besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders tot het aangaan van dit addendum. De tweede betaalperiode heeft betrekking op het tijdvak 1 november 2020 tot 1 november 2021 dan wel 1 november 2020 t/m de datum waarop de omgevingsvergunning voor de (her)ontwikkeling en realisatie van het Gehuurde aan Verhuurder is verleend, tegen welke datum Verhuurder de Huurovereenkomst jegens Huurder zal opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.

2.3 In afwijking van artikel 3.1 van de als Bijlage 1 bij de Huurovereenkomst gehechte "Aanvullende voorwaarden voor verhuur van gronden", is Huurder gerechtigd om de huurtermijnen die zij op basis van artikel 3.1 van de Huurovereenkomst reeds aan Verhuurder heeft voldaan en vallen binnen de in lid 2 van dit artikel genoemde eerste betaalperiode te verrekenen met de eerste huurtermijn die zij onder dit Addendum aan Verhuurder is verschuldigd. Partijen hebben reeds vastgesteld dat

Huurder gerechtigd is om een reeds voldaan bedrag van € 800,00 (gerekend vanaf 1 november 2019 tot en met 30 juni 2020) te verrekenen met de eerste huurtermijn die zij onder dit Addendum aan Verhuurder is verschuldigd.

Artikel 3 - OVEREENKOMST EN (ON)GELDIGHEID

3.1 De Huurovereenkomst en dit Addendum worden geacht een onverbrekelijk geheel te vormen, waardoor tussen Partijen één rechtsverhouding bestaat, uit hoofde van de Huurovereenkomst.

3.2 Indien en voor zover bepalingen en bedingen uit dit Addendum geheel of gedeeltelijk afwijken van de in de Koopakte opgenomen bepalingen en bedingen of de eerder tussen of namens Partijen gevoerde correspondentie of andere documenten, treden de in deze Addendum opgenomen bepalingen en bedingen daarvoor in de plaats.

3.3 Voor zover de Huurovereenkomst in het bovenstaande niet expliciet is gewijzigd, is aangepast en/of is aangevuld, blijven de daarin opgenomen bepalingen en bedingen ongewijzigd van kracht en zijn de Verhuurder en Huurder onverminderd aan de inhoud en strekking daarvan gebonden.

3.4 De ongeldigheid of nietigheid van enige bepaling van dit Addendum tast de geldigheid van de overige bepalingen van dit Addendum niet aan. Dit heeft slechts tot gevolg hebben dat de betreffende bepaling ongeldig c.q. nietig is. Partijen zullen de betreffende bepaling(en) omzetten in een rechtsgeldige regeling die zoveel mogelijk dezelfde inhoud en werking heeft als de nietige of niet-rechtsgeldige bepaling(en).

3.5 Het niet uitoefenen van een aan een Partij bij dit Addendum toekomende bevoegdheid kan niet worden aangemerkt als het doen van afstand van of verwerking van een recht.

Artikel 4 - GESCHILLENREGELING

4.1 Op deze Addendum is Nederlands recht van toepassing.

4.2 Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van dit Addendum dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Haarlem.

Handtekeningenpagina Addendum op de Huurovereenkomst

Overeengekomen in tweevoud,

Gemeente Haarlemmermeer
Voor deze: V.J. Huijboom
Functie: Teammanager Vastgoed
Datum:
Plaats:

13-11-2020

Treehouse Hoofddorp C.V.
Voor deze: Treehouse Beheer B.V.
Voor deze: Kondor Wessels Projecten B.V.
Voor deze: de heer R.GJ. Hasselerharm
Functie: procuratiehouder
Datum: Rijsen
Plaats:

27-11-2020

Treehouse Hoofddorp C.V.
Voor deze: Treehouse Beheer B.V.
Voor deze: Kondor Wessels Projecten B.V.
Voor deze: de heer R.J. van den Broek
Functie: procuratiehouder
Datum:
Plaats: