

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur G. Wesseling
Telefoon 5113675
E-mail: g.wesseling@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. 2006/774
2 bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van

Onderwerp

Grondtransacties Roemer Visscherstraat

Bestuurlijke context

De Raad heeft op 22 juni jl. de projectopdracht Roemer Visscherstraat vastgesteld alsmede het krediet buitenruimte ad € 791.500,- beschikbaar gesteld (raadsstuk 111/2006, registratienummer 06/360). Eén van de onderdelen van de projectopdracht was dat de afspraken tussen de Gemeente Haarlem en de Woonmaatschappij verder werden uitgewerkt. In de afgelopen periode is dit gebeurd en op basis hiervan zijn thans twee grondtransacties nodig die zullen worden voorgelegd aan het College en de Commissie Ontwikkeling. Op dit moment wordt gewerkt aan een ontwerp buitenruimte dat te zijner tijd zal worden voorgelegd.

Raadsparaagraaf: Deze nota gaat naar de raad omdat er sprake is van grondtransacties tussen gemeente en de Woonmaatschappij bij dit project.

Grondtransacties

Er is sprake van twee grondtransacties. Allereerst een stuk openbare grond dat de gemeente aan de Woonmaatschappij levert en bebouwd gaat worden (1.484 m²). Daarnaast zal de Woonmaatschappij een stuk grond aan de gemeente leveren waar de huidige woningen op staan en die als openbare grond ingericht gaat worden (1.021 m²).

Voor 1.021 m² is sprake van een grondruil. Deze grond zal vanwege fiscale redenen over en weer voor € 102.100 excl. BTW geleverd worden.

Daarnaast neemt de Woonmaatschappij 463 m² extra van de gemeente af. Aan dit stuk grond wordt de uitbreiding van de plancapaciteit toegerekend (er worden 2 woningen meer teruggebouwd dan er worden gesloopt). Voor het hele project (86 woningen) is de grondwaarde bepaald, de Woonmaatschappij betaalt de gemiddelde grondwaarde van de 2 extra woningen. Dit resulteert in totaal € 89.842 excl. BTW (2 woningen maal ca. € 44.921 per woning).

De gemeente zal eerst grond verkopen. De verkoopopbrengsten zullen dienen als dekking voor de grondaankoop medio 2007. Het financiële surplus (€89.842) is voorzover nodig bestemd voor de inrichting van de openbare ruimte, zoals besloten in de kredietaanvraag buitenruimte (raadstuk 111/2006). Het restant komt ten gunste van de reserve grondexploitatie.

B&W-besluit:

1. Het college stelt de raad voor in te stemmen met de grondverkoop van 1.484 m² gemeentegrond aan de Woonmaatschappij, conform de bijgaande verkoopovereenkomst, de baten van het besluit bedragen € 191.942 (excl. BTW).
2. Het college stelt de raad voor in te stemmen met de grondaankoop van 1.021 m² grond door de gemeente van de Woonmaatschappij, conform de bijgaande aankoopovereenkomst, de kosten van het besluit bedragen € 102.100 (excl. BTW)
3. De aankoopkosten worden gedekt uit de verkoopbaten. Het hiervoor benodigde raadskrediet wordt aangevraagd bij de Raad door middel van bijgevoegd raadsbesluit.
4. Het College legt deze nota ter instemming voor aan de commissie SO. Gezien het feit dat het een verkoop onder de € 500.000,- betreft, bepaalt de commissie of deze verkoop nog ter instemming aan de raad moet worden voorgelegd.
5. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.

VERKOOPOVEREENKOMST

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr M.H. Ensink , hoofd afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. hierna te noemen verkoper

en

de Stichting Woonmaatschappij Haarlem, vertegenwoordigd door de heer G.M. van Noort, in functie als directeur Vastgoedontwikkeling, hierna te noemen koper komen het volgende overeen:

Artikel 1

verkoper verkoopt aan koper een aantal percelen grond gelegen aan de **Roemer Visscherstraat** te Haarlem, groot ca. 1.484 m², kadastraal bekend als gemeente Schoten, sectie A, nummers 2147 en 2595 beide **gedeeltelijk** op bijgaande tekening nummer 06606 met enkele arcering in de kleur groen aangegeven, voor de koopsom van € 191.942,- exclusief kosten koper en exclusief btw, en zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 2 Algemene bepalingen

Deze koopovereenkomst vloeit voort uit en is gerelateerd aan de **“Projectovereenkomst Roemer Visscherstraat” d.d.**

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem nummer 4-1997 laatstelijk gewijzigd op 6 juli 2004 en zij vormen met deze overeenkomst een onverbreekelijk geheel, behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

De tekst van artikel 2.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden vervalt en wordt gewijzigd in:

Voor het onderhavige plangebied zijn in opdracht van koper bodemonderzoeken verricht, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in een rapport van Acorius Advies d.d. 9 november 2005, kenmerk AD 504 WO 01, waarvan de belangrijkste conclusies zijn, dat op grond van de in dit rapport opgenomen onderzoeksresultaten er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn en dat er in verband met de voorgenomen aanvraag van een bouwvergunning er op de onderzochte locaties geen belemmeringen aanwezig zijn.

Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.9, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Artikel 3 Bestemmingsbeding

De grond is bestemd voor de door koper te realiseren woningbouwprogramma bestaande uit 64 appartementen, 22 eengezinswoningen en 74 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Artikel 4 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en artikel 6 en 7 van deze overeenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het verkochte.

Artikel 5 Kwalitatieve verplichting

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 2.10, 3.9 en 3.12 van de algemene verkoopvoorwaarden en op artikel 3 van deze overeenkomst, zodanig dat de aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen.

Artikel 6 Bodemgesteldheid

In afwijking/ aanvulling van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem gelden tussen koper en verkoper nog de navolgende bijzondere voorwaarden:

Sanering van eventuele verontreinigingen ontstaan tijdens of na de bouw is voor rekening en risico van de veroorzaker, respectievelijk de opdrachtgever van de veroorzaker, indien verhaal onmogelijk blijkt voor de eigenaar van de betreffende grond. Wanneer een eigenaar werkzaamheden wil verrichten in de verontreinigde grond, welke achterblijft binnen het plangebied, zijn deze werkzaamheden voor rekening en risico van de eigenaar.

De verkoper,

De koper,

plaats en datum,

plaats en datum,

AANKOOPOVEREENKOMST

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr M.H. Ensink, hoofd afdeling Vastgoed van deze gemeente, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. _____ hierna te noemen koper,

en

de Stichting Woonmaatschappij Haarlem, vertegenwoordigd door de heer G.M. van Noort, in functie als directeur Vastgoedontwikkeling, hierna te noemen verkoper, komen het volgende overeen:

Artikel 1

Verkoper verkoopt aan koper een aantal percelen grond gelegen aan de **Roemer Visscherstraat**, groot ca. 1.021 m², kadastraal bekend gemeente Schoten, sectie A, nummer 2017 **geheel** en 2013, 2015, 2422 en 2423 **alle gedeeltelijk**, zoals op de bijgesloten tekening 06606 met arcering in de kleur blauw is aangegeven, zulks voor een koopprijs van € 102.100,-- exclusief kosten koper en exclusief btw en zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen.

Artikel 2 Betaling koopsom

De betaling van de koopsom zal geschieden op de dag van de ondertekening van notariële akte van overdracht aan de verkoper of de notaris die de akte verlijdt.

Artikel 3 Staat van overdracht

1. De percelen worden overgedragen, ingericht conform de afspraken vastgelegd in de "Projectovereenkomst Roemer Visscherstraat" d.d. _____, na voltooiing van de nieuwbouw. Zij wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.
De notariële akte zal worden verleden bij Notariskantoor Blank, Prevoo & Van Bolhuis te Haarlem.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - de laatste akte van eigendomsoverdracht
 - de laatste akte van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal, danwel van overige zakelijke rechten.
3. Koper verklaart, voor zover van toepassing, kennis te hebben genomen van de inhoud van hiervoor bedoelde akten, waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of opstal, van de algemene en bijzondere voorwaarden.
4. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.

5. Verkoper en koper verklaren ten aanzien van de gesteldheid van bodem en/of het grondwater van de te verkopen percelen, dat partijen op de hoogte zijn van de resultaten vastgelegd in een rapport van Acorius Advies d.d. 9 november 2005, kenmerk AD 504 WO 01 en waarvan de conclusies zijn dat geen gevaar aanwezig is voor volksgezondheid en milieu en dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het verkrijgen van bouwvergunning.
6. Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van eigendomsoverdracht het gekochte in- en uitwendig te inspecteren.
7. Verkoper staat er voor in dat op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd.
8. Verkoper is geen (lopende adviesaanvraag) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel register-inschrijving bekend van de onroerende zaak:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - tot beschermd stads- en dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet;
 - door de gemeente of de provincie als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht.
9. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop of huurkoop.

Artikel 4 Aanvaarding en Levering

1. De percelen worden opgeleverd aan koper na voltooiing van het in de "Projectovereenkomst Roemer Visscher" opgenomen nieuwbouwplan inhoudende de bouw van 64 appartementen, 22 eengezinswoningen en 74 parkeerplaatsen op eigen terrein.
2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht ten tijde van passeren van de akte van eigendomsoverdracht.
3. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald of de koper kan de onroerende zaak met goedvinden van verkoper in gebruik nemen.
4. Indien de feitelijke levering eerder plaats vindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor een koper kenbare gebreken op het moment van het tekenen van deze koopovereenkomst staat verkoper niet in.
5. De ingebruikgeving kan tussen partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van oplevering.

Artikel 5 Kosten en Belastingen

1. Alle kosten met betrekking tot deze overeenkomst zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van het perceel worden geheven, komen, met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

Artikel 6 Feitelijke levering, roerende zaken, overdracht aanspraken

1. Conform het gestelde in artikel 4 onder 1 vindt de feitelijke levering en aanvaarding plaats in overleg met verkoper.

Levering en aanvaarding vindt plaats geheel vrij van huur, leeg en ontruimd.

2. In deze koopovereenkomst is voorzover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aanne-mer(s), installateur(s), en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat de verkoper tot vrijwaring is verplicht. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van het onroerend goed, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt in welk geval de overdracht van bovengemelde afspraken op dat moment plaats vindt. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 7 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

1. De onroerende zaak is eerst met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien de onroerend zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd danwel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
 - a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs aan koper op de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht de onroerend zaak aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper terzake van het onheil hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere jegen derden toekomen; of
 - b. verkoper verklaart de schade binnen een met koper in onderling overleg te bepalen termijn na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van eigendomsoverdracht verschuift naar de dag volgend op die overeengekomen termijn is verstreken; vindt herstel binnen de overeengekomen termijn niet ten genoegen van koper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub 1 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 8 Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 9 Verkoper en (huwelijks)partner

n.v.t.

Artikel 10 Boetebepaling

1. Bij elke dag van niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst, verbeurt verkoper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van koper een opeisbare boete van 10% van de koopsom.
2. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de koper het recht voor om bij niet nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming en schadevergoeding te vorderen.

Artikel 11 Domicilie

De akte voortvloeiend uit de totstandkoming van deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen terzake van deze akte domicilie ten kantore van de in artikel 3 lid 1 genoemde notaris.

Artikel 12 Bekendheid inhoud koopakte

1. Verkoper staat er voor in dat door hem zodanige informatie is verschaft dat koper in staat is te beoordelen of de zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik door koper op grond van de overeenkomst nodig is.
2. Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van alle bepalingen uit deze overeenkomst en dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

De verkoper(s),

De koper,

plaats en datum:

plaats en datum:

opgemaakt d.d. 13-12-06

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling SO/PM
Registratienummer 2006/774

Onderwerp: Grondtransacties Roemer Visscherstraat

1 Inhoud van het voorstel

De Raad heeft op 22 juni jl. de projectopdracht Roemer Visscherstraat vastgesteld alsmede het krediet buitenruimte ad € 791.500,- beschikbaar gesteld (raadsstuk 111/2006. registratienummer 06/360).

Onderdeel van de projectopdracht was dat de afspraken tussen de Gemeente Haarlem en de Woonmaatschappij verder werden uitgewerkt. In de afgelopen periode is dit gebeurd en op basis hiervan zijn thans twee grondtransacties nodig.

2 Aanleiding + fase van besluitvorming

- Het project Roemer Visscherstraat maakt deel uit van de zogenaamde Poort van Noord, een gebied waarvoor de gemeente Haarlem een nieuw bestemmingsplan ontwikkelt. Het project RV is opgenomen in de raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken (WON/2002/111, 19 februari 2002). In deze raamovereenkomst zijn afspraken vastgelegd tussen de gemeente en de Haarlemse Corporaties. Het project past in het Ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH 2) en draagt met name bij aan de doelstelling “1000 woningen slopen en 900 vervanging”. De “30 hectare openbare ruimte” die een kwaliteitsverbetering moet krijgen wordt met dit project voor een gedeelte bereikt.
- De Woonmaatschappij is eigenaar van het complex aan de Roemer Visscherstraat/Geusevesperstraat. Het complex bestaat momenteel uit 84 portieketagewoningen en 19 garages.
- De beslissing om dit complex te gaan slopen is al geruime tijd geleden door de Woonmaatschappij genomen en de sloopvergunning is inmiddels door de gemeente afgegeven. Het sloopbesluit is mede tot stand gekomen doordat een meerderheid van de bewoners in een enquête voor vervangende nieuwbouw heeft gekozen.

3 Resultaat

- De nieuwbouw zal bestaan uit drie bouwblokken aan de zijde van de Vondelweg van 64 appartementen van maximaal 7, 4 en 4 bouwlagen hoog en 22 eengezinswoningen. In totaal gaat het om 86 woningen, zowel eengezinswoningen, maisonnettes als appartementen. De nieuwe woningen leveren een belangrijke bijdrage aan de verbetering van de woon- en leefkwaliteit in de Poort van Noord.
- Uitgangspunt bij de Woonmaatschappij is dat er voor ca. 40 % in de categorie sociale huur bij dit project wordt gebouwd.

4 Financiële paragraaf

Er is sprake van twee grondtransacties. Allereerst een stuk openbare grond dat de gemeente aan de Woonmaatschappij levert en bebouwd gaat worden (1.484 m²).

Daarnaast zal de Woonmaatschappij een stuk grond aan de gemeente leveren waar de huidige woningen opstaan en die als openbare grond ingericht gaat worden (1.021 m²).

Voor 1.021 m² is sprake van een grondruil. Deze grond zal vanwege fiscale redenen over en weer voor € 102.100 excl. BTW geleverd worden.

Daarnaast neemt de Woonmaatschappij 463 m² extra van de gemeente af. Aan dit stuk grond wordt de uitbreiding van de plancapaciteit toegerekend (er worden 2 woningen meer teruggebouwd dan er worden gesloopt). Voor het hele project (86 woningen) is de grondwaarde bepaald, de Woonmaatschappij betaalt de gemiddelde grondwaarde van de 2 extra woningen. Dit resulteert in totaal € 89.842 excl. BTW (2 woningen x ca. € 44.921 per woning).

De gemeente zal eerst grond verkopen. De verkoopopbrengsten zullen dienen als dekking voor de grondaankoop medio 2007. Het financiële surplus (€89.842) is voorzover nodig bestemd voor de inrichting van de openbare ruimte, zoals besloten in de kredietaanvraag buitenruimte (raadstuk 111/2006). Het restant komt ten gunste van de reserve grondexploitatie.

5 Participatie / communicatie

- Gewerkt wordt conform het algemeen sociaal plan & participatiestructuur Stedelijke Herstructurering Haarlem.
- De Woonmaatschappij heeft geregeld overleg met een vertegenwoordiging van bewoners. De terugkeerders in de nieuwbouw worden door middel van nieuwsbrieven van de ontwikkelingen op de hoogte gehouden.

6 Planning

- De sloopwerkzaamheden zijn gestart in september 2006.

Wij stellen de raad voor:

1. 1.484 m² gemeentegrond te verkopen aan de Woonmaatschappij voor € 191.942 excl. BTW.
2. 1.021 m² grond van de Woonmaatschappij te kopen voor € 102.100 excl. BTW.

De secretaris

De burgemeester

W.J. Sleddering

B.B. Schneiders

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. 1.484 m² gemeentegrond te verkopen aan de Woonmaatschappij voor € 191.942 excl. BTW.
2. 1.021 m² grond van de Woonmaatschappij te kopen voor € 102.100 excl. BTW.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter