

# Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. H.G.M. Steensma - Spierings
Telefoon 5113680
E-mail: e.steensma@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. 2006/437
Te kopiëren: Realisatieovereenkomst huurwoningen Ripperda
B & W-vergadering van 27 juni 2006

## Onderwerp

Realisatieovereenkomst huurwoningen Ripperda

## Bestuurlijke context

Binnen het Ripperdaproject worden conform eerdere afspraken met de Woonmaatschappij 79 huurwoningen gerealiseerd. Om de verkoop van de benodigde gronden en appartementsrechten mogelijk te maken moeten deze afspraken in een juridisch kader worden gevat. Dit is de voorliggende realisatieovereenkomst huurwoningen Ripperda. Op basis van de realisatieovereenkomst kunnen in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2006 de verkoopovereenkomsten worden opgemaakt.

De afspraken die in deze overeenkomst zijn vastgelegd komen overeen met het grondprijnsbeleid van de gemeente Haarlem en de grondexploitatie.

## Kader:

De Woonmaatschappij realiseert de bebouwing en inrichting van de sociale huurwoningen op het terrein voor eigen risico. Dit betreft 67 appartementen en 12 grondgebonden eengezinswoningen. De gemeente levert de grond in gesaneerde en bouwrijpe toestand.

De realisatieovereenkomst heeft geen financiële gevolgen omdat deze binnen de kaders van de door de Raad vastgestelde grondexploitatie Ripperda van het Meerjarenprogramma Grondexploitatie valt.

De Woonmaatschappij en de gemeente Haarlem gaan door deze realisatieovereenkomst een zelfstandige ontwikkelingsrelatie aan voor de huurwoningen op het Ripperdaterrain.

Op 13 november 2004 is er realisatieovereenkomst ondertekend met de Ontwikkelcombinatie Ripperda Kazerne C.V.. In deze realisatieovereenkomst is de Ontwikkelcombinatie de verplichting aangegaan 298 koopwoningen, een kinderdagverblijf en commerciële ruimten te realiseren.

## Commissieparagraaf:

- Er is sprake van een lichte voorhangprocedure
- Het college verzoekt de realisatieovereenkomst te bespreken.
- Onder voorbehoud van overleg met de commissie Ontwikkeling wordt er een collegebesluit genomen.

## B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de Realisatieovereenkomst huurwoningen Ripperda onder voorbehoud dat het overleg met de commissie geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in trekken.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties
3. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; na ondertekening van de overeenkomst ontvangen de media een persbericht.
4. Het college stuurt het besluit ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling

---

## Realisatieovereenkomst sociale woningbouw Ripperda

De ondergetekenden

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **DE GEMEENTE HAARLEM**, ten deze krachtens een opdracht van de burgemeester ex art 171 lid 2 Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer J. Nieuwenburg, wethouder ruimtelijke ontwikkeling, volkshuisvesting en verkeers- en vervoersbeleid, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Haarlem van ??? hierna te noemen: de Gemeente,

en

2. De stichting genaamd **STICHTING WOONMAATSCHAPPIJ HAARLEM**, gevestigd te Haarlem, ten deze ingevolge haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer L.A. Bosveld, bestuurder van de Stichting, hierna te noemen: Woonmaatschappij

De partijen onder 1 en 2 tezamen hierna aan te duiden als Partijen,

### Overwegende:

- Dat de Gemeente zich bezighoudt met de integrale herontwikkeling van het terrein en de gebouwen van de voormalige Ripperdakazerne in Haarlem.
- dat de Gemeente in het kader van die integrale herontwikkeling op 5 oktober 2000 een Ontwikkelingsovereenkomst heeft gesloten met Slokker Vastgoed BV., De Hollandsche Maatschappij voor Vastgoedontwikkeling BV, en Woonmaatschappij, welke drie partijen gezamenlijk optraden als ontwikkelingscombinatie voor dit gebied (de Combinatie), waarna vervolgens met deze partijen door de Gemeente op 13 april 2004 een Realisatieovereenkomst is gesloten, in welke overeenkomst is voorzien in de ontwikkeling en realisatie van een ondergrondse parkeergarage, woningen, een aantal andere functies, met de herontwikkeling van een aantal bestaande gebouwen.
- dat per 1 december 2004 De Hollandsche Maatschappij voor Vastgoedontwikkeling, gevestigd te Alkmaar is uitgetreden uit de ‘Combinatie’ en dat de besloten vennootschap Slokker B.V., gevestigd te Huizen en de stichting genaamd Stichting Woonmaatschappij Haarlem, gevestigd te Haarlem, samen een commanditaire vennootschap hebben opgericht met de naam: Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V.
- dat de gemeente met de stichting Hervormde Diaconale Huizen Haarlem (SHDH) een overeenkomst is aangegaan inzake de realisatie van een verpleeghuis op een deel van het Ripperdatterrein, welk verpleeghuis onderdeel vormt van de integrale herontwikkeling.
- dat de Gemeente de ontwikkeling en realisatie van de sociale huurwoningen op het terrein van de voormalige Ripperdakazerne in handen wenst te geven van Woonmaatschappij en Woonmaatschappij bereid en in staat is, deze realisatie op zich te nemen.
- dat voor de noodzakelijke samenwerking bij de herontwikkeling van de voormalige Ripperdakazerne de Gemeente met de SHDH, de Combinatie en Woonmaatschappij overeenkomsten heeft afgesloten, dan wel zal afsluiten.

- Dat de Gemeente en Woonmaatschappij thans hun afspraken en de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen ten aanzien van de realisatie van de sociale woningbouw in het Projectgebied in de onderhavige overeenkomst wensen vast te leggen.

**zijn overeengekomen als volgt:**

## **Artikel 1**

### **Definities.**

1.1 De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Realisatieovereenkomst met een hoofdletter geschreven.

1.2 In de Realisatieovereenkomst wordt verstaan onder:

- Bouwblok (zie RO).
- Bouwrijp (zie RO).
- Convenant: het convenant d.d. 26 mei 1997 gesloten tussen de gemeente en een aantal woningbouwcorporaties, welk convenant is genaamd Convenant Volkshuisvesting Haarlem
- Coördinatieovereenkomsten (zie RO).
- Definitief Ontwerp (DO) (zie RO).
- De Gemeente: de gemeente Haarlem.
- Ontwikkelingscombinatie: de groep die optreedt als contractspartner van de Gemeente in de RO.
- Project (zie RO).
- Projectgebied (zie RO).
- Projectorganisatie (zie RO).
- Realisatiefase (zie RO).
- RO: de Realisatieovereenkomst van 13 april 2004, aangegaan door de Gemeente, Slokker Vastgoed BV, De Hollandsche Maatschappij voor Vastgoedontwikkeling BV en Woonmaatschappij.
- ROsw: de onderhavige realisatieovereenkomst.
- SHDH: de Stichting Hervormde Diaconale Huizen Haarlem.
- Voorlopig Ontwerp (VO) (zie RO).
- Woonmaatschappij: de Stichting Woonmaatschappij Haarlem.
- Woonrijp (zie RO).
- Planning: de overallplanning inclusief openbaar gebied.

## **Artikel 2**

### **De Bijlagen en de RO.**

2.1 De ROsw is aanvullend ten opzichte van de RO, die mede door Woonmaatschappij is ondertekend. In geval van verschil tussen de RO en de ROsw geldt hetgeen is bepaald in de RO.

- 2.2 De inhoud van de Bijlagen maakt deel uit van deze realisatieovereenkomst. Indien tussen de Bijlagen en de ROsw dan wel tussen de Bijlagen onderling een tegenstrijdigheid bestaat, zullen de inhoud en strekking van de ROsw bepalend zijn voor de rechtsverhouding van Partijen.

### **Artikel 3**

#### **Doel van de overeenkomst.**

#### **Uitgangspunten.**

- 3.1 Partijen leggen door middel van deze overeenkomst hun rechtsverhoudingen vast met betrekking tot het ontwikkelen en realiseren van de sociale huurwoningen op het terrein van de voormalige Ripperdakazerne.
- 3.2 Partijen onderkennen dat voor de integrale herontwikkeling samenwerking met andere partijen in het Projectgebied, met name de SHDH en de Ontwikkelingscombinatie Ripperdakazerne noodzakelijk is, welke samenwerking vormgegeven is of zal worden in coördinatieovereenkomsten, waarvoor de RO alsmede de ROsw en de koopovereenkomst met de SHDH (17 december 2003), mede bepalend zijn. De ROsw strekt zich niet uit tot die coördinatieovereenkomsten.
- 3.3 De contractuele relatie van partijen ingevolge de RO valt niet samen met de contractuele relatie ingevolge de ROsw.
- 3.4 Woonmaatschappij gaat met de Gemeente een zelfstandige ontwikkelingsrelatie aan met betrekking tot de sociale woningbouw in het Projectgebied.
- 3.5 Deze ontwikkelingsrelatie is niet afhankelijk van het voortbestaan van de Ontwikkelingscombinatie
- 3.6 Woonmaatschappij en de Gemeente verplichten zich jegens elkaar over en weer tot de realisatie van het sociale woningbouwprogramma in het Projectgebied.
- 3.7 Indien de realisatie van het Project om enige reden zou komen te stagneren, zal Woonmaatschappij niettemin de realisatie van de sociale woningbouw in het Projectgebied voortzetten, met inachtneming van de gewijzigde omstandigheden.
- 3.8 In het onder 3.7 bedoelde geval zal Woonmaatschappij aan het Project blijven deelnemen als participant in de Ontwikkelingscombinatie of diens opvolger. De gemeente zal daaraan haar medewerking verlenen.

### **Artikel 4**

#### **Aantallen en huurprijzen.**

- 4.1 Woonmaatschappij zal op eigen kosten en risico de bebouwing en inrichting realiseren van de volgende onderdelen:
- 48 huurappartementen in de blokken J1 en J2, gelegen in het cluster Overspaarne.
  - 14 huurappartementen in blok C.
  - 12 grondgebonden huureengezinswoningen in de blokken H1 en H2.
  - 5 huurappartementen in blok S.

- de tot deze functies behorende toegangen en accessoire ruimten en wat daartoe volgens de ontwerpen verder behoort.
- 4.2 Bij de huurappartementen geldt een maximum huurprijs per appartement van € 410,00 per maand, prijspeil 1 juli 2001 en voor de eengezinshuurwoningen een maximum huurprijs van € 466,00 per maand, prijspeil 1 juli 2001. In deze prijzen is niet begrepen een vergoeding voor het gebruik van een parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage in het Project.

## **Artikel 5**

### **Taken en verantwoordelijkheden van de Gemeente.**

- 5.1 De Gemeente draagt de primaire verantwoordelijkheid voor de integrale ontwikkeling van het Projectgebied. De Gemeente sluit daartoe overeenkomsten met de uitvoerende partijen en neemt zelf een deel van de uitvoering op zich. De Gemeente ziet erop toe dat de uitvoerende partijen hun verplichtingen in het kader van integrale gebiedsontwikkeling nakomen.
- 5.2 De Gemeente zal de, voor de door Woonmaatschappij te realiseren onderdelen benodigde gronden en/of rechten aan Woonmaatschappij verkopen en leveren. Per bouwblok zal te zijner tijd een koop-/verkoopovereenkomst worden gesloten.
- 5.3 De gemeente levert de bouwgrond aan Woonmaatschappij in gesaneerde (geschikt voor de te realiseren onderdelen) en Bouwrijpe staat. De Gemeente zal Woonmaatschappij voor Bouwrijp en Woonrijp maken geen aparte kosten in rekening brengen;
- 5.4 De Gemeente werkt mee aan de vestiging van zakelijke rechten ten behoeve van de meervoudige bebouwing van gedeelten van het gebied, welke in deze RO zijn genoemd of die tijdens de Realisatiefase noodzakelijk blijken te zijn.
- 5.5 De taken en verantwoordelijkheden genoemd in de RO onder artikel 6 worden, voor zover zij relevant zijn, op de sociale huurwoningen mede van toepassing verklaard.

## **Artikel 6**

### **Taken en verantwoordelijkheden van Woonmaatschappij.**

- 6.1. Woonmaatschappij realiseert voor eigen rekening en risico de onderdelen van het Project genoemd in artikel 4.1.
- 6.2. Woonmaatschappij koopt van de Gemeente en werkt mee aan de levering van de gronden en gebouwen benodigd voor de realisatie van de projectonderdelen;
- 6.3. Woonmaatschappij draagt er zorg voor dat de realisatie van de door haar uit te voeren onderdelen plaatsvindt binnen de planning van het totale Project;
- 6.4. Woonmaatschappij geeft haar medewerking aan het sluiten van de overeenkomst(en) die de Gemeente in voege als beschreven onder art 5.1 aan haar voorlegt.
- 6.5. De taken en verantwoordelijkheden genoemd in de Realisatieovereenkomst Ripperda met de Combinatie onder artikel 7 van die overeenkomst opgenomen, worden, voorzover zij thans relevant zijn, op de sociale huurwoningen mede van toepassing verklaard.

## **Artikel 7**

### **De ontwerpen; afwijkingen.**

- 7.1. De verdere planontwikkeling van de door Woonmaatschappij te realiseren bebouwing wordt door Woonmaatschappij uitgevoerd op basis van de vastgestelde Definitieve Ontwerpen voor de bebouwing voor de eerste fase en op basis van de - nader tot Definitief Ontwerp uit te werken - Voorlopige Ontwerpen voor de tweede fase, alsmede op basis van de aan haar verleende bouwvergunningen;
- 7.2. Indien Partijen of een van hen op essentiële punten wensen af te wijken van de vastgestelde Voorlopige dan wel Definitieve Ontwerpen, zal de afwijking al naar gelang de fase waarin het projectonderdeel in kwestie zich bevindt, worden uitgewerkt tot een herzieningsvoorstel met de uitwerking van de daarbij behorende stedenbouwkundige, architectonische, programmatische en financiële gevolgen. Daarbij dienen ook de belangen van de overige uitvoerende partijen in het Project te worden behandeld. Over de vraag of er sprake is van een afwijking op een essentieel punt en over het herzieningsvoorstel wordt beslist overeenkomstig hetgeen bepaald is in de Projectorganisatie (bijlage 13 bij de RO), met inachtneming van hetgeen in het volgende artikel is bepaald.

## **Artikel 8**

### **Projectorganisatie.**

- 8.1. Woonmaatschappij neemt deel aan de Projectorganisatie (bijlage 13 bij de RO) zowel als lid van de Ontwikkelingscombinatie als voor zich. In de eerste capaciteit handelt Woonmaatschappij ter uitvoering van de RO, in de tweede hoedanigheid handelt Woonmaatschappij ter uitvoering van de ROsw.
- 8.2. Woonmaatschappij draagt er daarbij zorg voor, dat er te allen tijde duidelijkheid bestaat, in welke hoedanigheid zij in concrete gevallen deelneemt aan het overleg in en de besluiten van de organen van de Projectorganisatie.

## **Artikel 9**

### **Uitgifte van gronden en gebouwen.**

- 9.1 Partijen zullen per Bouwblok een koopovereenkomst sluiten met betrekking tot de gronden en appartementsrechten. Een koopovereenkomst zal alleen worden gesloten als voor het betreffende Bouwblok een Bruikbare (Bouw)vergunning is afgegeven; op deze koopovereenkomsten zullen de Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente van toepassing zijn, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken;
- 9.2 De koopovereenkomst voor een Bouwblok zal worden gesloten op het tijdstip van start bouw volgens de Planning van het betreffende Bouwblok. Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal

de Gemeente de gronden en gebouwen, resp. de appartementsrechten van het betreffende Bouwblok aan Woonmaatschappij feitelijk leveren.

- 9.3 De juridische levering van de grond, dan wel van de appartementsrechten waarin de grond met de daarop te stichten dan wel verbouwde gebouwen is of wordt gesplitst zal plaatsvinden per Bouwblok bij start bouw van het betreffende Bouwblok.
- 9.4 De kosten verbonden aan de juridische levering van de grond of het appartementsrecht, zoals bijvoorbeeld het honorarium van de notaris, de kadastrale kosten, de belastingen alsmede de kosten voor de splitsingsakte komen voor rekening van Woonmaatschappij.
- 9.5 De betaling van de koopprijs zal plaatsvinden bij de juridische levering van het betreffende bouwblok.
- 9.6 Voor de appartementen geldt een grondprijs van € 9.645,00 per appartement en € 12.034,00 per eengezinswoning, prijspeil 1 januari 2003. De grondprijs zal worden aangepast aan het prijspeil van het jaar van overdracht van de grond dan wel het appartementsrecht, een en ander met toepassing van het Convenant.

## **Artikel 10**

### **Overige bepalingen.**

- 10.1 Onder- of overmaat ten opzichte van de geleverde opstallen en/of de oppervlakte van de grond of het appartementsrecht zal geen aanleiding geven tot verrekening en zal niet tot nietigverklaring van de overeenkomst leiden.
- 10.2 Extra kosten die voortvloeien uit aanvullende eisen van Woonmaatschappij met betrekking tot het opleveringsniveau, al dan niet voortvloeiend uit voorschriften van overheidswege, komen voor rekening van Woonmaatschappij.
- 10.3 Op deze overeenkomst en de koopovereenkomsten die hieruit voortvloeien zijn de hoofdstukken 1 en 2 van bijgaande algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem van toepassing. Van hoofdstuk 3 zijn de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16, 3.17, 3.18 van toepassing. De genoemde voorwaarden vormen met deze overeenkomst een onverbreekelijk geheel. Daar waar de in deze overeenkomst genoemde voorwaarden afwijken van de algemene verkoopvoorwaarden gaan de in deze overeenkomst genoemde voorwaarden voor.

## **Artikel 11**

### **Milieubepaling.**

- 11.1 Op het voorterrein van het Projectgebied heeft sanering plaatsgevonden waarbij de grond is gesaneerd tot het niveau geschikt voor de door Woonmaatschappij te realiseren bestemmingen. De saneringsrapportage, genaamd, 1<sup>e</sup> Deel-Evaluatierapport Ripperdakazerneterrein te Haarlem-Bodemsaneringen ‘voorterrein’, projectnummer 20020276, versienummer 1.0 d.d. 8 december 2003, is opgesteld door ingenieursbureau Oranjewoud en wordt bijgevoegd bij deze overeenkomst.

- 11.2 De sanering van het achterterrein van het Projectgebied dient nog plaats te vinden. Ook hier geldt dat de grond wordt gesaneerd tot het niveau geschikt voor de bestemmingen die daar worden gerealiseerd, zoals omschreven in artikel 4 lid 1 van deze overeenkomst. Na afronding van de sanering zal de saneringsrapportage worden opgesteld door Ingenieursbureau Oranjewoud. Het goedgekeurde evaluatierapport van de sanering wordt uiterlijk bij de koopovereenkomst aan Woonmaatschappij ter beschikking gesteld.
- 11.3 Uitgangspunt van deze overeenkomst is dat gewerkt wordt met een gesloten grondbalans. Dit betekent dat de kosten van eventuele afvoer van grond ten behoeve van het bouwplan voor rekening van de onderscheidene ontwikkelaars komen.
- 11.4 De bouwrijpe grond zal door de Gemeente worden geleverd conform de bepalingen van art 6.6 RO en de daarbij behorende Bijlage 10.

## **Artikel 12**

### **Tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst.**

- 12.1 De wettelijke bepalingen omtrent nakoming en ontbinding van wederkerige overeenkomsten zijn volledig op deze overeenkomst van toepassing, voorzover daarvan in deze overeenkomst niet is afgeweken. Ingeval een der Partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen zal dit aan de andere partij schriftelijk worden medegedeeld. Partijen zullen vervolgens gedurende de termijn van een maand overleg voeren omtrent de alsdan ontstane situatie. Zij zullen onderzoeken of de tekortschietende partij alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen. Deze termijn hoeft niet in acht te worden genomen indien bijzondere omstandigheden dit vergen.
- 12.2 Indien het overleg niet leidt tot een oplossing, kan de andere partij de ROsw geheel of gedeeltelijk ontbinden, onverminderd de overige rechten van die partij, zoals het recht op schadevergoeding.
- 12.3 Indien de Gemeente na ontbinding van de ROsw, op welke gronden dan ook, met een andere partij een realisatieovereenkomst aangaat met betrekking tot de realisatie van de sociale woningbouw, zal de Gemeente de door Woonmaatschappij in het kader van de uitvoering van de RO en de ROsw gemaakte kosten van ontwerpen en realisatie, vergoeden. Deze kosten zijn uitsluitend de gemaakte kosten, voor zover die aantoonbaar en redelijk te achten zijn en in geen geval het positief contractbelang. Met het oog daarop zal Woonmaatschappij zich jegens de ontwerpers inspannen dat eventuele eigendomsaanspraken en auteursrechten zullen worden overgedragen aan de Gemeente.
- 12.4 Het buiten schuld of toedoen van Partijen niet verkrijgen van de benodigde overheidsgoedkeuringen, vergunningen, ontheffingen etc. wordt niet beschouwd als tekortschieten in de zin van deze overeenkomst.
- 12.5 Indien de ROsw door toedoen van Woonmaatschappij zal worden ontbonden, dan zal de Gemeente aanspraak kunnen maken op vergoeding van de voor haar daaruit voortkomende schade, waarbij uitgesloten zal zijn het positief contractbelang.

## **Artikel 13**



## **Geschillen.**

- 13.1 Deze overeenkomst wordt beheerst door het Nederlands recht. Alle geschillen van welke aard dan ook, waaronder geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Haarlem. Deze rechter zal bevoegd zijn, conform artikel 6:258 Burgerlijk Wetboek, onvoorziene omstandigheden te beoordelen en daar naar te handelen.
- 13.2 Indien Partijen daaromtrent overeenstemming bereiken kunnen daartoe in aanmerking komende geschillen ter berechting worden voorgelegd aan een of meer arbiters. Alsdan zullen de regels van het Nederlands Arbitrage Instituut te Rotterdam van toepassing zijn.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Haarlem op

De Gemeente Haarlem,  
J.Nieuwenburg

Stichting Woonmaatschappij Haarlem,  
L.A. Bosveld