

Collegebesluit

Onderwerp: Grondverkoop voor woningbouw "Land in Zicht"

Reg. Nummer: 2011/267124

1. Inleiding

In december 2005 is de raad akkoord gegaan met de gunning van de Schoterbrug en het aanpalend nieuw woongebied. (BIS reg.nr. 2005/238710). In de Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst Schoterbrug is als optie opgenomen dat er mogelijk extra woningen gebouwd kunnen worden. Door de verplaatsing van de HJC kunnen er 18 extra woningen gebouwd worden en dit is vastgelegd in de op 29 januari 2009 getekende vaststellingsovereenkomst.

Na de uitspraak van de RvS inzake het bestemmingsplan "Land in Zicht" is er onderhandeld over de verkoopovereenkomst voor de ondergrond, waarvoor in deze nota goedkeuring wordt gevraagd.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de verkoop van de ondergrond voor de realisatie van de woningen binnen het bestemmingsplan "Land in Zicht" voor het in de realisatieovereenkomst overeengekomen bedrag van € 8.045.000,- exclusief kosten koper en BTW onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college besluit tot de verkoop van de ondergrond voor de realisatie van de 18 extra woningen binnen het bestemmingsplan "Land in Zicht" voor het in de vaststellingsovereenkomst overeengekomen bedrag van € 1.534.000,- exclusief kosten koper en BTW onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
3. Het college stuurt dit voorstel naar de raad nadat de Commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.
4. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze te geven op het onder 1 en 2 genoemde voorgenomen besluit
5. De opbrengsten uit de verkoop bedragen netto € 8.045.000,- (€ 9.579.100,- minus de meerkosten maximaal € 1.534.000,- overeenkomstig artikel 17 van de vaststellingsovereenkomst) exclusief kosten koper en BTW en komen ten gunste van 67.40b.(Waarderpolder Oeververbinding)
6. Communicatieparagraaf: koper wordt over besluit schriftelijk geïnformeerd.

3. Beoogd resultaat

De bouw van 29 waterwoningen, 18 watervilla's, 30 havenappartementen en 90 torenappartementen plus de omliggende openbare ruimte en parkeergelegenheid. Ook behoort de nieuwe huisvesting van Hengelsportvereniging, HJC, Kon Tiki en Reddingsbrigade tot het project, evenals de aanleg van een stadshaven.

4. Argumenten

De raad heeft al besloten tot realisatie van het project Land in Zicht. Uitvoering heeft moeten wachten op de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan. Nu dit plan goed is gekeurd, is men begonnen met het bouwrijp maken. Daarnaast is het noodzakelijk om de voor het project noodzakelijke verplaatsingen van verenigingen af te ronden en om een stadshaven aan te leggen.

5. Kanttekeningen

Financiën

Er is geen grondexploitatie voor dit plan geopend.

Overeenkomstig artikel 17 van de vaststellingsovereenkomst bedragen de meerkosten maximaal € 1.534.000,-. Deze kunnen worden weggestreept tegen de meeropbrengst.

De koopsom zoals in de RO is opgenomen (€ 8,045 M) vertegenwoordigt feitelijk het saldo van alle opbrengsten en kosten die de ontwikkelaar maakt. De opbrengsten bestaan uit de verkoop van de woningen. De kosten bestaan uit de bouwkosten van de woningen, het herhuisvesten van de verenigingen, het bouwrijp maken van het hele terrein en het aanleggen van de openbare ruimte.

Het BTW risico is benoemd in de vertrouwelijke bijlage bij de krediet aanvraag Land in Zicht (2011/289178). Met de Ontwikkel Combinatie is de afspraak gemaakt dat beide partijen dit gezamenlijk voor zullen leggen aan de belastingdienst zodra hierover een antwoord is dient de gemeente hierover en besluit te nemen en het bedrag is opgenomen in de risicoparagraaf van de begroting.

Door de complexiteit van de BTW problematiek (Hengelsportvereniging, HJC, en Kon Tiki) versus de projectontwikkelaar is de totstandkoming van de overeenkomst met de Ontwikkelcombinatie een langdurig en moeizaam traject geweest.

Dit betekent dat de besluitvorming nog moet plaatsvinden terwijl de overdracht aan de kopers op zeer korte termijn dient te geschieden. De hypotheekofferten (reeds met drie maanden verlengd) lopen namelijk in november af. Er is een grote kans dat de kopers, vanwege de gewijzigde hypotheekvoorwaarden, onder dezelfde voorwaarden hun hypotheekofferte niet verder kunnen verlengen.

De verschillende plandelen zijn rentedragend vanaf verkrijging onherroepelijke bouwvergunning tot het moment van daadwerkelijke verkoop. Omdat deze renteopbrengst niet in de projectraming is opgenomen, heeft dit een positieve uitwerking op het projectresultaat

6. Uitvoering

Het bouwrijp maken is gestart. De verplaatsing van de hengelsportvereniging en van Kon Tiki én de aanleg van de stadshaven zijn volgens planning in de tweede kwartaal 2012 gerealiseerd. Oplevering van de woningen wordt in het tweede kwartaal van 2013 verwacht.

7. Bijlagen

- Uitgiftetekening
- Concept verkoopovereenkomst

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Zienswijze van de raad

De raad der gemeente Haarlem,

gelezen het voornemen van het college van burgemeester en wethouders tot:

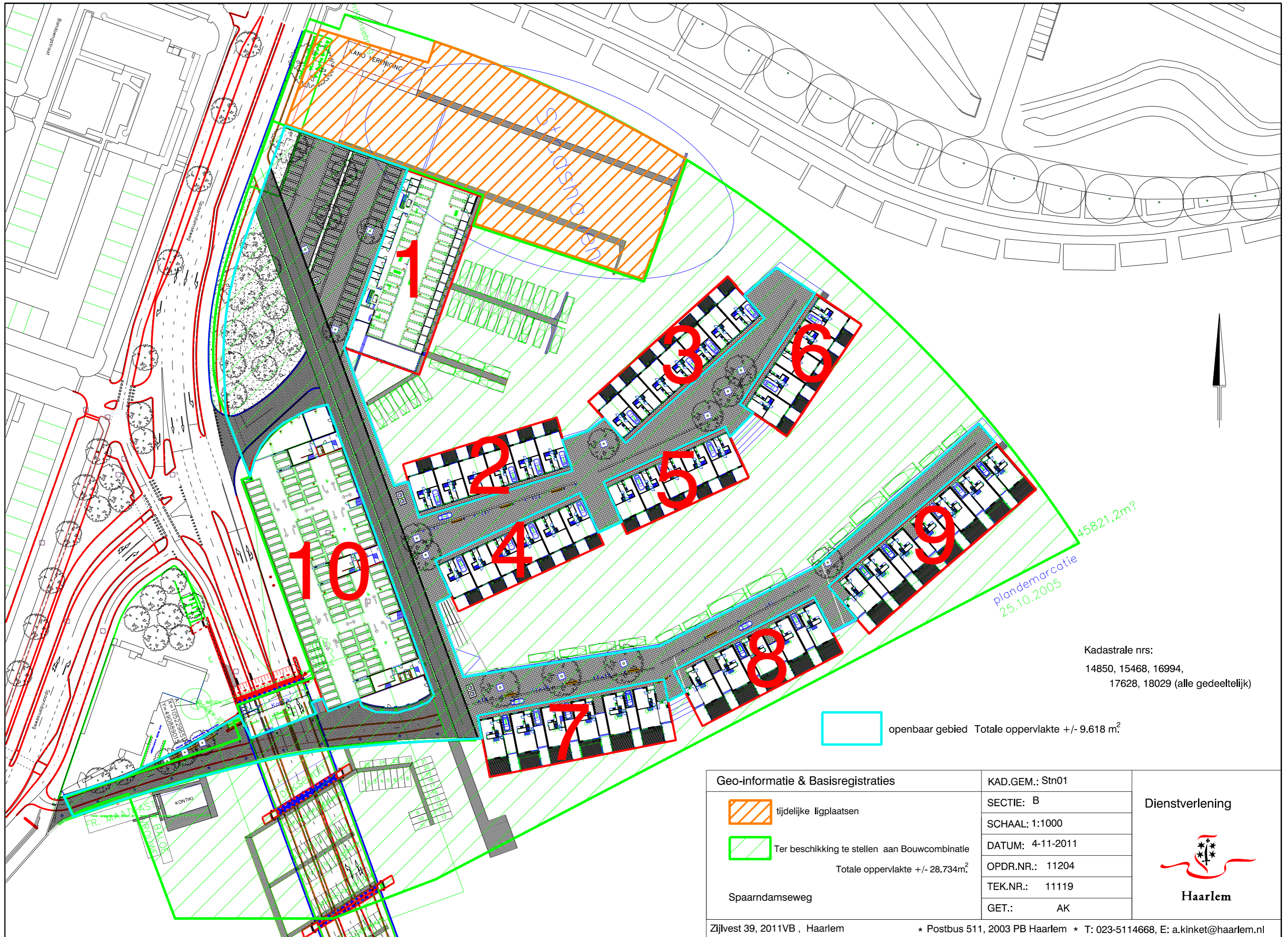
verkoop van de ondergrond voor de realisatie van de woningen binnen het bestemmingsplan “Land in Zicht”

verkoop van de ondergrond voor de realisatie van de 18 extra woningen binnen het bestemmingsplan “Land in Zicht” deelt het college mee dat hij zijn zienswijze op de verkoop heeft gegeven.

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

De griffier

De voorzitter

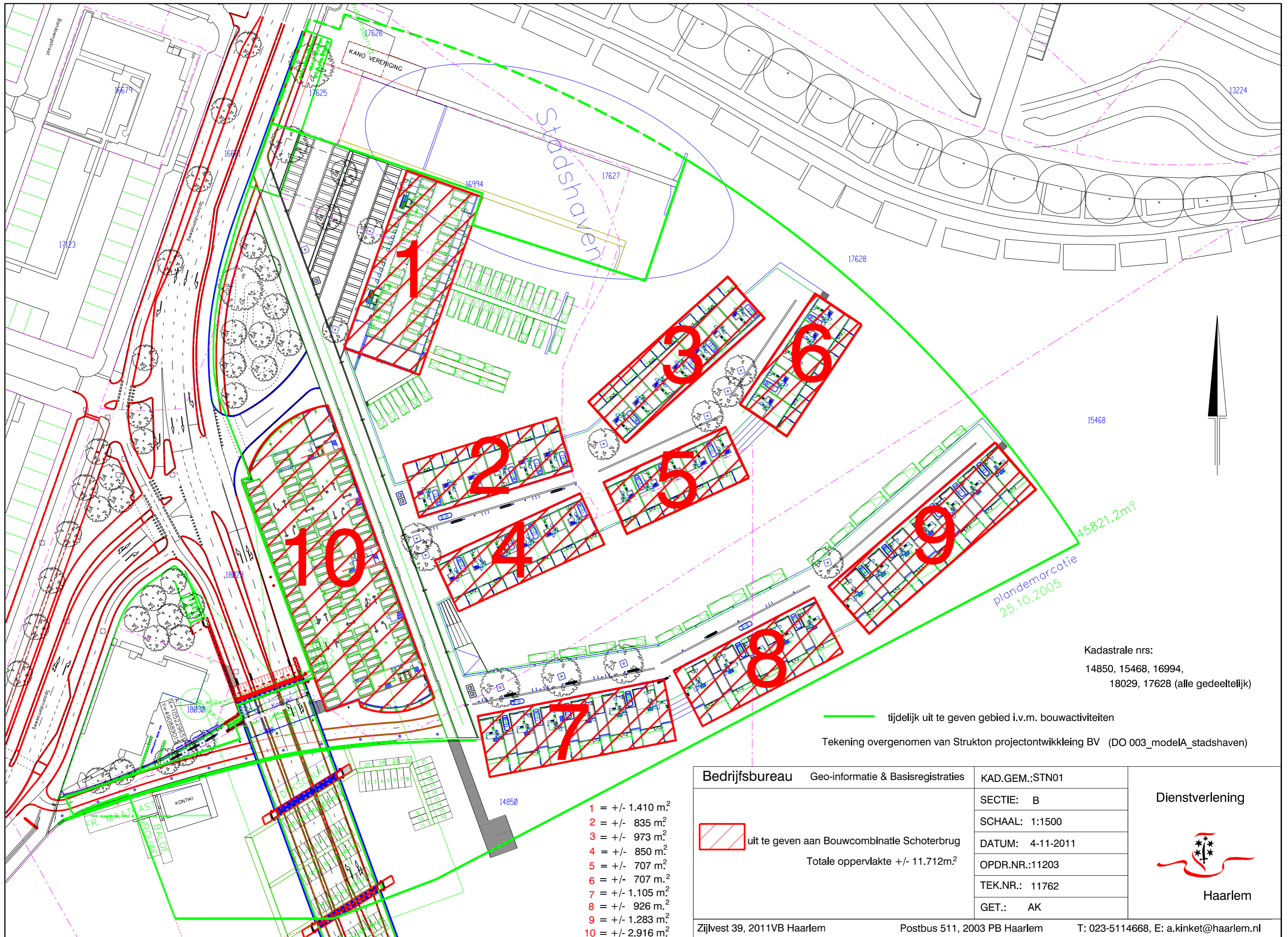


Kadastrale nrs:
 14850, 15468, 16994,
 17628, 18029 (alle gedeeltelijk)

openbaar gebied Totale oppervlakte +/- 9.618 m²

plandemarcatie
 25.10.2005
 45821,2m²



Geo-informatie & Basisregistraties tijdelijke ligplaatsen Ter beschikking te stellen aan Bouwcombinatie Spaarndamseweg	KAD.GEM.: Stn01	Dienstverlening Haarlem
	SECTIE: B	
	SCHAAL: 1:1000	
	DATUM: 4-11-2011	
	OPDR.NR.: 11204	
TEK.NR.: 11119	GET.: AK	
Zijlvest 39, 2011VB , Haarlem		* Postbus 511, 2003 PB Haarlem * T: 023-5114668, E: a.kinket@haarlem.nl



Kadastrale nrs:
 14850, 15468, 16994,
 18029, 17628 (alle gedeeltelijk)

— tijdelijk uit te geven gebied i.v.m. bouwactiviteiten
 Tekening overgenomen van Strukton projectontwikkleing BV (DO 003_modelA_stadshaven)

- 1 = +/- 1.410 m.²
- 2 = +/- 835 m.²
- 3 = +/- 973 m.²
- 4 = +/- 850 m.²
- 5 = +/- 707 m.²
- 6 = +/- 707 m.²
- 7 = +/- 1.105 m.²
- 8 = +/- 926 m.²
- 9 = +/- 1.283 m.²
- 10 = +/- 2.916 m.²

Bedrijfsbureau  uit te geven aan Bouwcombinatie Schoterbrug Totale oppervlakte +/- 11.712m. ²	Geo-informatie & Basisregistraties	KAD.GEM.:STN01	Dienstverlening  Haarlem
		SECTIE: B	
		SCHAAL: 1:1500	
		DATUM: 4-11-2011	
		OPDR.NR.:11203	
	TEK.NR.: 11762		
	GET.: AK		
Zijlvest 39, 2011VB Haarlem	Postbus 511, 2003 PB Haarlem	T: 023-5114668, E: a.kinket@haarlem.nl	

CONCEPT Verkoopovereenkomst

Ondergetekenden:

Gemeente Haarlem, een publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht, kantoorhoudende te Grote Markt 1, 2011 RC Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34369366 (ter zake woonplaats kiezende ten kantore van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem te Brinkmannpassage 71-76, 2011 NZ Haarlem), welke rechtspersoon ter zake rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd - op grond van artikel 171 Gemeentewet, artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht en het Mandateringsbesluit, vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem op één april tweeduizend negen - door:

de heer ing. Jemme Johannes Schurer, geboren te Rijnsburg op tien maart negentienhonderd en zestig, gehuwd, te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van de afdeling Vastgoed als voormeld, in zijn hoedanigheid als waarnemend hoofd van de afdeling Vastgoed, Stadszaken gemeente Haarlem, zulks in samenhang met de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem van twintig november tweeduizend zeven en de gemeenteraad van de gemeente Haarlem van dertien december tweeduizend zeven, deze rechtspersoon hierna te noemen: **de Gemeente**;

handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders d.d.-....-.....

hierna te noemen: **“Verkoper”**

en

De Vennootschap onder firma De Bouwcombinatie Strukton-Boskalis-Hoogevest v.o.f., bestaande uit:

Strukton Civiel Projecten B.V. ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. Smitt,

Strukton Bouw B.V. ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de vertegenwoordigd door de heren G.J. Vos en B.A.P. Nijdam.

Boskalis BV, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Ing. G. Brouwer

hierna gezamenlijk te noemen: **“Koper”**,

Nemen het navolgende in aanmerking:

- Dat deze verkoopovereenkomst een voortvloeiende is van de “Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst Schoterbrug” d.d. 22 december 2005 en van de “Vaststellingsovereenkomst” d.d. 23 januari 2009 en dat deze verkoopovereenkomst tot doel heeft de gemaakte afspraken in voornoemde overeenkomsten en de sinds het aangaan van voornoemde overeenkomsten gemaakte afspraken vast te leggen;
- Dat er conform het bouwplan van koper sprake is van overkappingen boven de grond/erven van de Gemeente Haarlem. Dat er dientengevolge één of meer rechten van erfdienstbaarheid notarieel dienen te worden gevestigd;
- Dat verkoper de grond ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte zoals aangegeven op tekening met kenmerk 11119 d.d. 4-11-2011 (bijlage 4) ter beschikking stelt aan koper volgens de “Overeenkomst tot gratis gebruik van gemeentegrond dat eigendom is van de gemeente Haarlem”;
- Dat koper bekend is met alle milieutechnische onderzoeken relaterend aan de onderhavige locatie.

Voor gezien:
Paraaf koper:

Paraaf verkoper:

Komen het volgende overeen:

Artikel 1

Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan koper, gelijk koper koopt van koper:

De registergoederen te Haarlem, bestaande uit de grond met de eventueel daarop aanwezige opstallen, plaatselijk bekend als het bouwplan "Land in Zicht" om en nabij het Spaarne te Haarlem, deel uitmakende een gedeelte van de kadastrale percelen kadastraal bekend gemeente Schoten, sectie B, nummer(s) 14850, 15468, 16994, 17628 en 18029 (allen gedeeltelijk); op bijgaande tekeningnummer 11762 d.d. 4-11-2011 met arcering aangegeven in bijlage 3, grootte circa 11.712 m² hierna te noemen het verkochte.

zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 2

Koopsom

1. Koopsom

De totale koopsom voor de grond zoals aangegeven op de tekening 11762 d.d. 4-11-2011 (bijlage 3) bedraagt € 14.996.053,- excl. BTW.

De totale koopsom is nader gespecificeerd in de tabel "specificatie koopsom en kasrondje project "Land in Zicht"" vermeld in bijlage 5.

2. Betaling

De betaling van de koopsom per woning zal bij notarieel overdracht na verkrijging van een onherroepelijke bouwvergunning of onherroepelijke omgevingsvergunning voor het betreffende plandeel en 70% verkoop voor het betreffende plandeel plaatsvinden.

3. Rente

De verschuldigde koopsom over de plandelen "waterwoningen" en "watervilla's" (percelen 2 t/m 9 netto grondwaarde € 3.058.810,-) zijn rentedragend geworden vanaf 18 april 2011. De verschuldigde koopsom over de plandelen "torenappartementen" en "havenappartementen" (percelen 1 en 10 netto grondwaarde € 4.986.190,-) zijn rentedragend geworden vanaf 10 mei 2011. Overeenkomstig artikel 2.6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is over de periode vanaf de datum van het verkrijgen van een onherroepelijke bouwvergunning of onherroepelijke omgevingsvergunning van het betreffende plandeel tot aan de datum van betaling wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd. De verschuldigde rente zal per maand, onder de normaal geldende betalingscondities, aan koper in rekening gebracht worden.

4. Eindafrekening artikel 17 van de Vaststellingsovereenkomst

Het restant van de meerkosten zoals bedoeld in artikel 17 van de Vaststellingsovereenkomst welke onderdeel uitmaken van de koopsom bedragen maximaal € 1.534.000,- excl. BTW. Koper zal hiervoor een gespecificeerde factuur ter hoogte van dit bedrag aan Verkoper sturen ter goedkeuring. Na goedkeuring van deze factuur stuurt Koper de factuur aan Verkoper. De factuur zal door Verkoper per geleverde woning in de plandelen "watervilla's" en "waterwoningen" voor 1/47^e deel worden betaald ééa conform de gespecificeerde bijlage "berekening grondwaarde per perceel".

Voor gezien:
Paraaf koper:

Paraaf verkoper:

5. Verplaatsingskosten HJC

De in de koopsom opgenomen verplaatsingskosten voor de HJC bedragen €1.692.000 excl. BTW. Koper zal hiervoor een gespecificeerde factuur aan Verkoper sturen ter goedkeuring. Na goedkeuring van deze factuur stuurt Koper de factuur aan Verkoper. De factuur zal door Verkoper worden betaald als alle woningen in de plandelen "watervilla's" en "waterwoningen" notarieel zijn overgedragen.

6. Verplaatsingskosten Kontiki en Hengelsportvereniging

De in de koopsom opgenomen verplaatsingskosten voor Kontiki en Hengelsportvereniging bedragen € 1.078.000,- excl. BTW. Koper zal hiervoor een gespecificeerde factuur aan Verkoper sturen ter goedkeuring. Na goedkeuring van deze factuur stuurt Koper de factuur aan Verkoper. De factuur zal door Verkoper worden betaald als alle woningen in de plandelen "watervilla's" en "waterwoningen" notarieel zijn overgedragen.

7. Kosten aanleggen openbaar gebied

De in de koopsom opgenomen kosten voor het aanleggen van het openbaar gebied bedragen € 2.647.388,- excl. BTW. Koper zal hiervoor een gespecificeerde factuur aan Verkoper sturen ter goedkeuring. Na goedkeuring van deze factuur stuurt Koper de factuur aan Verkoper. De factuur zal door Verkoper per geleverde woning in het plandeel "watervilla's, waterwoningen en havenappartementen" voor 1/77^e deel worden betaald ééa conform de gespecificeerde bijlage "berekening grondwaarde per perceel".

Artikel 3

Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 van bijgaande Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld bij raadsbesluit van 08 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 06 juli 2004 en vormen met deze overeenkomst van koop- en verkoop een onlosmakelijke geheel, voor zover hiervan in deze overeenkomst niet nadrukkelijk wordt afgeweken. Behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

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, 3.18 van toepassing, derhalve zijn de artikelen 3.4, 3.5, 3.7, 3.8, 3.10, 3.14, 3.15 niet van toepassing.

Artikel 2.10 lid 1 wordt gewijzigd in:

"De verkoopprijs van het verkochte is vastgesteld in overeenstemming met het voorgenomen gebruik zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan Land in Zicht en de hierbij behorende gebruiks- en bebouwingsvoorschriften. Indien koper voornemens is om een wijziging of vrijstelling van het bestemmingsplan aan te vragen met als doel de huidige bestemming te veranderen in een andere bestemming, is het intensiveringsbeding van toepassing indien koper aan verkoper een toebetaling verschuldigd is.

Deze toebetaling zal overeenkomstig de dan geldende nota grondprijzen van de gemeente Haarlem worden vastgesteld waarbij de grondslag voor de verrekening is het verschil tussen de huidige (grond)waarde en de (grond)waarde bij beoogd gebruik."

Koper is verplicht dit beding ongewijzigd op te leggen aan zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel, onder de verplichting de rechtsopvolger eveneens deze verplichting op te leggen.

Voor gezien:
Paraaf koper:

Paraaf verkoper:

Artikel 2.5 wordt aangevuld met:

“4. Koper heeft overeenkomstig artikel 13.4 van de “Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst Schoterbrug” een bankgarantie afgegeven. De aanbetaling volgens lid 1. van dit artikel is niet van toepassing.”

Artikel 4 Voorbehoud Goedkeuring

Aangezien deze overeenkomst valt onder het protocol actieve informatieplicht van de gemeente Haarlem is toestemming vereist van het gemeentebestuur van de gemeente Haarlem. Koper en verkoper verklaren dan ook uitdrukkelijk dat deze transactie geschiedt onder het voorbehoud van goedkeuring van het gemeentebestuur van de Gemeente Haarlem. Indien deze toestemming niet wordt verkregen kan koper op generlei wijze aanspraak maken op enige vergoeding hoegenaamd dan ook. Onverlet de gemaakte afspraken uit de “Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst Schoterbrug”.

Artikel 5 Bestemmingsbeding

Het verkochte is bestemd voor de ontwikkeling en realisatie van 167 opstaleenheden met bijbehorende parkeergelegenheid met de bestemming “Wonen” en/of “Gemengd” zoals nader is omschreven in het bestemmingsplan Land in Zicht.

Artikel 6 Zekerheidsstelling

Koper heeft overeenkomstig artikel 13.4 van de “Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst Schoterbrug” een bankgarantie afgegeven.

Artikel 7 Milieubepaling

Koper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater en waterbodem niets anders bekend is dan de ook bij gemeente bekende rapporten, welke geresulteerd hebben in het saneringsplan landbodem nummer AZE/CH/BB07627.3740171 en de melding onderhoudsbaggerwerkzaamheden (zoals aangegeven in de als bijlage 2 bijgevoegde brief van het Hoogheemraadschap Rijnland d.d. 17 november 2010 met briefkenmerk 10.43257). Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het landbodem saneringsplan en van de melding onderhoudsbaggerwerkzaamheden en van beide een exemplaar te hebben ontvangen.

Koper verklaart tevens de landbodem te saneren overeenkomstig het gestelde in de kennisgeving beschikking Wbb afgegeven door de gemeente Haarlem kenmerk SB/MIL/OJ/hl/2007/114170 en de onderzoeksresultaten van het in uitvoering zijnde bodemonderzoek onder de inmiddels gesloopte bebouwing van voormalig jachthaven Wetterwille.

Koper verklaart de waterbodem te baggeren overeenkomstig de melding onderhoudsbaggerwerkzaamheden (zoals aangegeven in de als bijlage 2 bijgevoegde brief van het Hoogheemraadschap Rijnland d.d. 17 november 2010 met briefkenmerk 10.43257)

Indien Koper als gevolg van verontreiniging van de grond en/of het grondwater en/of de waterbodem zijn plannen om de onroerende zaak te gebruiken als woningbouwlocatie, hetgeen niet anders is dan het in artikel 5 omschreven gebruik, op het moment van eigendomsoverdracht niet kan of mag verwezenlijken als gevolg van op het moment van het tot stand komen van de eigendomsoverdracht geldende overheidsregels, wordt verwezen naar artikel 24 van de Ontwikkelings- en Realisatieovereenkomst Schoterbrug d.d. 22 december 2005.

Voor gezien:
Paraaf koper:

Paraaf verkoper:

Artikel 8 Recht van opstal

Aan de “Vereniging van Eigenaars Havenappartementen Turkoois” zal een zakelijk recht van opstal worden verleend tot het in eigendom hebben, houden en onderhouden van een aanlegsteiger. Het zakelijk recht is als bijlage 7 van dit document weergegeven.

Artikel 9 Overdracht en notaris

De overdracht, per plandeel, zal plaatsvinden ten overstaan van Krans Helmig Stuijt notarissen, Van Eedenstraat 20, 2012 EM Haarlem, postadres: Postbus 104, 2000 AC Haarlem, telefoonnummer: 023-531.93.98, fax nummer: 023-532.94.41, email: notarissen@khs.nl

1. Het notariële transport van de grondgebonden woningen zal geschieden in de vorm van ABC-leveringen per verkochte grondgebonden woning.
2. In afwijking van het bepaalde onder lid 1. van dit artikel, zal het notariële transport aan koper van de niet, via ABC-levering, doorverkochte grondgebonden woningen plaatsvinden uiterlijk op het moment dat het bewuste (te verkopen) perceel bereikbaar is voor de heistelling van/voor de woningen doch uiterlijk 1 mei 2012.
3. In aanvulling van het bepaalde onder lid 1. van dit artikel, zal het notariële transport aan koper van alle plandelen uiterlijk 15 oktober 2013 hebben plaatsgevonden.

Bijlagen:

1. Kopie Vaststellingsovereenkomst d.d. 23 januari 2009
2. Kopie Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst Schoterbrug d.d. 22 december 2005 (zonder bijlagen)
3. Tekening uit te geven plandelen; tek.nr. 11762 d.d. 4-11-2011
4. Tekening ter beschikking te stellen; tek.nr. 11119 d.d. 4-11-2011
5. Tabel specificatie koopsom en kasrondje project “Land in Zicht”
6. Brief van het Hoogheemraadschap Rijnland d.d. 17 november 2010 met briefkenmerk 10.43257
7. Recht van opstal aanlegsteiger “Vereniging van Eigenaars Havenappartementen Turkoois”

De Verkoper,

De Koper,

plaats en datum,
paraaf Verkoper

plaats en datum,
paraaf Koper

Voor gezien:
Paraaf koper:

Paraaf verkoper: