

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur: JM Kaldenhoven
Indiener: A. Kuiper
Telefoon 0235115257
E-mail: m.kaldenhoven@haarlem.nl
WZ/GM Reg.nr. 2012/47597
Te kopiëren: A, B en C
B & W-vergadering van 24 juli 2012

Onderwerp

Verkoop laatste fase Ripperda

DOEL: Besluiten

- Deze nota wordt voorgelegd aan het college, omdat op grond van artikel 160 lid 1 e van de Gemeentewet het college bevoegd is tot alle privaatrechtelijke handelingen.
- In het Protocol actieve informatieplicht is vastgelegd, dat vastgoedtransacties boven de €500.000,- na advies van de commissie Ontwikkeling, ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze te geven op het onder 3 en 4 genoemde voorgenomen besluit (zware voorhangprocedure).

B&W

Het College besluit:

1. akkoord te gaan met de planaanpassing voor de Westhof blok E1. De afspraken omtrent de planaanpassing worden middels een nadere overeenkomst bij de realisatieovereenkomst vast gelegd.
2. tot de verkoop van de ondergrond van Ripperda plandeel Westhof blok E1 (5 sociale huurwoningen en 33 vrije sector appartementen), Westhof blok E2 (4 grondgebonden woningen) en de A-blokken (6 grondgebonden woningen) voor een vaste grondprijs van € 3.000.000,- 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. tot de verkoop van 62 parkeerplaatsen à €22.700,- incl. BTW per stuk, zijnde het oorspronkelijk aantal af te nemen parkeerplaatsen voor de planaanpassing, 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.
4. stuurt dit voorstel naar de Raad nadat de Commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.
5. Het College verzoekt de Raad binnen zes weken zijn zienswijze te geven op het onder 3 en 4 genoemde voorgenomen besluit.
6. De opbrengsten uit de verkoop bedragen €3.000.000,- exclusief kosten koper en BTW en komen ten gunste van de grondexploitatie Ripperda, complex 17.
De opbrengsten van de parkeerplaatsen komen ten gunste van het IP nummer 12.13 "Cronjé garage bouw rendabel"
7. Communicatieparagraaf: koper wordt over besluit schriftelijk geïnformeerd.

Collegebesluit

Onderwerp: Verkoop laatste fase Ripperda

Reg.nummer: 2012/47597

1. Inleiding

In 2004 is er tussen de gemeente en de Ontwikkelingscombinatie Ripperda (OCR) een realisatieovereenkomst (besluit 219/2000) gesloten voor het realiseren van woningen, parkeerplaatsen en commerciële ruimten op het voormalige kazerneterrein de Ripperda. In de realisatieovereenkomst is onder andere geregeld voor welke bedragen de gronden en gebouwen aan de OCR worden verkocht en dat de verkoop in fasen zal geschieden.

Inmiddels is de uitvoering van het project door de economische crisis sterk vertraagd.

Na marktverkenning komt de ontwikkelcombinatie Ripperda (OCR) tot de conclusie dat het geplande product voor de Westhof blok E1 niet aansluit bij de marktvrage. De OCR heeft de gemeente verzocht mee te werken aan een planaanpassing. De planaanpassing is passend binnen het bestemmingsplan. De planaanpassing omvat; de realisatie van 38 ruimere appartementen, inclusief nog 5 door Ymere te realiseren sociale huurwoningen, met portiekontsluitingen en grotere buitenruimte, in plaats van het oorspronkelijke plan, 52 appartementen met corridorontsluiting en beperkte buitenruimte.

Middels deze nota stelt het College de bijgaande koopovereenkomst vast.

2. Besluitpunten college

Het College besluit:

1. akkoord te gaan met de planaanpassing voor de Westhof blok E1. De afspraken omtrent de planaanpassing worden middels een nadere overeenkomst bij de realisatieovereenkomst vast gelegd.
2. tot de verkoop van de ondergrond van Ripperda plandeel Westhof blok E1 (5 sociale huurwoningen en 33 vrije sector appartementen), Westhof blok E2 (4 grondgebonden woningen) en de A-blokken (6 grondgebonden woningen) voor een vaste grondprijs van €3.000.000,- 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. tot de verkoop van 62 parkeerplaatsen à €22.700,- incl. BTW per stuk, zijnde het oorspronkelijk aantal af te nemen parkeerplaatsen voor de planaanpassing, 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.
4. stuurt dit voorstel naar de Raad nadat de Commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.
5. Het College verzoekt de Raad binnen zes weken zijn zienswijze te geven op het onder 3 en 4 genoemde voorgenomen besluit.
6. De opbrengsten uit de verkoop bedragen €3.000.000,- exclusief kosten koper en BTW en komen ten gunste van de grondexploitatie Ripperda,

complex 17.

De opbrengsten van de parkeerplaatsen komen ten gunste van het IP nummer 12.13 “Cronjé garage bouw rendabel”

7. Communicatieparagraaf: koper wordt over besluit schriftelijk geïnformeerd.

3. Beoogd resultaat

De voltooiing van het project Ripperda met een planaanpassing voor Westhof blok E1.

4. Argumenten

Realisatieovereenkomst

Op grond van artikel 21 “Wijziging omstandigheden / onvoorziene omstandigheden”, van de realisatieovereenkomst Ripperda d.d. 13 april 2004, is het mogelijk een planaanpassing voor Westhof blok E1 door te voeren.

Planaanpassing

De planaanpassing voor de Westhof blok E1 past in het bestemmingsplan en is ontworpen door de projectarchitect, AWG Architecten.

Nadere overeenkomst bij de Realisatieovereenkomst

De planaanpassing zal worden vastgelegd in een nadere overeenkomst bij de realisatieovereenkomst (zie bijlage C).

Woonrijp

De start van de laatste bouwfase betekent dat de gemeente de laatste hand kan gaan leggen aan het woonrijp maken (conform het Definitief Ontwerp ‘De Ripperda’ van juli 2006, raadsbesluit 183/2006 van 23 november 2006) van de resterende openbare ruimte op de Ripperda.

Het woonrijp maken van de A-blokken is gereed, dit was onderdeel van de reconstructie Kleverlaan. In februari 2012 wordt gestart met het woonrijp maken van de reeds gerealiseerde Zuidhof. Het woonrijp maken van de Westhof volgt na de realisatie van de Westhof.

Financieel

De grondprijzen voor de blokken E en A zijn vastgelegd in de realisatieovereenkomst. De grondprijzen zijn deels vaste prijzen en deels prijzen op basis van een grondquote (vrij op naamprijs x grondquote = grondprijs). Conform de realisatieovereenkomst en op basis van de marktconforme VON-prijzen vertegenwoordigt het oorspronkelijke plan voor de blokken E en A een grondwaarde van ca 3.2 miljoen euro. Het gewijzigde plan, met de planaanpassing voor Westhof E1, vertegenwoordigt een waarde van ca 2.8 miljoen euro. De planaanpassing moet zorgen voor snellere verkoop waardoor er voor partijen sprake is van een verminderd risico. Partijen zijn overeengekomen dit risico te delen en zijn derhalve uitgekomen op een grondprijs van 3 miljoen euro.

Grondexploitatie

De prognose is dat het resultaat van de grondexploitatie Ripperda gelijk blijft. De verkoop van marktconforme woningen, door de planaanpassing, zorgt voor een kortere doorlooptijd met als gevolg het eerder binnen halen van opbrengsten en lagere kosten (rentelasten, VTU, tijdelijk beheer). Een actualisatie van de grondexploitatie Ripperda wordt aangeboden in het MPG 2012.

5. Kanttekeningen

Geen

6. Uitvoering

De start voorverkoop Westhof is conform planning maart 2012, de verkoop is reeds gestart. De start voorverkoop A-blokken is maart 2014. De OCR streeft voor de A-blokken naar vervroegde voorverkoop teneinde alle grond nog in 2012 af te nemen.

7. Bijlagen

Bijlage A: Koopovereenkomst Westhof E1

Bijlage B: Koopovereenkomst Westhof E2

Bijlage C: Koopovereenkomst A-blokken

Bijlage D: Nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de Realisatieovereenkomst Ripperda van 13 april 2004

Bijlage E: Machtiging Burgemeester

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:

1. Het college besluit tot de verkoop van de ondergrond van Ripperda plandeel Westhof blok E1 (5 sociale huurwoningen en 33 vrije sector appartementen), Westhof blok E2 (4 grondgebonden woningen) en de A-blokken (6 grondgebonden woningen) voor een vaste grondprijs van €3.000.000,- 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 62 parkeerplaatsen à €22.700,- incl. BTW per stuk, zijnde het oorspronkelijk aantal af te nemen parkeerplaatsen voor de planaanpassing, 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.

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

De griffier

De voorzitter



Haarlem

TEKST KOOPOVEREENKOMST GEZIEN EN AKKOORD BEVONDEN



NAMENS OOR R. VAN DORRESTEIJN 11-6-2012

VERKOOPOVEREENKOMST "FASE 3 : Westhof blok E 1"

versie 05 juni 2012

De ondergetekenden:

De publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht, de Gemeente Haarlem, te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van de Afdeling Vastgoed van de Gemeente, kantooradres 2011 NZ Haarlem, Brinkmannpassage 71-76, te dezen vertegenwoordigd op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht door de heer drs Franciscus Hubertus Johannes Maria van den Boorn, geboren in Maastricht op 28 november negentienhonderd negenenvijftig, houder van rijbewijs met nummer 4365352506, gehuwd, aan wie in zijn hoedanigheid van hoofd a.i. van de afdeling Vastgoed van de hoofdafdeling Stadszaken van de gemeente Haarlem, (kantooradres: Brinkmannpassage 71-76, postcode 2011 NZ, Haarlem) door de Burgemeester van de gemeente Haarlem, de heer mr Bernt Schneiders, krachtens het geldende mandateringsbesluit, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, de dato twaalf mei tweeduizendnegen en met terugwerkende kracht in werking getreden op één april twee duizend en negen, voor het laatst gewijzigd op een en twintig september tweeduizend tien en met terugwerkende kracht in werking getreden op één juli twee duizend tien, is gemandateerd de gemeente Haarlem te vertegenwoordigen ingevolge het bepaalde in artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht -met de bevoegdheid tot submandatering-, derhalve ten deze vertegenwoordigende de publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Haarlem**, adres: Brinkmannpassage 71-76, postcode 2011 NZ, Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366; zulks ter uitvoering van het besluit van de gemeente Haarlem de dato nummer, **hierna te noemen verkoper**,

en

De commanditaire vennootschap, Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V., gevestigd te Huizen, ten deze vertegenwoordigd door haar beherend vennoot, Huzarenstuk Ripperda Haarlem B.V., ten deze vertegenwoordigd door de heer R.A. Th. Janssen, **hierna te noemen: koper**.

OVERWEGENDE:

1. Dat verkoper een prijsvraag heeft uitgeschreven voor een stedenbouwkundige visie met betrekking tot de herontwikkeling van de voormalige Ripperdakazerne.
Dat uit de deelnemers is geselecteerd de "Combinatie", bestaande uit de besloten vennootschap Slokker B.V., gevestigd te Huizen, de besloten vennootschap De Hollandsche Maatschappij voor Vastgoedontwikkeling, gevestigd te Alkmaar en de stichting genaamd Stichting Woonmaatschappij Haarlem, gevestigd te Haarlem, met de visie genaamd "Het Huzarenstuk".
2. Dat door verkoper en de "Combinatie" op 5 oktober 2000 de Ontwikkelingsovereenkomst inzake de herontwikkeling van het Ripperdatterrein is ondertekend.
3. Dat ter uitvoering van deze overeenkomst de Combinatie heeft vervaardigd een ontwerp stedenbouwkundig plan, een voorlopig ontwerp voor de bebouwing en schetsontwerpen voor de openbare infrastructuur en de (overige) inrichting van het Openbare Gebied met een daarbij behorend (financieel) haalbaarheidsplan.



Haarlem

4. Dat de gemeenteraad van Haarlem op 9 april 2003 heeft vastgesteld het bestemmingsplan Voormalige Ripperdakazerne , welk bestemmingsplan op 12 augustus 2003 in werking is getreden. Dat dit bestemmingsplan, door het raadsbesluit van 28 mei 2009 nummer 09/77895 is geïntegreerd in het Bestemmingsplan "Frans Hals / Patrimonium" nummer 50801c
5. Dat verkoper en de "Combinatie" op 13 april 2004 een realisatieovereenkomst hebben getekend waarin de regels en afspraken zijn vastgelegd die tussen hen in de realisatiefase zullen gelden, hierna te noemen de Realisatieovereenkomst.
6. 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.
7. Dat verkoper en koper voor de complexen van fase 1, het voorterrein, De Ripperda I (Groenhof) en De Ripperda II (Waterhof) een verkoopovereenkomst hebben gesloten op 24 juni 2005.
8. Dat verkoper en koper op 24 juni 2005 een verkoopovereenkomst hebben gesloten voor de koop van 298 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage op het Ripperdacomplex.
9. Dat verkoper en koper voor de (vernieuw)bouw van de Nieuwe Manege (1), de Stallen A+B (2), de Oude Manege (3), de Stallen C+D (4) van fase 2A, verkoopovereenkomsten hebben gesloten op 27 juni 2006.
10. Dat verkoper en koper voor de (vernieuw)bouw van het Hoofdgebouw een verkoopovereenkomst hebben gesloten op 30 maart 2007.
11. Dat op 09 november 2010 een aangepaste planning is overeengekomen voor "De Westhof" "Waterhof Blok A en de Zuidhof"
12. Dat verkoper en koper voor de volgende blokken in fase 3 verkoopovereenkomsten hebben gesloten: blokken F1 en G op 10 oktober 2010 en de blokken F2, F3 en I op 10 maart 2011.
13. Dat thans het vervolg van fase 3 van het project is ingezet waarin de bebouwing op het achterterrein en langs de Kleverlaan te Haarlem wordt aangevangen, onder te verdelen in de nieuwbouw "Waterhof blok A", "De Westhof"
14. Dat partijen op grond van het gestelde in artikel 21 "Wijziging omstandigheden/onvoorziene omstandigheden", nadere afspraken hebben gemaakt en dat deze afspraken zijn vastgelegd in een nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de realisatieovereenkomst Ripperda van 13 april 2004 gedateerd en dat deze nadere overeenkomst een onlosmakelijk geheel vormt met de realisatieovereenkomst
15. Dat de onderliggende overeenkomst een uitvloeisel is van het onder artikel 10.1 in de Realisatieovereenkomst bepaalde.
16. Dat hetgeen in de Realisatieovereenkomst en de nadien gesloten overeenkomsten strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de realisatieovereenkomst Ripperda van 13 april 2004 is bepaald en de planning van 09 november 2010 leidraad vormt voor onderliggende overeenkomst.



Haarlem

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Verkoper verkoopt aan koper

I de onder II vermelde appartementsrechten afkomstig uit de (onder)splitsing van het Hoofdappartementsrecht A2 van het complex Kazerneplein hetgeen in de akte van splitsing is omschreven als gebouw E1, Westhof, omvattende onder meer achtendertig (38) woonappartementen gelegen op de begane grond, eerste, tweede, derde en vierde verdieping, alsmede vier (4) losse bergingen voor de vier grondgebonden woningen in blok E2, gelegen op de begane grond en verdere aan- en bijbehoren, gelegen te Haarlem op het terrein van de voormalige Ripperda kazerne, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie G, complexaanduiding 3956-A, appartementsindex 2, op tekening met nummer 12732 d.d. 25 april 2012 aangegeven, plaatselijk bekend als Kazerneplein en Exercitieterrein waarvan het gebruiksrecht genoegzaam in de betreffende splitsingsakten, zoals aangegeven in bijlage 5 en 6, staat omschreven. II De appartementsrechten met indexnummer 34 t/m 75, zijnde bouwnummers 1 t/m 42."

Artikel 1 Algemene voorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem d.d. 6 juli 2004, hierna uitsluitend Algemene Verkoopvoorwaarden te noemen, van toepassing, voor zover daarvan in onderliggende overeenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken.

Van hoofdstuk 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn uitsluitend de artikelen 3.1, 3.6, 3.10 tot en met 3.18 van toepassing.

Op deze koopovereenkomst is het bepaalde in de Realisatieovereenkomst en de nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de realisatieovereenkomst Ripperda van 13 april 2004 van toepassing, voor zover daarvan in onderliggende overeenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken.

Artikel 2 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.11 van de algemene verkoopvoorwaarden, alsmede op artikel 8 van onderliggende 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 3 Kwalitatieve verplichting

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

Artikel 4 Koopsom

1. De totale koopsom voor de door verkoper aan koper te verkopen appartementsrechten volgens deze koopovereenkomst bedraagt € 2.330.000,-- exclusief verschuldigde BTW.



Haarlem

2. De aanbetaling volgens artikel 2.5 van de Algemene Voorwaarden bedraagt 10% van de KOOPSOM zijnde € 233.000,-- exclusief omzetbelasting.
3. De aanbetaling wordt volgens lid 2. van dit artikel, vermeerderd met de omzetbelasting en wordt door koper aan verkoper bij ondertekening van deze verkoopovereenkomst voldaan.
4. Koper is de koopsom voor genoemde grondgebonden woningen verschuldigd ten tijde van het sluiten van deze verkoopovereenkomst. Indien betaling daarvan plaatsvindt bij notarieel transport, is koper vanaf het moment van het sluiten van de koopovereenkomst tot het moment van notarieel transport aan verkoper een rente over de koopsom verschuldigd gelijk aan de Euribor eenmaandsrente vermeerderd met 2,5 %, waarbij de Realisatieovereenkomst en de planning van 09 november 2011 leidend zijn
5. Bij ieder notarieel transport van een appartementsrecht dient de koper de bijbehorende koopsom volgens deze verkoopovereenkomst aan verkoper te hebben voldaan. Daartoe dient de koper bij ieder notarieel transport de restantbetaling, zijnde de koopsom behorende bij het te transporteren vrije sector appartementsrechten (gespecificeerd in de tabel vermeld in bijlage 3 in de kolom "koopsom appartementsrecht, excl. rente"), vermeerderd met de verschuldigde rente volgens lid 4. van dit artikel, vermeerderd met de omzetbelasting verminderd met de gedane aanbetaling behorende bij het te transporteren appartementsrecht volgens lid 2. van dit artikel, te hebben voldaan.
6. Onder verwijzing naar de verkoopovereenkomst voor de 298 (onder)-appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats op de laag -1 in de Cronjé Garage, komen verkoper en koper overeen dat separate levering van een appartementsrecht uit onderhavige overeenkomst en het appartementsrecht recht gevend op een parkeerplaats op de laag -1 in de Cronjé Garage niet mogelijk is. Verkoper verplicht zich zorg te dragen voor een gelijktijdige levering van het voorgemelde appartementsrecht bij iedere ABC-transactie (indien van toepassing). Indien zulks niet mogelijk blijkt, zal levering van een (onder)-appartementsrecht niet plaatsvinden en blijft verkoper in gebreke.

Artikel 5 Notaris

1. Als notaris, ten overstaan van wie de notariële transporten zullen plaatsvinden, hebben partijen aangewezen het kantoor Actus Notarissen gelegen aan de W.M. Dudokweg 49 te Heerhugowaard. Genoemd notariskantoor zal tevens de benodigde akten opstellen en verlijden. Verkoper verbindt zich, ABC leveringen mogelijk te maken. De kosten van de separate leveringsakten komen ten laste van koper, voor zover het betreft de door koper te realiseren appartementen.

Artikel 6 Levering en uitgifte van gronden en gebouwen

1. Het notariële transport van de appartementsrechten zal geschieden in de vorm van ABC-leveringen per verkocht appartementsrecht.
2. In afwijking van het bepaalde onder lid 1. van dit artikel, zal het notariële transport aan koper van niet door koper doorverkochte appartementen plaatsvinden uiterlijk drie maanden na de bouwkundige oplevering daarvan.



Haarlem

3. Verkoper levert de bouwgrond aan koper in gesaneerde, geschikt voor de te realiseren functies, en bouwrijpe staat, een en ander zoals omschreven in het schrijven van de gemeente Haarlem d.d. 7 februari 2005 met kenmerk SB/MIL/OJ/nd/2004/3115.
Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor na de overdracht geconstateerde vervuiling c.q. obstakels tenzij aannemelijk kan worden gemaakt dat deze stamt van voor de overdracht van de grond.
4. Conform artikel 10.11 van de Realisatieovereenkomst zal door partijen worden gestreefd naar een voor koper zo (fiscaal) voordelig mogelijke levering. Het fiscale voordeel valt de koper toe. Verkoper zegt toe mee te zullen werken aan het mogelijk maken van een nader door koper te bepalen regeling hieromtrent.

Artikel 7 Erfdienstbaarheid

Verkoper en koper zullen medewerking verlenen aan het vestigen van de voor het plan noodzakelijke erfdienstbaarheden, zoals voor de overkragende balkons en tevens omschreven in de akte waarin de erfdienstbaarheden en overeengekomen kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd.

Artikel 8 Parkeren

1. Het appartementsrecht met betrekking tot een woning is onlosmakelijk verbonden met het appartementsrecht met betrekking tot één parkeerplaats. Verkoop en overdracht van zowel het appartementsrecht met betrekking tot een woning los van het appartementsrecht met betrekking tot de gekoppelde parkeerplaats, als het appartementsrecht met betrekking tot de gekoppelde parkeerplaats los van het appartementsrecht met betrekking tot een woning, is mitsdien niet toegestaan."
In afwijking van het in artikel 2.19 van de Algemene Voorwaarden bepaalde is de sanctie voor het overtreden van deze bepaling gesteld op € 25.000,=. Vorenbedoeld bedrag zal per jaar worden verhoogd of verlaagd en wel voor het eerst per één januari tweeduizend zes overeenkomstig de stijging of de daling van het kalenderjaar-prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex-alle huishoudens op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg. Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zal het in de vorige zin bedoelde bedrag worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.
2. In de (onder)splitsingsakte van de Cronjé Garage zal een intern verhuurreglement worden opgenomen welke de strekking heeft dat het aan de eigenaren van privé-parkeerplaatsen welke zijn gekoppeld aan de koop appartementen in het totale plan De Ripperda, uitsluitend indien zij geen beschikking hebben over een motorvoertuig, is toegestaan hun parkeerplaats te verhuren aan één der andere eigenaren van genoemde privé-parkeerplaatsen. Het maximale huurbedrag zal elk jaar door de vergadering van de VVE worden vastgesteld.

Artikel 9 Opschortende voorwaarde

In aanmerking nemende dat:

- In artikel 10.4 van de Realisatieovereenkomst wordt bepaald dat koper niet gehouden is een koopovereenkomst te sluiten met betrekking tot een bepaald bouwblok indien niet 70% van de voor verkoop bestemde ruimten (appartementen) in dat bouwblok is verkocht;



Haarlem

8

- partijen zich realiseren dat indien op het moment dat 70% van de voor verkoop bestemde appartementen zijn verkocht deze koopovereenkomst wordt gesloten, de proceduredtijd van ondertekening van de overeenkomst en het gereed maken van de overige documenten en handelingen leidende tot het mogelijk zijn van de notariële transporten een te lang tijdspad beslaat;
- partijen daarom overeenkomen de verkoopovereenkomst te tekenen alsmede de procedure leidende tot notarieel transport direct na het tekenen van de verkoopovereenkomst op te starten en op korte termijn te voltooien onder de bij niet-ervulling opschortende voorwaarde van 70% verkocht van het betreffende bouwblok.

verkoper en koper verklaren tevens te zijn overeengekomen als volgt:

1. Deze overeenkomst wordt voorts aangegaan onder de bij niet vervulling opschortende voorwaarde dat de koper 70% van de in het onderhavige plan te realiseren appartementen zoals vermeld onder II heeft verkocht, tenzij de koper de verkoper schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben gekregen.
2. Verkoper en koper zullen zorg dragen voor het zo snel als mogelijk bij de notaris aanleveren van de voor de notariële overdrachten benodigde volmachten. Deze volmachten zullen dan niet eerder rechtsgeldig zijn voordat de onder 1 vermelde opschortende voorwaarde is vervallen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Haarlem,

Verkoper, Gemeente Haarlem,

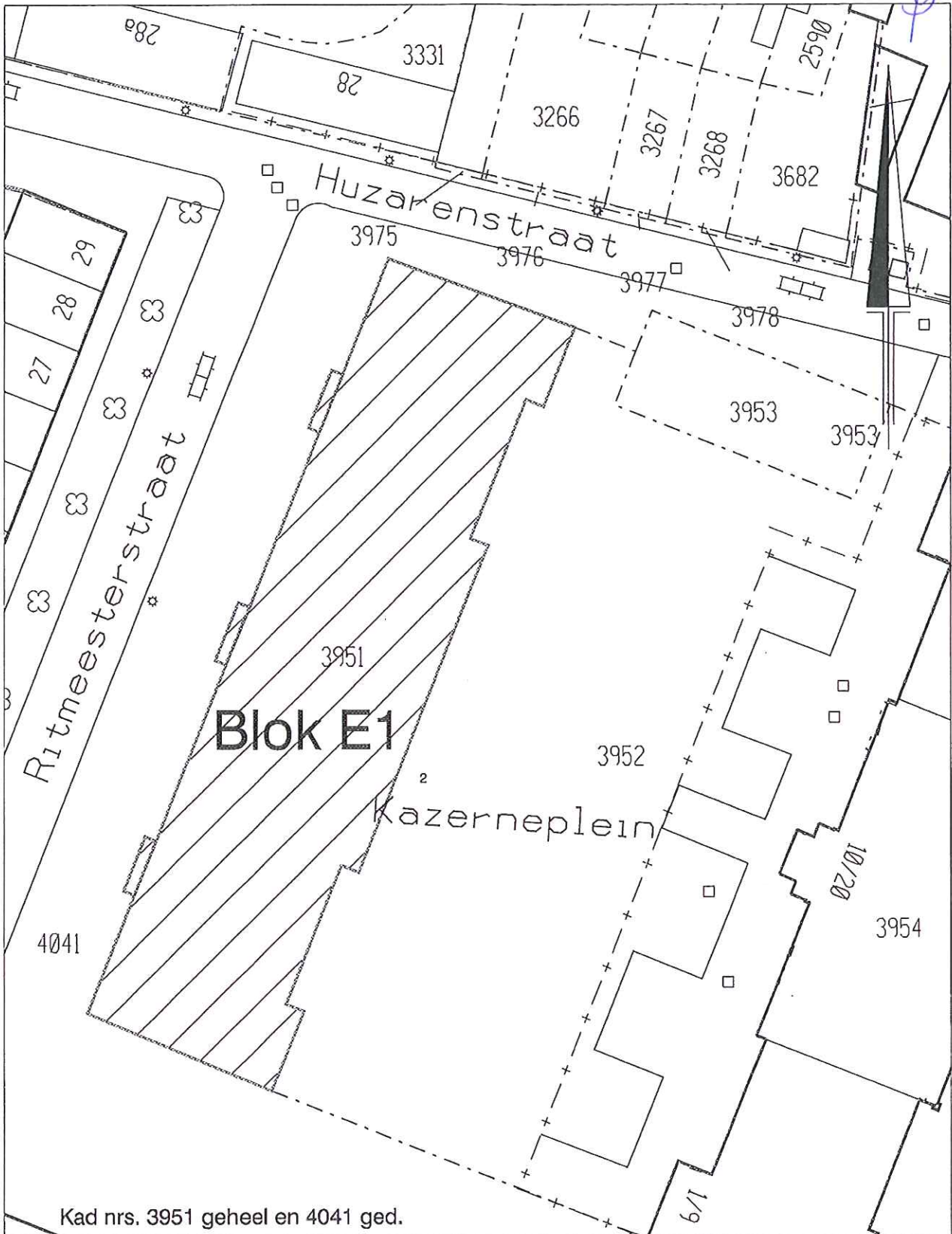
<.....>

**Koper, Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V.,
namens deze, Huzarenstuk Ripperda Haarlem B.V.,**



<.....>

bijlagen:

1. Uitgifte tekening Westhof Blok E-1 nummer 12732, d.d. 25 april 2012
2. Kopie brief met kenmerk SB/MIL/OJ/nd/2004/3115 : Deebevaluatie Kleverlaan 12 (Ripperdatterrein)
3. Bijlage 3 verkoopovereenkomst "Westhof Blok E-1 specificatie definitieve grondprijzen/prijsdifferentiatelijst d.d. 22 maart 2012
4. Garantstelling ondertekenaars Realisatieovereenkomst d.d. 24 juni 2005
5. Akte van hoofdsplitsing "Het Kazerneplein"
6. Akte van (onder)splitsing (A2 (gebouw E1, Westhof) in de (hoofd-)splitsing van "Het Kazerneplein").



Kad nrs. 3951 geheel en 4041 ged.

Geo-informatie & Basisregistraties		KAD.GEM.: Hlm01	Dienstverlening  Haarlem
 Uitgeven grond aan Ontwikkelings Combinatie Ripperda Blok E1 Opp. = +/- 1449 m ²		SECTIE: G	
		SCHAAL: 1:500	
		DATUM: 25-04-2012	
		OPDR.NR.: 12677	
		TEK.NR.: 12732	
Ripperdacomplex		GET.: LN	
Zijlvest 39, 2011VB, Haarlem		* Postbus 511, 2003 PB Haarlem * T: 023-5114669, E: l.novovic@haarlem.nl	

Project: Haarlem de Ripperda fase 3
 Betreft: specificatie grondkosten gebouw E1 De Westhof
 Datum: 22-03-2012

bwnr	type	object	App	App	bergng	bergng	bergng	GROND	GROND
			Aandeel akte	Index	opp.	breukdeel	Index	excl. BTW	incl. BTW
Westhof - E1									
1	A	APP	127	34	4,6	zie app.	zie app.	58.824	70.000
2	B	APP	120	35	4,1	zie app.	zie app.	46.218	55.000
3	C	APP	89	36	4,1	zie app.	zie app.	17.647	21.000
4	C'	APP	86	37	3,2	zie app.	zie app.	17.647	21.000
5	C'sp	APP	86	38	3,2	zie app.	zie app.	17.647	21.000
6	Csp	APP	89	39	4,1	zie app.	zie app.	17.647	21.000
7	Bsp	APP	120	40	4,1	zie app.	zie app.	46.218	55.000
8	Asp	APP	127	41	4,6	zie app.	zie app.	46.218	55.000
9	A	APP	127	42	4,9	zie app.	zie app.	62.185	74.000
10	B	APP	121	43	4,8	zie app.	zie app.	49.580	59.000
11	C	APP	89	44	4,1	zie app.	zie app.	17.647	21.000
12	D	APP	164	45	4,9	zie app.	zie app.	94.958	113.000
13	E	APP	147	46	4,9	zie app.	zie app.	86.555	103.000
14	Dsp	APP	164	47	4,9	zie app.	zie app.	94.958	113.000
15	Csp	APP	89	48	4,1	zie app.	zie app.	35.294	42.000
16	Bsp	APP	121	49	4,8	zie app.	zie app.	49.580	59.000
17	Asp	APP	127	50	4,9	zie app.	zie app.	49.580	59.000
18	A	APP	127	51	4,9	zie app.	zie app.	63.866	76.000
19	B	APP	121	52	4,7	zie app.	zie app.	51.261	61.000
20	C	APP	89	53	4,1	zie app.	zie app.	36.134	43.000
21	D	APP	164	54	4,9	zie app.	zie app.	95.798	114.000
22	E	APP	147	55	4,9	zie app.	zie app.	87.395	104.000
23	Dsp	APP	164	56	4,9	zie app.	zie app.	95.798	114.000
24	Csp	APP	89	57	4,1	zie app.	zie app.	36.134	43.000
25	Bsp	APP	121	58	4,7	zie app.	zie app.	51.261	61.000
26	Asp	APP	127	59	4,9	zie app.	zie app.	51.261	61.000
27	A3	APP	125	60	4,9	zie app.	zie app.	65.546	78.000
28	B3	APP	120	61	4,8	zie app.	zie app.	52.941	63.000
29	C3	APP	87	62	4,1	zie app.	zie app.	37.815	45.000
30	D	APP	164	63	4,9	zie app.	zie app.	97.479	116.000
31	E	APP	147	64	4,9	zie app.	zie app.	88.235	105.000
32	Dsp	APP	164	65	4,9	zie app.	zie app.	97.479	116.000
33	C3sp	APP	87	66	4,1	zie app.	zie app.	37.815	45.000
34	B3sp	APP	120	67	4,8	zie app.	zie app.	52.941	63.000
35	A3sp	APP	125	68	4,9	zie app.	zie app.	52.941	63.000
36	D4	APP	170	69	7,0	zie app.	zie app.	138.655	165.000
37	E4	APP	145	70	4,9	zie app.	zie app.	98.908	117.700
38	D4sp	APP	170	71	7,0	zie app.	zie app.	131.933	157.000
Westhof - E2 (bergingen in blok E1)									
39	Fc	bergng			4,2	4	72	0	0
40	Fa	bergng			4,2	4	73	0	0
41	Fa	bergng			4,2	4	74	0	0
42	Fb	bergng			4,2	4	75	0	0
TOTAAL PLANDEEL W			4.766			16		2.330.000	2.772.700



Haarlem

TEKST KOOPOVEREENKOMST GEZIEN EN AKKOORD BEVONDEN

§

NAHENS OOR R. VAN DORRESTEIJN

12-6-2002

VERKOOPOVEREENKOMST "FASE 3 : Westhof blok E 2"

versie 12 juni 2012

De ondergetekenden:

De publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht, de Gemeente Haarlem, te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van de Afdeling Vastgoed van de Gemeente, kantooradres 2011 NZ Haarlem, Brinkmannpassage 71-76, te dezen vertegenwoordigd op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht door de heer drs Franciscus Hubertus Johannes Maria van den Boorn, geboren in Maastricht op 28 november negentienhonderd negenenvijftig, houder van rijbewijs met nummer 4365352506, gehuwd, aan wie in zijn hoedanigheid van hoofd a.i. van de afdeling Vastgoed van de hoofdafdeling Stadszaken van de gemeente Haarlem, (kantooradres: Brinkmannpassage 71-76, postcode 2011 NZ, Haarlem) door de Burgemeester van de gemeente Haarlem, de heer mr Bernt Schneiders, krachtens het geldende mandateringsbesluit, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, de dato twaalf mei tweeduizendnegen en met terugwerkende kracht in werking getreden op één april twee duizend en negen, voor het laatst gewijzigd op een en twintig september tweeduizend tien en met terugwerkende kracht in werking getreden op één juli twee duizend tien, is gemandateerd de gemeente Haarlem te vertegenwoordigen ingevolge het bepaalde in artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht -met de bevoegdheid tot submandatering-, derhalve ten deze vertegenwoordigende de publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Haarlem**, adres: Brinkmannpassage 71-76, postcode 2011 NZ, Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366; zulks ter uitvoering van het besluit van de gemeente Haarlem de dato nummer, **hierna te noemen verkoper**,

en

De commanditaire vennootschap, Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V., gevestigd te Huizen, ten deze vertegenwoordigd door haar beherend vennoot, Huzarenstuk Ripperda Haarlem B.V., ten deze vertegenwoordigd door de heer R.A. Th. Janssen, **hierna te noemen: koper**.

OVERWEGENDE:

1. Dat verkoper een prijsvraag heeft uitgeschreven voor een stedenbouwkundige visie met betrekking tot de herontwikkeling van de voormalige Ripperdakazerne.
Dat uit de deelnemers is geselecteerd de "Combinatie", bestaande uit de besloten vennootschap Slokker B.V., gevestigd te Huizen, de besloten vennootschap De Hollandsche Maatschappij voor Vastgoedontwikkeling, gevestigd te Alkmaar en de stichting genaamd Stichting Woonmaatschappij Haarlem, gevestigd te Haarlem, met de visie genaamd "Het Huzarenstuk".
2. Dat door verkoper en de "Combinatie" op 5 oktober 2000 de Ontwikkelingsovereenkomst inzake de herontwikkeling van het Ripperdatterrein is ondertekend.
3. Dat ter uitvoering van deze overeenkomst de Combinatie heeft vervaardigd een ontwerp stedenbouwkundig plan, een voorlopig ontwerp voor de bebouwing en schetsontwerpen voor de openbare infrastructuur en de (overige) inrichting van het Openbare Gebied met een daarbij behorend (financieel) haalbaarheidsplan.



Haarlem

4. Dat de gemeenteraad van Haarlem op 9 april 2003 heeft vastgesteld het bestemmingsplan Voormalige Ripperdakazerne , welk bestemmingsplan op 12 augustus 2003 in werking is getreden. Dat dit bestemmingsplan, door het raadsbesluit van 28 mei 2009 nummer 09/77895 is geïntegreerd in het Bestemmingsplan "Frans Hals / Patrimonium" nummer 50801c
5. Dat verkoper en de "Combinatie" op 13 april 2004 een realisatie-overeenkomst hebben getekend waarin de regels en afspraken zijn vastgelegd die tussen hen in de realisatiefase zullen gelden, hierna te noemen de Realisatieovereenkomst.
6. Dat per 1 december 2004 De Hollandsche Maatschappij voor Vastgoed-ontwikkeling, 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.
7. Dat verkoper en koper voor de complexen van fase 1, het voorterrein, De Ripperda I (Groenhof) en De Ripperda II (Waterhof) een verkoopovereenkomst hebben gesloten op 24 juni 2005.
8. Dat verkoper en koper op 24 juni 2005 een verkoopovereenkomst hebben gesloten voor de koop van 298 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage op het Ripperdacomplex.
9. Dat verkoper en koper voor de (vernieuw)bouw van de Nieuwe Manege (1), de Stallen A+B (2), de Oude Manege (3), de Stallen C+D (4) van fase 2A, verkoopovereenkomsten hebben gesloten op 27 juni 2006.
10. Dat verkoper en koper voor de (vernieuw)bouw van het Hoofdgebouw een verkoopovereenkomst hebben gesloten op 30 maart 2007.
11. Dat op 09 november 2010 een aangepaste planning is overeengekomen voor "De Westhof" "Waterhof Blok A en de Zuidhof"
12. Dat verkoper en koper voor de volgende blokken in fase 3 verkoopovereenkomsten hebben gesloten: blokken F1 en G op 10 oktober 2010 en de blokken F2, F3 en I op 10 maart 2011.
13. Dat thans het vervolg van fase 3 van het project is ingezet waarin de bebouwing op het achterterrein en langs de Kleverlaan te Haarlem wordt aangevangen, onder te verdelen in de nieuwbouw "Waterhof blok A", "De Westhof"
14. Dat partijen op grond van het gestelde in artikel 21 "Wijziging omstandigheden/onvoorziene omstandigheden", nadere afspraken hebben gemaakt en dat deze afspraken zijn vastgelegd in een nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de realisatieovereenkomst Ripperda van 13 april 2004 gedateerd en dat deze nadere overeenkomst een onlosmakelijk geheel vormt met de realisatieovereenkomst
15. Dat de onderliggende overeenkomst een uitvloeisel is van het onder artikel 10.1 in de Realisatieovereenkomst bepaalde.
16. Dat hetgeen in de Realisatieovereenkomst en de nadien gesloten overeenkomsten strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de realisatieovereenkomst Ripperda van 13 april 2004 is bepaald en de planning van 09 november 2010 leidraad vormt voor onderliggende overeenkomst.



Haarlem

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Verkoper verkoopt aan koper
I De onder II vermelde appartementsrechten afkomstig uit de (onder)splitsing van het Hoofdappartementsrecht A3 van het complex Kazerneplein hetgeen in de akte van splitsing is omschreven als gebouw E2, Hofwoningen, omvattende onder meer vier (4) woningen gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping met tuin en verdere aan- en bijbehoren, gelegen te Haarlem, sectie G, nummer 3953 en nummer 3952 gedeeltelijk, op tekening met nummer 12722 d.d. 12 juni 2012 aangegeven, plaatselijk bekend als Kazerneplein en Exercitieterrein waarvan het gebruiksrecht genoegzaam in de betreffende splitsingsakten, zoals aangegeven in bijlage 5 en 6, staat omschreven.
II De appartementsrechten met indexnummer 76 t/m 79, zijnde bouwnummers 39 t/m 42

Artikel 1 Algemene voorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem d.d. 6 juli 2004, hierna uitsluitend Algemene Verkoopvoorwaarden te noemen, van toepassing, voor zover daarvan in onderliggende overeenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken.

Van hoofdstuk 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn uitsluitend de artikelen 3.1, 3.6, 3.10 tot en met 3.18 van toepassing.

Op deze koopovereenkomst is het bepaalde in de Realisatieovereenkomst en de nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de realisatieovereenkomst Ripperda van 13 april 2004 van toepassing, voor zover daarvan in onderliggende overeenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken.

Artikel 2 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.11 van de algemene verkoopvoorwaarden, alsmede op artikel 8 van onderliggende 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 3 Kwalitatieve verplichting

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

Artikel 4 Koopsom

1. De totale koopsom voor de door verkoper aan koper te verkopen appartementsrechten volgens deze koopovereenkomst bedraagt € 250.000,-- exclusief verschuldigde BTW.
2. De aanbetaling volgens artikel 2.5 van de Algemene Voorwaarden bedraagt 10% van de KOOPSOM zijnde € 25.000,-- exclusief omzetbelasting.



Haarlem

8

3. De aanbetaling wordt volgens lid 2. van dit artikel, vermeerderd met de omzetbelasting en wordt door koper aan verkoper bij ondertekening van deze verkoopovereenkomst voldaan.
4. Koper is de koopsom voor genoemde grondgebonden woningen verschuldigd ten tijde van het sluiten van deze verkoopovereenkomst. Indien betaling daarvan plaatsvindt bij notarieel transport, is koper vanaf het moment van het sluiten van de koopovereenkomst tot het moment van notarieel transport aan verkoper een rente over de koopsom verschuldigd gelijk aan de Euribor eenmaandsrente vermeerderd met 2,5 %, waarbij de Realisatieovereenkomst en de planning van 09 november 2011 leidend zijn
5. Bij ieder notarieel transport van een appartementsrecht dient de koper de bijbehorende koopsom volgens deze verkoopovereenkomst aan verkoper te hebben voldaan. Daartoe dient de koper bij ieder notarieel transport de restantbetaling, zijnde de koopsom behorende bij het te transporteren vrije sector appartementsrechten (gespecificeerd in de tabel vermeld in bijlage 3 in de kolom "koopsom appartementsrecht, excl. rente"), vermeerderd met de verschuldigde rente volgens lid 4. van dit artikel, vermeerderd met de omzetbelasting verminderd met de gedane aanbetaling behorende bij het te transporteren appartementsrecht volgens lid 2. van dit artikel, te hebben voldaan.
6. Onder verwijzing naar de verkoopovereenkomst voor de 298 (onder)-appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats op de laag -1 in de Cronjé Garage, komen verkoper en koper overeen dat separate levering van een appartementsrecht uit onderhavige overeenkomst en het appartementsrecht recht gevend op een parkeerplaats op de laag -1 in de Cronjé Garage niet mogelijk is. Verkoper verplicht zich zorg te dragen voor een gelijktijdige levering van het voorgemelde appartementsrecht bij iedere ABC-transactie (indien van toepassing). Indien zulks niet mogelijk blijkt, zal levering van een (onder)-appartementsrecht niet plaatsvinden en blijft verkoper in gebreke.

Artikel 5 Notaris

1. Als notaris, ten overstaan van wie de notariële transporten zullen plaatsvinden, hebben partijen aangewezen het kantoor Actus Notarissen gelegen aan de W.M. Dudokweg 49 te Heerhugowaard. Genoemd notariskantoor zal tevens de benodigde akten opstellen en verlijden. Verkoper verbindt zich, ABC leveringen mogelijk te maken. De kosten van de separate leveringsakten komen ten laste van koper, voor zover het betreft de door koper te realiseren appartementen.

Artikel 6 Levering en uitgifte van gronden en gebouwen

1. Het notariële transport van de appartementsrechten zal geschieden in de vorm van ABC-leveringen per verkocht appartementsrecht.
2. In afwijking van het bepaalde onder lid 1. van dit artikel, zal het notariële transport aan koper van niet door koper doorverkochte appartementen plaatsvinden uiterlijk drie maanden na de bouwkundige oplevering daarvan.



Haarlem

3. Verkoper levert de bouwgrond aan koper in gesaneerde, geschikt voor de te realiseren functies, en bouwrijpe staat, een en ander zoals omschreven in het schrijven van de gemeente Haarlem d.d. 7 februari 2005 met kenmerk SB/MIL/OJ/nd/2004/3115.
Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor na de overdracht geconstateerde vervulling c.q. obstakels tenzij aannemelijk kan worden gemaakt dat deze stamt van voor de overdracht van de grond.
4. Conform artikel 10.11 van de Realisatieovereenkomst zal door partijen worden gestreefd naar een voor koper zo (fiscaal) voordelig mogelijke levering. Het fiscale voordeel valt de koper toe. Verkoper zegt toe mee te zullen werken aan het mogelijk maken van een nader door koper te bepalen regeling hieromtrent.

Artikel 7 Erfdienstbaarheid

Verkoper en koper zullen medewerking verlenen aan het vestigen van de voor het plan noodzakelijke erfdienstbaarheden, zoals voor de overkragende balkons en tevens omschreven in de akte waarin de erfdienstbaarheden en overeengekomen kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd.

Artikel 8 Parkeren

1. Het appartementsrecht met betrekking tot een woning is onlosmakelijk verbonden met het appartementsrecht met betrekking tot één parkeerplaats. Verkoop en overdracht van zowel het appartementsrecht met betrekking tot een woning los van het appartementsrecht met betrekking tot de gekoppelde parkeerplaats, als het appartementsrecht met betrekking tot de gekoppelde parkeerplaats los van het appartementsrecht met betrekking tot een woning, is mitsdien niet toegestaan."
In afwijking van het in artikel 2.19 van de Algemene Voorwaarden bepaalde is de sanctie voor het overtreden van deze bepaling gesteld op € 25.000,=. Vorenbedoeld bedrag zal per jaar worden verhoogd of verlaagd en wel voor het eerst per één januari tweeduizend zes overeenkomstig de stijging of de daling van het kalenderjaar-prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex-alle huishoudens op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg. Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zal het in de vorige zin bedoelde bedrag worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.
2. In de (onder)splitsingsakte van de Cronjé Garage zal een intern verhuurreglement worden opgenomen welke de strekking heeft dat het aan de eigenaren van privé-parkeerplaatsen welke zijn gekoppeld aan de koop appartementen in het totale plan De Ripperda, uitsluitend indien zij geen beschikking hebben over een motorvoertuig, is toegestaan hun parkeerplaats te verhuren aan één der andere eigenaren van genoemde privé-parkeerplaatsen. Het maximale huurbedrag zal elk jaar door de vergadering van de VVE worden vastgesteld.

Artikel 9 Opschortende voorwaarde

In aanmerking nemende dat:

- in artikel 10.4 van de Realisatieovereenkomst wordt bepaald dat koper niet gehouden is een koopovereenkomst te sluiten met betrekking tot een bepaald bouwblok indien niet 70% van de voor verkoop bestemde ruimten



Haarlem

- (appartementen) in dat bouwblok is verkocht;
- partijen zich realiseren dat indien op het moment dat 70% van de voor verkoop bestemde appartementen zijn verkocht deze koopovereenkomst wordt gesloten, de proceduredtijd van ondertekening van de overeenkomst en het gereed maken van de overige documenten en handelingen leidende tot het mogelijk zijn van de notariële transporten een te lang tijdspad beslaat;
- partijen daarom overeenkomen de verkoopovereenkomst te tekenen alsmede de procedure leidende tot notarieel transport direct na het tekenen van de verkoopovereenkomst op te starten en op korte termijn te voltooien onder de bij niet-ervulling opschortende voorwaarde van 70% verkocht van het betreffende bouwblok.

verkoper en koper verklaren tevens te zijn overeengekomen als volgt:

1. Deze overeenkomst wordt voorts aangegaan onder de bij niet vervulling opschortende voorwaarde dat de koper 70% van de in het onderhavige plan te realiseren appartementen zoals vermeld onder II heeft verkocht, tenzij de koper de verkoper schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben gekregen.
2. Verkoper en koper zullen zorg dragen voor het zo snel als mogelijk bij de notaris aanleveren van de voor de notariële overdrachten benodigde volmachten. Deze volmachten zullen dan niet eerder rechtsgeldig zijn voordat de onder 1 vermelde opschortende voorwaarde is vervallen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Haarlem,

Verkoper, Gemeente Haarlem,

<.....>

Koper, Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V.,
namens deze, Huzarenstuk Ripperda Haarlem B.V.,

<.....>

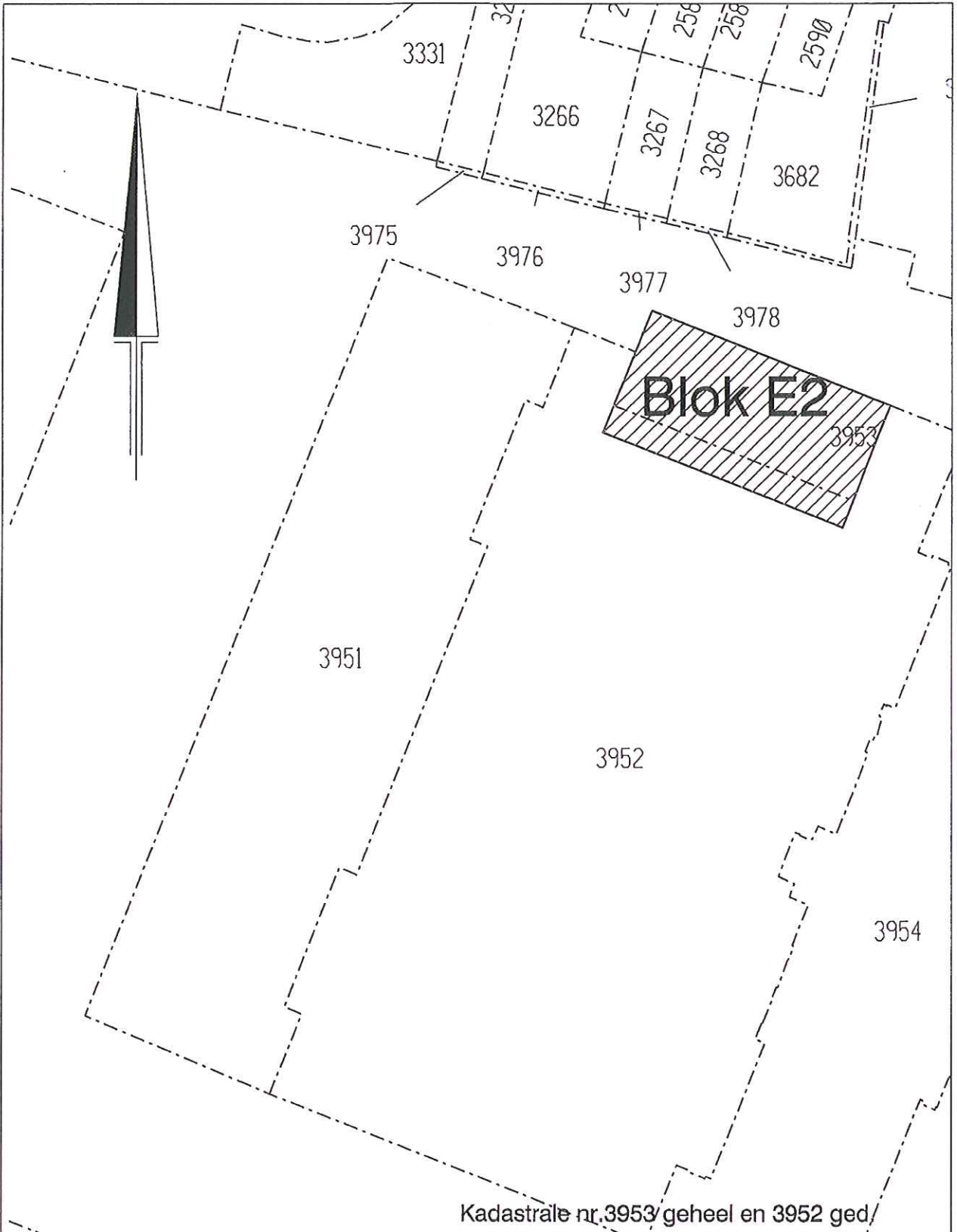
bijlagen:

1. Uitgifte tekening Westhof Blok E-2 nummer 12722 d.d. 12 juni 2012
2. Kopie brief met kenmerk SB/MIL/OJ/nd/2004/3115 : Deelevaluatie Kleverlaan 12 (Ripperdatterrein)
3. Bijlage 3 verkoopovereenkomst "Westhof Blok E-2 specificatie definitieve grondprijzen/prijsdifferentiatelijst d.d. 22 maart 2012.
4. Garantstelling ondertekenaars Realisatieovereenkomst d.d. 24 juni 2005
5. Akte van hoofdsplitsing "Het Kazerneplein"
6. Akte van (onder)splitsing (A3 (gebouw E2, Westhof) in de (hoofd-)splitsing van "Het Kazerneplein").





Haarlem

Handwritten signature in blue ink.



Kadastrale nr. 3953 geheel en 3952 ged.

Geo-informatie & Basisregistraties		KAD.GEM.: Hlm01	Dienstverlening  Haarlem
 uit te geven Blok E2 Opp. = +/- 305 m. ² Ripperdacomplex	SECTIE: G		
	SCHAAL: 1:500		
	DATUM: 12-6-2012		
	OPDR.NR.: 12708		
	TEK.NR.: 12722		
GET.: AK			

Project: Haarlem de Ripperda fase 3
 Betreft: specificatie grondkosten gebouw E2 Hofwoningen
 Datum: 22-03-2012



bwnr	type	object	App	App	berging	berging	berging	GROND	GROND
			Aandeel akte	Index	opp.	breukdeel	index	excl. BTW	incl. BTW
Westhof - E1									
1	A	APP	127	34	4,6	zie app.	zie app.	0	0
2	B	APP	120	35	4,1	zie app.	zie app.	0	0
3	C	APP	89	36	4,1	zie app.	zie app.	0	0
4	C'	APP	86	37	3,2	zie app.	zie app.	0	0
5	C'sp	APP	86	38	3,2	zie app.	zie app.	0	0
6	Csp	APP	89	39	4,1	zie app.	zie app.	0	0
7	Bsp	APP	120	40	4,1	zie app.	zie app.	0	0
8	Asp	APP	127	41	4,6	zie app.	zie app.	0	0
9	A	APP	127	42	4,9	zie app.	zie app.	0	0
10	B	APP	121	43	4,8	zie app.	zie app.	0	0
11	C	APP	89	44	4,1	zie app.	zie app.	0	0
12	D	APP	164	45	4,9	zie app.	zie app.	0	0
13	E	APP	147	46	4,9	zie app.	zie app.	0	0
14	Dsp	APP	164	47	4,9	zie app.	zie app.	0	0
15	Csp	APP	89	48	4,1	zie app.	zie app.	0	0
16	Bsp	APP	121	49	4,8	zie app.	zie app.	0	0
17	Asp	APP	127	50	4,9	zie app.	zie app.	0	0
18	A	APP	127	51	4,9	zie app.	zie app.	0	0
19	B	APP	121	52	4,7	zie app.	zie app.	0	0
20	C	APP	89	53	4,1	zie app.	zie app.	0	0
21	D	APP	164	54	4,9	zie app.	zie app.	0	0
22	E	APP	147	55	4,9	zie app.	zie app.	0	0
23	Dsp	APP	164	56	4,9	zie app.	zie app.	0	0
24	Csp	APP	89	57	4,1	zie app.	zie app.	0	0
25	Bsp	APP	121	58	4,7	zie app.	zie app.	0	0
26	Asp	APP	127	59	4,9	zie app.	zie app.	0	0
27	A3	APP	125	60	4,9	zie app.	zie app.	0	0
28	B3	APP	120	61	4,8	zie app.	zie app.	0	0
29	C3	APP	87	62	4,1	zie app.	zie app.	0	0
30	D	APP	164	63	4,9	zie app.	zie app.	0	0
31	E	APP	147	64	4,9	zie app.	zie app.	0	0
32	Dsp	APP	164	65	4,9	zie app.	zie app.	0	0
33	C3sp	APP	87	66	4,1	zie app.	zie app.	0	0
34	B3sp	APP	120	67	4,8	zie app.	zie app.	0	0
35	A3sp	APP	125	68	4,9	zie app.	zie app.	0	0
36	D4	APP	170	69	7,0	zie app.	zie app.	0	0
37	E4	APP	145	70	4,9	zie app.	zie app.	0	0
38	D4sp	APP	170	71	7,0	zie app.	zie app.	0	0
Westhof - E2 (bergingen in blok E1)									
39	Fc	berging			4,2	4	72	63.445	75.500
40	Fa	berging			4,2	4	73	61.345	73.000
41	Fa	berging			4,2	4	74	61.345	73.000
42	Fb	berging			4,2	4	75	63.866	76.000
TOTAAL PLANDEEL W			4.766			16		250.000	297.500



Haarlem

TEKST KOOPOVEREENKOMST GEZIEN EN AKKOORD BEVINOOG

§

NAMENS OOR

R. VAN DORRESTEIJN

12-6-2012

VERKOOPOVEREENKOMST "FASE 3 :A-blokken"

versie 05 juni 2012

De ondergetekenden:

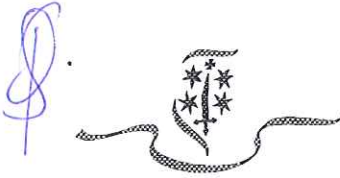
De publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht, de Gemeente Haarlem, te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van de Afdeling Vastgoed van de Gemeente, kantooradres 2011 NZ Haarlem, Brinkmannpassage 71-76, te dezen vertegenwoordigd op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht door de heer drs Franciscus Hubertus Johannes Maria van den Boorn, geboren in Maastricht op 28 november negentienhonderd negenenvijftig, houder van rijbewijs met nummer 4365352506, gehuwd, aan wie in zijn hoedanigheid van hoofd a.i. van de afdeling Vastgoed van de hoofdafdeling Stadszaken van de gemeente Haarlem, (kantooradres: Brinkmannpassage 71-76, postcode 2011 NZ, Haarlem) door de Burgemeester van de gemeente Haarlem, de heer mr Bernt Schneiders, krachtens het geldende mandateringsbesluit, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, de dato twaalf mei tweeduizendnegen en met terugwerkende kracht in werking getreden op één april twee duizend en negen, voor het laatst gewijzigd op een en twintig september tweeduizend tien en met terugwerkende kracht in werking getreden op één juli twee duizend tien, is gemandateerd de gemeente Haarlem te vertegenwoordigen ingevolge het bepaalde in artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht -met de bevoegdheid tot submandatering-, derhalve ten deze vertegenwoordigende de publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Haarlem**, adres: Brinkmannpassage 71-76, postcode 2011 NZ, Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366; zulks ter uitvoering van het besluit van de gemeente Haarlem de dato nummer, **hierna te noemen verkoper**,

en

De commanditaire vennootschap, Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V., gevestigd te Huizen, ten deze vertegenwoordigd door haar beherend vennoot, Huzarenstuk Ripperda Haarlem B.V., ten deze vertegenwoordigd door de heer R.A. Th. Janssen, **hierna te noemen: koper**.

OVERWEGENDE:

1. Dat verkoper een prijsvraag heeft uitgeschreven voor een stedenbouwkundige visie met betrekking tot de herontwikkeling van de voormalige Ripperdakazerne.
Dat uit de deelnemers is geselecteerd de "Combinatie", bestaande uit de besloten vennootschap Slokker B.V., gevestigd te Huizen, de besloten vennootschap De Hollandsche Maatschappij voor Vastgoedontwikkeling, gevestigd te Alkmaar en de stichting genaamd Stichting Woonmaatschappij Haarlem, gevestigd te Haarlem, met de visie genaamd "Het Huzarenstuk".
2. Dat door verkoper en de "Combinatie" op 5 oktober 2000 de Ontwikkelingsovereenkomst inzake de herontwikkeling van het Ripperdatterrein is ondertekend.
3. Dat ter uitvoering van deze overeenkomst de Combinatie heeft vervaardigd een ontwerp stedenbouwkundig plan, een voorlopig ontwerp voor de bebouwing en schetsontwerpen voor de openbare infrastructuur en de (overige) inrichting van het Openbare Gebied met een daarbij behorend (financieel) haalbaarheidsplan.



Haarlem

4. Dat de gemeenteraad van Haarlem op 9 april 2003 heeft vastgesteld het bestemmingsplan Voormalige Ripperdakazerne, welk bestemmingsplan op 12 augustus 2003 in werking is getreden. Dat dit bestemmingsplan, door het raadsbesluit van 28 mei 2009 nummer 09/77895 is geïntegreerd in het Bestemmingsplan "Frans Hals / Patrimonium" nummer 50801c
5. Dat verkoper en de "Combinatie" op 13 april 2004 een realisatie-overeenkomst hebben getekend waarin de regels en afspraken zijn vastgelegd die tussen hen in de realisatiefase zullen gelden, hierna te noemen de Realisatieovereenkomst.
6. Dat per 1 december 2004 De Hollandsche Maatschappij voor Vastgoed-ontwikkeling, 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.
7. Dat verkoper en koper voor de complexen van fase 1, het voorterrein, De Ripperda I (Groenhof) en De Ripperda II (Waterhof) een verkoopovereenkomst hebben gesloten op 24 juni 2005.
8. Dat verkoper en koper op 24 juni 2005 een verkoopovereenkomst hebben gesloten voor de koop van 298 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage op het Ripperdacomplex.
9. Dat verkoper en koper voor de (vernieuw)bouw van de Nieuwe Manege (1), de Stallen A+B (2), de Oude Manege (3), de Stallen C+D (4) van fase 2A, verkoopovereenkomsten hebben gesloten op 27 juni 2006.
10. Dat verkoper en koper voor de (vernieuw)bouw van het Hoofdgebouw een verkoopovereenkomst hebben gesloten op 30 maart 2007.
11. Dat op 09 november 2010 een aangepaste planning is overeengekomen voor "De Westhof" "Waterhof Blok A en de Zuidhof"
12. Dat verkoper en koper voor de volgende blokken in fase 3 verkoopovereenkomsten hebben gesloten: blokken F1 en G op 10 oktober 2010 en de blokken F2, F3 en I op 10 maart 2011.
13. Dat thans het vervolg van fase 3 van het project is ingezet waarin de bebouwing op het achterterrein en langs de Kleverlaan te Haarlem wordt aangevangen, onder te verdelen in de nieuwbouw "Waterhof blok A", "De Westhof"
14. Dat partijen op grond van het gestelde in artikel 21 "Wijziging omstandigheden/onvoorziene omstandigheden", nadere afspraken hebben gemaakt en dat deze afspraken zijn vastgelegd in een nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de realisatieovereenkomst Ripperda van 13 april 2004 gedateerd en dat deze nadere overeenkomst een onlosmakelijk geheel vormt met de realisatieovereenkomst
15. Dat de onderliggende overeenkomst een uitvloetsel is van het onder artikel 10.1 in de Realisatieovereenkomst bepaalde.
16. Dat hetgeen in de Realisatieovereenkomst en de nadien gesloten overeenkomsten strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de realisatieovereenkomst Ripperda van 13 april 2004 is bepaald en de planning van 09 november 2010 leidraad vormt voor onderliggende overeenkomst.



Haarlem

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Verkoper verkoopt aan koper
· een drietal percelen grond zoals met streeparcering is aangegeven op bijgevoegde tekening met nummer 11770 d.d. 06 december 2011, omvattende een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Haarlem, sectie G, nummer 3887 en 4041 (beide gedeeltelijk), groot circa 5 are 10 centiaren doch zoals na kadastrale uitmeting zal blijken, plaatselijk bekend als Ripperdacomplex fase 3 A-blokken Kleverlaan te Haarlem.

Artikel 1 Algemene voorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem d.d. 6 juli 2004, hierna uitsluitend Algemene Verkoopvoorwaarden te noemen, van toepassing, voor zover daarvan in onderliggende overeenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken.

Van hoofdstuk 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn uitsluitend de artikelen 3.1, 3.6, 3.10 tot en met 3.18 van toepassing.

Op deze koopovereenkomst is het bepaalde in de Realisatieovereenkomst en de nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de realisatieovereenkomst Ripperda van 13 april 2004 van toepassing, voor zover daarvan in onderliggende overeenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken.

Artikel 2 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.11 van de algemene verkoopvoorwaarden, alsmede op artikel 8 van onderliggende 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 3 Kwalitatieve verplichting

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

Artikel 4 Koopsom

1. De totale koopsom voor de door verkoper aan koper te verkopen grondgebonden woningen volgens deze koopovereenkomst bedraagt € 420.000,-- exclusief verschuldigde BTW.
2. De aanbetaling volgens artikel 2.5 van de Algemene Voorwaarden bedraagt 10% van de KOOPSOM zijnde € 42.000,-- exclusief omzetbelasting.
3. De aanbetaling wordt volgens lid 2. van dit artikel, vermeerderd met de omzetbelasting en wordt door koper aan verkoper bij ondertekening van deze koopovereenkomst voldaan.



Haarlem

4. Koper is de koopsom voor genoemde grondgebonden woningen verschuldigd ten tijde van het sluiten van deze verkoopovereenkomst. Indien betaling daarvan plaatsvindt bij notarieel transport, is koper vanaf het moment van het sluiten van de koopovereenkomst tot het moment van notarieel transport aan verkoper een rente over de koopsom verschuldigd gelijk aan de Euribor eenmaandsrente vermeerderd met 2,5 %, waarbij de Realisatieovereenkomst en de planning van 09 november 2011 leidend zijn
5. Bij ieder notarieel transport van een grondgebonden woningen dient de koper de bijbehorende koopsom volgens deze verkoopovereenkomst aan verkoper te hebben voldaan. Daartoe dient de koper bij ieder notarieel transport de restantbetaling, zijnde de koopsom behorende bij de te transporteren vrije sector woning (gespecificeerd in de tabel vermeld in bijlage 3 in de kolom "koopsom grondgebonden woning, excl. rente"), vermeerderd met de verschuldigde rente volgens lid 4. van dit artikel, vermeerderd met de omzetbelasting verminderd met de gedane aanbetaling behorende bij de te transporteren grondgebonden woningen volgens lid 2. van dit artikel, te hebben voldaan.
6. Onder verwijzing naar de verkoopovereenkomst voor de 298 (onder)-appartementenrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats op de laag -1 in de Cronjé Garage, komen verkoper en koper overeen dat separate levering van een grondgebonden woning uit onderhavige overeenkomst en het appartementsrecht recht gevend op een parkeerplaats op de laag -1 in de Cronjé Garage niet mogelijk is. Verkoper verplicht zich zorg te dragen voor een gelijktijdige levering van de voorgemelde grondgebonden woning bij iedere ABC-transactie (indien van toepassing). Indien zulks niet mogelijk blijkt, zal levering van een (onder)-appartementenrecht niet plaatsvinden en blijft verkoper in gebreke.

Artikel 5 Notaris

1. Als notaris, ten overstaan van wie de notariële transporten zullen plaatsvinden, hebben partijen aangewezen het kantoor Actus Notarissen gelegen aan de W.M. Dudokweg 49 te Heerhugowaard. Genoemd notariskantoor zal tevens de benodigde akten opstellen en verlijden. Verkoper verbindt zich, ABC leveringen mogelijk te maken. De kosten van de separate leveringsakten komen ten laste van koper, voor zover het betreft de door koper te realiseren appartementen.

Artikel 6 Levering en uitgifte van gronden en gebouwen

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 niet door koper doorverkochte grondgebonden woningen plaatsvinden uiterlijk drie maanden na de bouwkundige oplevering daarvan.
3. Verkoper levert de bouwgrond aan koper in gesaneerde, geschikt voor de te realiseren functies, en bouwrijpe staat, een en ander zoals omschreven in het schrijven van de gemeente Haarlem d.d. 7 februari 2005 met kenmerk SB/MIL/OJ/nd/2004/3115.
Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor na de overdracht geconstateerde vervuiling c.q. obstakels tenzij aannemelijk kan worden gemaakt dat deze stamt van voor de overdracht van de grond.



Haarlem

4. Conform artikel 10.11 van de Realsatieovereenkomst zal door partijen worden gestreefd naar een voor koper zo (fiscaal) voordelig mogelijke levering. Het fiscale voordeel valt de koper toe. Verkoper zegt toe mee te zullen werken aan het mogelijk maken van een nader door koper te bepalen regeling hieromtrent.

Artikel 7 Erfdienstbaarheid

Verkoper en koper zullen medewerking verlenen aan het vestigen van de voor het plan noodzakelijke erfdienstbaarheden, zoals omschreven in de akte waarin de erfdienstbaarheden en overeengekomen kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd.

Artikel 8 Parkeren

1. De grondgebonden woning is onlosmakelijk verbonden met het appartementsrecht met betrekking tot één parkeerplaats. Verkoop en overdracht van de grondgebonden woning los van het appartementsrecht met betrekking tot de gekoppelde parkeerplaats, als het appartementsrecht met betrekking tot de gekoppelde parkeerplaats los van de grondgebonden woning, is mitsdien niettoegestaan."

In afwijking van het in artikel 2.19 van de Algemene Voorwaarden bepaalde is de sanctie voor het overtreden van deze bepaling gesteld op € 25.000,=. Vorenbedoeld bedrag zal per jaar worden verhoogd of verlaagd en wel voor het eerst per één januari tweeduizend zes overeenkomstig de stijging of de daling van het kalenderjaar-prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex-alle huishoudens op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg. Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zal het in de vorige zin bedoelde bedrag worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

2. In de (onder)splitsingsakte van de Cronjé Garage zal een intern verhuurreglement worden opgenomen welke de strekking heeft dat het aan de eigenaren van privé-parkeerplaatsen welke zijn gekoppeld aan de koop appartementen in het totale plan De Ripperda, uitsluitend indien zij geen beschikking hebben over een motorvoertuig, is toegestaan hun parkeerplaats te verhuren aan één der andere eigenaren van genoemde privé-parkeerplaatsen. Het maximale huurbedrag zal elk jaar door de vergadering van de VVE worden vastgesteld.

Artikel 9 Opschortende voorwaarde

In aanmerking nemende dat:

- in artikel 10.4 van de Realisatieovereenkomst wordt bepaald dat koper niet gehouden is een koopovereenkomst te sluiten met betrekking tot een bepaald bouwblok indien niet 70% van de voor verkoop bestemde ruimten (appartementen) in dat bouwblok is verkocht;
- partijen zich realiseren dat indien op het moment dat 70% van de voor verkoop bestemde grondgebonden woningen zijn verkocht deze koopovereenkomst wordt gesloten, de proceduretijd van ondertekening van de overeenkomst en het gereed maken van de overige documenten en handelingen leidende tot het mogelijk zijn van de notariële transporten een te lang tijdspad beslaat;
- partijen daarom overeenkomen de verkoopovereenkomst te tekenen alsmede de procedure leidende tot notarieel transport direct na het tekenen van de verkoopovereenkomst op te starten en op korte termijn te voltooien onder de bij niet-ervulling opschortende voorwaarde van 70% verkocht van het betreffende bouwblok.



Haarlem



verkoper en koper verklaren tevens te zijn overeengekomen als volgt:

1. Deze overeenkomst wordt voorts aangegaan onder de bij niet vervulling opschortende voorwaarde dat de koper 70% van de in het onderhavige plan te realiseren appartementen zoals vermeld onder II heeft verkocht, tenzij de koper de verkoper schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben gekregen.
2. Verkoper en koper zullen zorg dragen voor het zo snel als mogelijk bij de notaris aanleveren van de voor de notariële overdrachten benodigde volmachten. Deze volmachten zullen dan niet eerder rechtsgeldig zijn voordat de onder 1 vermelde opschortende voorwaarde is vervallen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Haarlem,

Verkoper, Gemeente Haarlem,

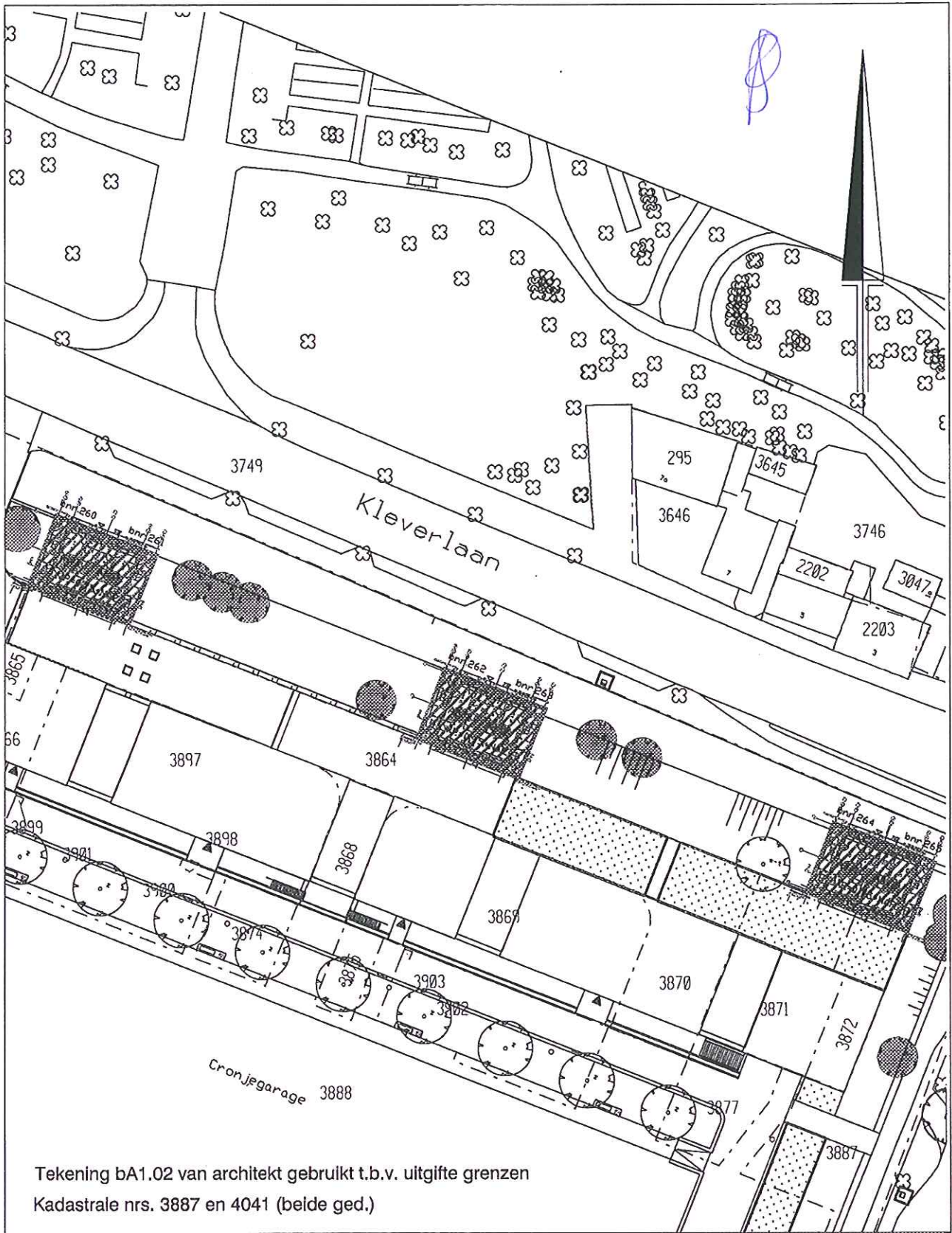
<.....>

Koper, Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V.,
namens deze, Huzarenstuk Ripperda Haarlem B.V.,



<.....>

bijlagen:

1. Uitgifte tekening A-Blokken nummer 11770, d.d. 06 december 2011
2. Kopie brief met kenmerk SB/MIL/OJ/nd/2004/3115 : Deevaluatie Kleverlaan 12 (Ripperdatterrein)
3. Bijlage 3 verkoopovereenkomst "A-Blokken specificatie definitieve grondprijzen/prijsdifferentiatie lijst d.d."
4. Garantstelling ondertekenaars Realisatieovereenkomst d.d. 24 juni 2005.



Tekening bA1.02 van architect gebruikt t.b.v. uitgifte grenzen
 Kadastrale nrs. 3887 en 4041 (beide ged.)

Geo-informatie & Basisregistraties	KAD.GEM.: Hlm01	Dienstverlening  Haarlem
 uitgifte A blokken	SECTIE: G	
Oppervlakte totaal +/- 510 m ²	SCHAAL: nvt	
Ripperdacomplex fase 3	DATUM: 6-12-2011	
	OPDR.NR.: 11215	
	TEK.NR.: 11770	
	GET.: AK	



Haarlem



Nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de Realisatieovereenkomst Ripperda van 13 april 2004

De ondergetekenden:

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem**, met zetel te Haarlem aan de Grote Markt 2, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs E. P. Cassee, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. 3 april 2012, en op basis van de door de Burgemeester van Haarlem verleende volmacht,
Verder te noemen: De Gemeente

En

2. **De commanditaire vennootschap Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V.**, gevestigd te Huizen, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar beherend vennoot Huzarenstuk Ripperda Haarlem B.V., welke vennoot bij volmacht wordt vertegenwoordigd door de heer R.A. Th. Janssen,
Verder te noemen: De OCR

Vaststellende dat:

- o Tussen de Gemeente en 3 partijen, Slokker Vastgoed B.V., De Hollandse Maatschappij voor Vastgoedontwikkeling B.V. en de Stichting Woonmaatschappij Haarlem, welke partijen tezamen in deze overeenkomst zijn aangeduid als de Combinatie, op 13 april 2004 een Realisatieovereenkomst met 18 bijlagen (verder te noemen: R -ovk) is gesloten;
- o De OCR in de rechten is getreden van de Combinatie en derhalve geldt als volledige rechtsopvolger van deze Combinatie inzake de R- ovk

Overwegende dat:

- o Alle betrokken partijen sedert 13 april 2004 zich ten volle wederzijds hebben ingespannen om te voldoen aan het in artikel 3 van de R -ovk omschreven doel;
- o Het doel van de R – ovk volgens artikel 3.1. is de realisatie van de integrale herontwikkeling van het terrein en van de gebouwen van de voormalige Ripperdakazerne te Haarlem, volgens de ontwerpen en plannen die tezamen het Project uitmaken;
- o Artikel 3.5. van de R- ovk bepaalt dat het Project omvat de ontwikkeling en realisatie binnen het Projectgebied, in onderlinge samenhang, van :een ondergrondse parkeergarage c.a.,

Aldus overeengekomen

Te Haarlem, april 2012

De Gemeente Haarlem

Bij volmacht vertegenwoordigd door

E. Cassee

.....

Te Huizen, 2 april 2012

De Ontwikkelingscombinatie Ripperda
Kazerne C.V,

Namens deze,

De beherend vennoot Huzarenstuk Ripperda
Haarlem B.V.,

Bij volmacht vertegenwoordigd door

R. Janssen



.....

BIJLAGE E

Datum 2012

Onderwerp volmacht ondertekening overeenkomst

De heer

E. Cassee,

Wethouder Ruimtelijke Ordening, Participatie en Inspraak, Vastgoed,
Regionalisering van de gemeente Haarlem

wordt hierbij gemachtigd om ter uitvoering van het besluit van het college van
burgemeester en wethouders van 2012 (nr. WZ/GM 2012/47597)
de “Nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen
op grond van de Realisatieovereenkomst Ripperda van 13 april 2004” tussen de
Commanditaire vennootschap Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V. en
de gemeente Haarlem te ondertekenen.

de loco-burgemeester van Haarlem,

J. Nieuwenburg