

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Opdrachtgever: A.M. Schneider Auteur Dhr. J Zeldenthuis
Telefoon 0235115107 E-mail: jzeldenthuis@haarlem.nl
STZ/ Reg.nr. 2012/425878
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 18 december 2012

## Onderwerp

Verkoop ondergrond Blok 6 Stockholmstraat/Brusselstraat

## DOEL: Besluiten

Commissieparagraaf: In het protocol actieve informatieplicht is vastgelegd dat vastgoedtransacties tussen de €100.000,- en €500.000,- ter bespreking van de commissie Ontwikkeling moeten worden voorgelegd (lichte voorhangprocedure)

---

## B&W

1. Het college besluit tot de verkoop van de ondergrond van Blok 6 aan de Stockholmstraat/Brusselstraat onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college zendt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling.
3. De opbrengst van deze verkoop bedraagt €487.000,--exclusief kosten koper en BTW en wordt ten gunste gebracht van grondexploitatie Europawijk Zuid. (complex 36)
4. Communicatieparagraaf: koper wordt over besluit schriftelijk geïnformeerd.

# Collegebesluit

**Onderwerp:** Verkoop ondergrond Blok 6 Stockholmstraat/Brusselstraat  
**Reg. Nummer:** 2012/425878

## 1. Inleiding

Op 21 december 2005 is door de raad de toekomstvisie met inspraak voor Europawijk Zuid vastgesteld (2005/240429).

De visie geeft de ambities, van de woningcorporaties Pré Wonen en de Woonmaatschappij (thans Ymere) en de gemeente Haarlem, voor de wijk weer. De plannen hebben betrekking op de vernieuwing tot het jaar 2015. De visie geeft richting aan de vernieuwing van de wijk in het kader van het Uitvoeringsplan Schalkwijk 2000+. De visie heeft betrekking op ingrepen in het woningaanbod en de openbare ruimte.

In de Rapportage Europawijk Zuid 3e kwartaal 2007 (2007/234197) is de commissie ontwikkeling geïnformeerd over de voortgang o.a. van Blok 6 (OPH-prestatieveld 54) aan de Stockholmstraat/Brusselstraat.

Op deze locatie zal *Conform het programma van kandidaat huurder, St. Jacob, de Woonmaatschappij aan de Brusselstraat een Zorginstelling met gestapelde sociale groepswooningen met op de begane grond voorzieningen (algemeen, zorg, facilitair, welzijn en maatschappelijke wijkfunctie) realiseren.*

De uitvoering van het project is door de economische crisis vertraagd en uiteindelijk is in september 2012 met Ymere overeenstemming bereikt en zijn de afspraken vastgelegd in de bijgaande koopovereenkomst, welke thans ter besluitvorming wordt aangeboden.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de verkoop van de ondergrond van Blok 6 aan de Stockholmstraat/Brusselstraat onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college zendt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling.
3. De opbrengst van deze verkoop bedraagt €487.000,-- exclusief kosten koper en BTW en wordt ten gunste gebracht van grondexploitatie Europawijk Zuid. (complex 36)
4. Communicatieparagraaf: koper wordt over besluit schriftelijk geïnformeerd.

## 3. Beoogd resultaat

Het beoogde eindresultaat van het project Europawijk Zuid is het mogelijk maken van de ontwikkeling

## 4. Argumenten

Uitvoering geven aan de gesloten raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken (2007/111487).

De grondopbrengst voor de gemeente is volgens de overeenkomst op basis van een residuele grondwaarde bepaling.

## **5. Financiële paragraaf**

In het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties(MPG) 2012 is, voor deze kavel, een opbrengst geprognosticeerd van €590.000,-- Dit is de grondwaarde onder het beoogde programma en passend binnen het vigerend bestemmingsplan.

De footprint van de gewenste ontwikkeling binnen dit vigerend bestemmingsplan bleek voor een gedeelte (ca.17%) op grond in eigendom van Ymere te liggen.

De grondprijs van het te verkopen gemeentelijke deel van het te ontwikkelen terrein is vervolgens naar rato bepaald op €487.000,--.

## **6. Kanttekeningen**

Het feit van de lagere verkoopopbrengst alleen heeft uiteraard een negatieve invloed op het geprognosticeerd eindsaldo van deze grondexploitatie. Er hebben zich echter lopende het jaar nog enkele mutaties in de prognoses voorgedaan:

per saldo ca. €300.000,-- lagere geprognosticeerde lasten investeringsuitgaven) en

per saldo ca. €200.000,-- lagere inkomsten (incl. deze lagere verkoopopbrengst).

Al met al zal daardoor het geprognosticeerd eindresultaat van deze grondexploitatie per januari 2013 een verbetering laten zien van ca. €100.000,-- ten opzichte van januari 2012.

Deze verbetering van het geprognosticeerd eindresultaat blijft binnen de grondexploitatie en zal in het MPG2013 tot uiting komen.

## **7. Uitvoering**

Na bestuurlijke goedkeuring, **uiterlijk** 15 december 2013, zal de akte bij notariskantoor Blank Prevoo van Bolhuis gepasseerd worden. Deze termijn is bij St. Jacob noodzakelijk om de benodigde besluitvorming af te ronden.

## **8. Bijlagen**

1. Koopovereenkomst Blok 6
2. Uitgifte tekening

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester







## Haarlem

### Artikel 2 Algemene Verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem welke zijn vastgesteld bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004 en vormen met deze overeenkomst een onverbreekelijk geheel, behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

#### Ten aanzien van hoofdstuk 2

##### Artikel 2.3 lid 1 wordt gewijzigd in:

De notariële akte van levering zal na het verkrijgen van bestuurlijke goedkeuring en een voor koper bruikbare omgevingsvergunning (een omgevingsvergunning waartegen binnen de termijn van 6 weken na de bekendmaking door de Gemeente van de verlening, geen bezwaar is ingediend en geen verzoek om een voorlopige voorziening aanhangig is gemaakt, dan wel tijdens het aanhangig zijn van een bezwaar, een verzoek om een voorlopige voorziening is afgewezen, dan wel een bezwaar door de Gemeente is afgewezen zonder dat een verzoek om een voorlopige voorziening is ingesteld), uiterlijk 15 december 2013 of zoveel te eerder dan wel later naar kopers wens, worden gepasseerd ten overstaan van Blank Prevoo van Bolhuis Notarissen, Wilhelminastraat 30, 2011 VM te Haarlem. Indien koper een latere datum wenst wordt de koopsom vermeerderd met de wettelijke rente voor consumententransacties.

#### Ten aanzien van hoofdstuk 3

Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 3.9, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

##### Artikel 3.5 wordt gewijzigd in:

Een door de verkoper te houden parkeertelling dient uit te wijzen hoeveel parkeerplaatsen er ten behoeve van de te realiseren zorgappartementen in de openbare ruimte aangelegd moeten worden.

Ingevolge het voorgaande lid zal koper aan verkoper een bijdrage per te realiseren parkeerplaats voldoen van € 3.000,- exclusief BTW.

### Artikel 3 Bestemmingsbeding

Het verkochte is bestemd voor de realisatie van zogenaamde zorg appartementen met de daarbij behorende voorzieningen door en voor rekening en risico van koper.

### Artikel 4 Voorbehoud Goedkeuring

Deze overeenkomst valt onder het protocol actieve informatieplicht van de gemeente Haarlem en er zal een zogenaamde lichte voorhangprocedure moeten worden gevolgd. Dit betekent dat overleg met de raadscommissie is vereist. Het college van B&W zal



## Haarlem

het besluit tot het aangaan van deze overeenkomst nemen onder het voorbehoud dat het overleg met de raadscommissie geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken. Indien het overleg met de raadscommissie aanleiding geeft het te nemen besluit te wijzigen of in te trekken kan koper op generlei wijze aanspraak maken op enige vergoeding hoegenaamd dan ook.

### **Artikel 5 Kettingbeding**

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 4 van deze koopovereenkomst en de artikelen 3.5 en 3.9 van de algemene verkoopvoorwaarden, 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 6 Kwalitatieve verplichting**

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 5 van deze overeenkomst en de artikelen 2.10 en 3.12 van de algemene verkoopvoorwaarden, zodanig dat de aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen.

### **Artikel 7 Milieubepaling**

- a. In opdracht van verkoper is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. Het onderzoek is uitgevoerd door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek Engelandlaan /Stockholmstraat in Haarlem' d.d. 6 februari 2012 met het projectnummer 23012012. Dit onderzoek is bij partijen genoeglijk bekend en is als bijlage aan deze overeenkomst gehecht.
- b. Door dit bodemonderzoek is de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende vastgelegd. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat de ondergrond licht is verontreinigd met PAK. Er is in de bovengrond geen verontreiniging gemeten. Het grondwater is niet verontreinigd. Zowel uit het onderzoek als uit de zintuiglijke waarnemingen blijkt de locatie onverdacht te zijn voor de aanwezigheid van asbest in de bodem.
- c. De aangetroffen lichte verontreiniging in de ondergrond is van dien aard dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik van de bodem.
- d. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek.
- e. De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de







## Haarlem Artikel 9 Bijzondere voorwaarden

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

1. De verkoper verklaart dat het verkochte bouwrijp, zoals hieronder nader omschreven, zal worden geleverd. Onder bouwrijpe levering wordt door partijen verstaan:
  - milieukundig geschikt is voor het beoogde gebruik;
  - vrij is van kabels en leidingen;
  - vrij is van boven- en ondergrondse obstakels zoals struiken, bomen, lichtmasten, bestrating, funderingsresten tot een diepte van 0,60m +/- m.v. ;
  - geleverd wordt op de huidige maaiveld hoogte, zijnde gelijk aan de hoogte van de omliggende bestrating;
2. De herinrichting van het openbare gebied geschiedt door verkoper conform een door koper op te stellen en naar beoordeling van de gemeente Haarlem goed te keuren ontwerp.
3. Een door verkoper te houden parkeertelling dient uit te wijzen hoeveel parkeerplaatsen ten behoeve van de te realiseren zorgappartementen in de openbare ruimte aangelegd moeten worden.
4. Per, ingevolge het voorgaande lid, te realiseren parkeerplaats zal koper aan verkoper een bijdrage voldoen van € 3.000,- exclusief BTW.

**Aldus overeengekomen te Haarlem op .....september 2012**

De verkoper,

Gemeente Haarlem

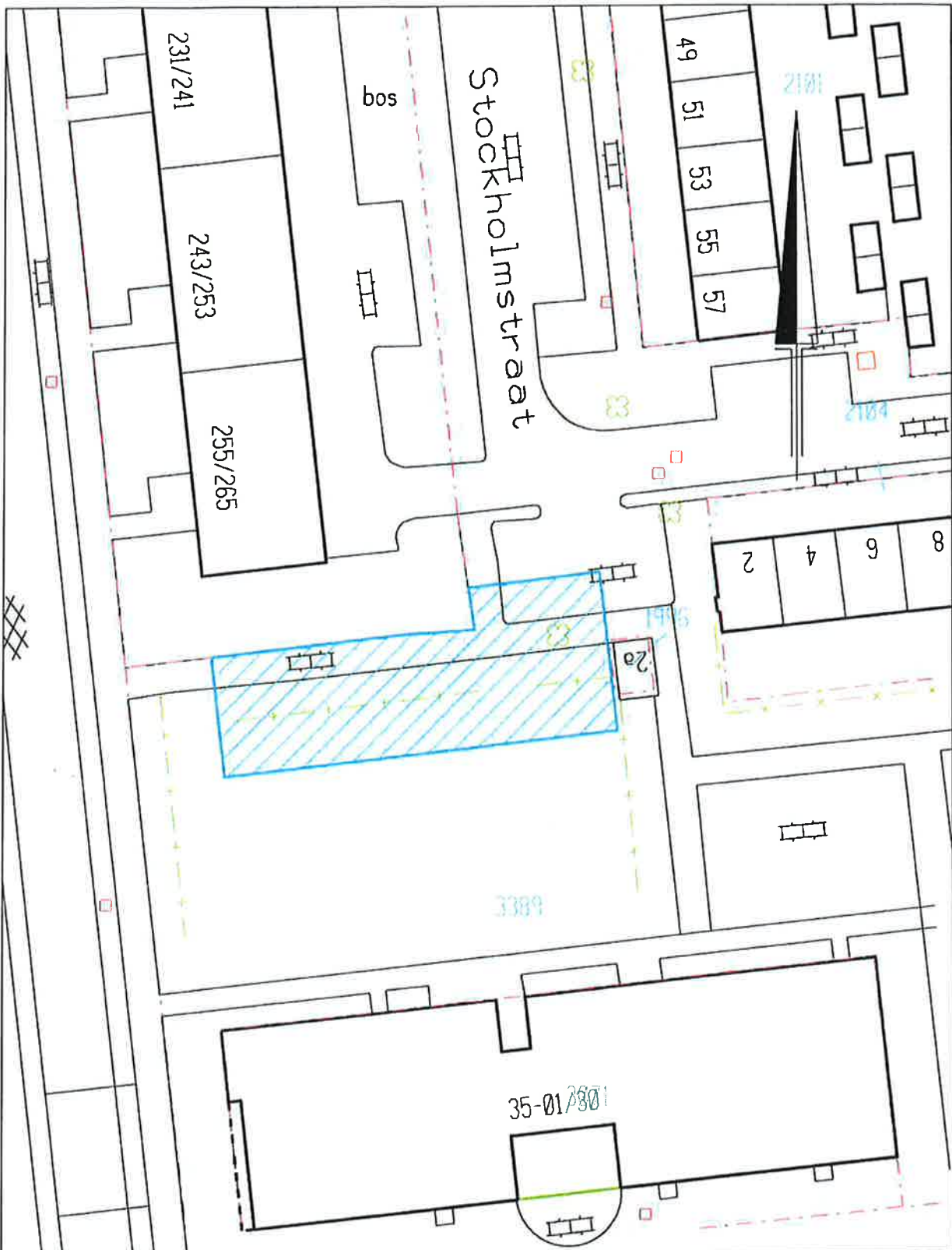
drs F.H.J.M. van den Boorn



De koper,

Ymere Ontwikkeling B.V.

de heer S.J. Schuwer

10-10-2012



Geo-informatie & Basisregistraties	KAD.GEM.: Hlm02	<b>Dienstverlening</b>  <b>Haarlem</b>
 uit te geven aan Stichting Ymere	SECTIE: Y nr.3389 ged.	
Oppervlakte is +/- 473 m <sup>2</sup>	SCHAAL: 1:500	
Stockholmstraat	DATUM: 11-1-2012	
	OPDR.NR.: 12003	
	TEK.NR.: 12702	
	GET.: AK	
Zijvest 39, 2011VB , Haarlem		* Postbus 511, 2003 PB Haarlem * T: 023-5114668, E: a.kinket@haarlem.nl





# Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

**KvK-nummer** 34159324

Deze inschrijving valt onder beheer van Kamer van Koophandel Amsterdam

**Pagina** 1 (van 2)

## Rechtspersoon

RSIN

810114471

Rechtsvorm

Besloten Vennootschap

Statutaire naam

Ymere Ontwikkeling B.V.

Statutaire zetel

Amsterdam

Eerste inschrijving handelsregister

18-07-2001

Datum akte van oprichting

10-07-2001

Datum akte laatste statutenwijziging

29-12-2005

Maatschappelijk kapitaal

EUR 90.000,00

Geplaatst kapitaal

EUR 18.000,00

Gestort kapitaal

EUR 18.000,00

Deponering jaarstuk

De jaarrekening over boekjaar 2011 is gedeponeerd op 16-08-2012.

## Onderneming

Handelsnamen

Ymere Ontwikkeling B.V.

Ymere Ontwikkeling

Startdatum onderneming

10-07-2001

Activiteiten

SBI-code: 6420 - Financiële holdings

Werkzame personen

1

## Vestiging

Vestigingsnummer

000018202527

Handelsnamen

Ymere Ontwikkeling B.V.

Ymere Ontwikkeling

Bezoekadres

Jollemanhof 8, Huys Azië, 1019GW Amsterdam

Telefoonnummer

0205559129

Datum vestiging

10-07-2001

Activiteiten

SBI-code: 6420 - Financiële holdings

Holdingactiviteiten

Werkzame personen

1

## Enig aandeelhouder

Naam

Ymere Holding B.V.

Bezoekadres

Jollemanhof 8, Huys Azië, 1019GW Amsterdam

Ingeschreven onder KvK-nummer

34159317

Enig aandeelhouder sedert

10-07-2001

## Bestuurder

Naam

Ymere Holding B.V.

Bezoekadres

Jollemanhof 8, Huys Azië, 1019GW Amsterdam

Ingeschreven onder KvK-nummer

34159317

Datum in functie

01-01-2006

Waarmerk  
KvK

Een gewaarmerkt uittreksel is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. Een papieren gewaarmerkt uittreksel is ondertekend, voorzien van een microtekst en uv-logo gedrukt op 'optisch dood' papier. Een digitaal gewaarmerkt uittreksel is ondertekend met een verifieerbare elektronische handtekening.



# Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 34159324

Pagina 2 (van 2)

Bevoegdheid

Alleen/zelfstandig bevoegd

**Gevolmachtigde**

Naam

Schuwer, Stefan Jozef

Geboortedatum en -plaats

08-01-1959, 's-Gravenhage

Datum in functie

01-10-2007

Titel

Procuratiehouder

Inhoud volmacht

Volledige volmacht

Woerden, 14-09-2012. Uittreksel is vervaardigd om 13.17 uur.  
Voor uittreksel

Digitaal gewaarmerkt uittreksel uit het Handelsregister  
Kamer van Koophandel Nederland, Woerden

Elektronisch ondertekend op 14-09-2012, om 13:17:53 door M.M. van Eijl  
(092012)

Kijk voor meer informatie over de elektronische handtekening op  
[www.kvk.nl/egd](http://www.kvk.nl/egd)

M.M. van Eijl, Wnd. Algemeen Directeur

De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verificerbaar blijft.

Waarmerk  
KvK

Een gewaarmerkt uittreksel is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. Een papieren gewaarmerkt uittreksel is ondertekend, voorzien van een microtekst en uv-logo gedrukt op 'optisch dood' papier. Een digitaal gewaarmerkt uittreksel is ondertekend met een verificerbare elektronische handtekening.