

Nota van B&W

Raadsstuk
B&W datum
Sector/afdeling
Registratienummer

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. F. Jansen
Telefoon 5113907
E-mail: frjansen@haarlem.nl
SO/VG Reg.nr. 2007/546
Te kopiëren: verkoopovereenkomst Hoofdgebouw
B & W-vergadering van 1 mei 2007

Onderwerp

Verkoopovereenkomst Ripperda fase 2B (Hoofdgebouw)

Bestuurlijke context

In 2004 is er tussen de gemeente en de Ontwikkelingscombinatie Ripperda (OCR) een realisatieovereenkomst gesloten voor het realiseren van woningen en commerciële ruimten op het voormalige kazerneterrein de Ripperda. Inmiddels vordert de uitvoering van het project gestaag. Binnenkort zullen de eerste woningen op het voorterrein worden opgeleverd (fase 1). De verbouwing van de voormalige stallen op het achterterrein tot woningen (fase 2A) is eind 2006 gestart.

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. Voor fase 1 en 2A zijn in 2005 en 2006 verkoopovereenkomsten opgesteld die door de raad zijn goedgekeurd (RB 181/2005 respectievelijk RB 128/2006).

Het project is in de volgende fase beland (fase 2B). In deze fase wordt het hoofdgebouw verkocht aan de OCR en zal worden verbouwd tot woningen en een horecagelegenheid. Voor deze verkoop is er ook een verkoopovereenkomst opgesteld die voldoet aan de realisatieovereenkomst. De verkoopovereenkomst is als bijlage aan deze nota toegevoegd.

Raadsparagraaf

De verkoop omvat een bedrag hoger dan € 500.000,-. De raad wordt daarom gevraagd een besluit te nemen over deze verkoopovereenkomst.

(in te vullen door griffie)

(in te vullen door griffie)

SO/VG

2007/546

Onderwerp: Instemming raad verkoop hoofdgebouw Ripperda
--

Dit voorstel gaat over instemming van de raad voor de verkoop van het hoofdgebouw in het kader van het project Ripperda.

In 2004 is er een realisatieovereenkomst met de Ontwikkelingscombinatie Ripperda C.V. (OCR) gesloten voor het project Ripperda. In die overeenkomst wordt geregeld dat de OCR 298 woningen en 20 commerciële ruimten realiseert. De gemeente verkoopt daarvoor de grond en opstallen aan de OCR. De grondprijzen zijn in de realisatieovereenkomst vastgelegd.

Het project Ripperda vordert gestaag. In 2005 is de grond op het voorterrein verkocht en zullen binnenkort de eerste woningen worden opgeleverd. Op het achterterrein zijn de bestaande gebouwen (voormalige stallen) in 2006 verkocht en die worden inmiddels verbouwd tot woningen. Met beide verkopen is de raad akkoord gegaan (RB 181/2005 respectievelijk RB 128/2006)

Inmiddels is het zover dat we overeenstemming hebben bereikt met de OCR over de verkoop van het hoofdgebouw om daarin woningen en een commerciële ruimte (horeca) te realiseren. Daarvoor is een verkoopovereenkomst opgesteld, waarvoor instemming van de raad wordt gevraagd.

3 Financiën

De verkoopopbrengst van het hoofdgebouw bedraagt € 2.670.327,64 en komt ten gunste van de grondexploitatie. De specificatie van dit bedrag is in bijlage 2 van de bijgevoegde verkoopovereenkomst.

Wij stellen de raad voor:

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Om in te stemmen met de verkoop van het hoofdgebouw voor het bedrag van € 2.670.327,64.2. De verkoopopbrengsten ten gunste van de grondexploitatie Ripperda te laten komen. |
|---|

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De raad besluit in te stemmen met de verkoop van het hoofdgebouw voor het bedrag van € 2.670.327,64.
2. De verkoopopbrengsten komen ten gunste van de grondexploitatie Ripperda.

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

De griffier

De voorzitter

verkoopovereenkomst

“FASE 2B : Hoofdgebouw”

De ondergetekenden:

De heer Michiel Hendrik Ensink, hoofd afdeling vastgoed van de sector Stedelijke Ontwikkeling der gemeente Haarlem, Grote Markt 2, 2011 RD, ten deze de gemeente Haarlem vertegenwoordigend, 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:

- 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”.
- Dat door verkoper en de “Combinatie” op 5 oktober 2000 de Ontwikkelingsovereenkomst inzake de herontwikkeling van het Ripperdatterrein is ondertekend.
- 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.
- 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 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.

- Dat thans fase 2B van het project is ingezet waarin de (vernieuw)bouw van het Hoofdgebouw, het Fouragegebouw dient te worden gerealiseerd.
- Dat de gemeente heeft ingestemd met de hoofdsplitsing van het Kazerneplein met betrokken appartementsrechten:
 - Één (1) appartementsrecht het uitsluitend gebruiksrecht van een perceel grond met daarop staande opstal met overige toe- en aanbehoren, bestemd tot negenentwintig (29) woningen en één (1) commerciële ruimte, nader aangeduid als Het Hoofdgebouw, zal bevatten (A);
 - Één (1) appartementsrecht het uitsluitend gebruiksrecht van een terrein met daarop het te stichten gebouw met toebehoren, bestemd tot tweeënvijftig (52) woonappartementen, nader aangeduid als blok of gebouw E1, zal bevatten (A2);
 - Één (1) appartementsrecht het uitsluitend gebruiksrecht van een terrein met daarop te stichten gebouw met toebehoren, bestemd tot vier (4) woningen met tuin en toebehoren, nader aangeduid als blok of gebouw E2, zal bevatten (A3).
- Dat de gemeente heeft ingestemd met de ondersplitsing van Het Hoofdgebouw (A1).
- Dat verkoper en koper voor de complexen van fase 2, het achterterrein bestaande uit de Nieuwe Manege, de Stallen A+B, de Oude Manege en de Stallen C+D een verkoopovereenkomst hebben gesloten op 27 juni 2006.
- 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.
- 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.
- Dat per 1 december 2004 De Hollandsche Maatschappij voor Vastgoedontwikkeling, gevestigd te Alkmaar is uitgetreden uit de "Combinatie" en dat de besloten vennootschap Slokker B.V., gevestigd te Huizen en de stichting genaamd Stichting Woonmaatschappij Haarlem, gevestigd te Haarlem, samen een commanditaire vennootschap hebben opgericht met de naam: Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V.
- Dat de onderliggende overeenkomst een uitvloeisel is van het onder artikel 10.1 in de Realisatieovereenkomst bepaalde.
- Dat hetgeen in de Realisatieovereenkomst is bepaald leidraad vormt voor onderliggende overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

- I. Verkoper verkoopt aan koper de onder II vermelde appartementsrechten afkomstig uit de (onder)splitsing van het Hoofdappartementsrecht A1 van het complex Kazerneplein hetgeen in de akte van splitsing is omschreven als gebouw A (Het Hoofdgebouw), omvattende onder meer negenentwintig (29) woonappartementen gelegen op de begane grond, eerste, tweede, derde en vierde verdieping en één (1) commerciële ruimte met toebehoren gelegen op de begane grond en verdere aan- en bijbehoren, gelegen te Haarlem op het terrein van de voormalige Ripperdakazerne, bevattende de percelen gemeente Haarlem, sectie G, nummer 3935 (gedeeltelijk), op

bijgaande tekening met nummer 07732 d.d. 30-03-2007 met nummers 1 en 2 aangegeven, plaatselijk bekend als Kazerneplein en Exercitieterrein waarvan het gebruiksrecht genoegzaam in de betreffende splitsingsakten, zoals aangegeven in bijlage 8 en 9, staat omschreven.

- II. De appartementsrechten met indexnummer 4 t/m 33, zijnde bouwnummers 224 t/m 253.

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, voorzover daarvan in onderliggende overeenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken.

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

Op deze koopovereenkomst is het bepaalde in de Realisatieovereenkomst van toepassing, voorzover 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. Als nadere uitwerking van het bepaalde in de Realisatieovereenkomst en de daarbij behorende bijlage 7 zijn partijen het bepaalde in bijlage 3 behorende bij deze overeenkomst overeengekomen.
2. De totale koopsom voor de door verkoper aan koper te verkopen appartementsrechten volgens deze overeenkomst bedraagt € 2.670.327,64 exclusief verschuldigde rente en exclusief overdrachtsbelasting. Deze koopsom is nader gespecificeerd in de tabel vermeld in bijlage 2 in de kolom “koopsom app. rechten, excl. rente” (kolom O).
3. De aanbetsaling volgens artikel 2.5 van de Algemene Voorwaarden bedraagt € 267.033,66 exclusief overdrachtsbelasting. Deze aanbetsaling is nader gespecificeerd in de tabel vermeld in bijlage 2 in de kolom “aanbetsaling” (kolom P).
4. De aanbetsaling volgens lid 3. van dit artikel, vermeerderd met de overdrachtsbelasting wordt door koper aan verkoper bij ondertekening van deze verkoopovereenkomst voldaan.
5. Koper is de koopsom voor genoemde appartementsrechten 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 %.
6. Bij ieder notarieel transport van een woning 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 woning (gespecificeerd in de tabel vermeld in bijlage 2 in de kolom “koopsom woning, excl. rente”), vermeerderd met de verschuldigde rente volgens lid 5. van dit artikel, vermeerderd met de overdrachtsbelasting verminderd met de gedane aanbetsaling behorende bij het de transporteren woning volgens lid 3. van dit artikel, te hebben voldaan.
7. Onder verwijzing naar de verkoopovereenkomst voor de 298 (onder-)appartementsrechten rechtgevende 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 een appartementsrecht recht gevende 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 gemelde appartementsrechten 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.
8. De Koopsom voor de commerciële ruimte, aangegeven met indexnr. 7 in bijlage 2, zullen zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze verkoopovereenkomst worden bepaald.

B&W-besluit:

1. Het college stelt de raad voor om in te stemmen met de verkoopovereenkomst Hoofdgebouw.
2. De opbrengsten uit de verkoop bedragen € 2.670.327,64 en komen ten gunste van de grondexploitatie Ripperda.
3. Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken
4. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover advies heeft uitgebracht.

Artikel 5 Splitsing

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 39 te Heerhugowaard. Genoemd notariskantoor zal tevens de benodigde splitsingsakten opstellen en verlijden. Verkoper verbindt zich, als eerder gemeld, op haar naam de benodigde splitsingen in appartementsrechten tot stand te brengen teneinde ABC leveringen mogelijk te maken. De kosten van de splitsingsakten komen ten laste van koper, voor zover het betreft door koper te realiseren woningen.
2. Verkoper en koper zullen in onderling overleg de onroerende zaken splitsen en ondersplitsen op een voor Partijen zo gunstig mogelijke manier.

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 verkochte woning.
2. In afwijking van het bepaalde onder lid 1. van dit artikel, zal het notariële transport aan koper van niet door koper doorverkochte appartementsrechten 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.

4. Overeenkomstig artikel 6.12 van de Realisatieovereenkomst zullen de volgens deze overeenkomst te leveren gebouwen in de huidige staat vrij van asbest worden geleverd. De in het Hoofdgebouw aangetroffen asbest is aangegeven in het in bijlage 7 bijgevoegde rapport “Asbestinventarisatie Ripperda Kazerne fase 2” d.d. 18-8-05 nr. 71408, opgesteld door Broomans. De kosten voor het verwijderen van de in dit artikel bedoelde asbest zijn voor rekening van Verkoper.

De in dit artikel aangegeven asbest zal worden verwijderd door de in opdracht van de OCR werkende aannemer van de sloopwerkzaamheden. De aannemer dient gecertificeerd te zijn voor het verwijderen van asbest uit gebouwen.
5. De kosten voor het verwijderen van de in lid 4 van dit artikel aangegeven asbest zullen op basis van nacalculatie worden bepaald. Na afloop van de asbestverwijdering zal door Koper een gespecificeerde factuur bij Verkoper in rekening worden gebracht. Verkoper zal deze factuur vervolgens binnen 30 dagen na factuurdatum voldoen.
6. Het in bijlage 10 aangegeven bordes zal voor rekening en risico door verkoper worden aangelegd ten tijde van het woonrijp maken aan de voorzijde van het Hoofdgebouw.
7. Kosten als gevolg van het omleggen, verplaatsen of beschermen van openbare nutsvoorzieningen welke zich onder de in lid 6 van dit artikel bedoelde hellingbaan bevinden zijn geheel voor rekening en risico van verkoper.

8. 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

1. 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. (bijlage 4) .

Artikel 8 Parkeren

1. Aan het appartementsrecht voor een woning is onlosmakelijk het appartementsrecht voor één parkeerplaats verbonden. Verkoop en overdracht van zowel de woning los van de gekoppelde parkeerplaats, als de gekoppelde parkeerplaats los van de 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 koopwoningen 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 (...) in dat bouwblok is verkocht;
- partijen zich realiseren dat indien op het moment dat 70% van de voor verkoop bestemde appartementsrechten 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 overeen te komen en 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.

verklaren verkoper en koper tevens te zijn overeengekomen als volgt:

1. Deze overeenkomst wordt voorts aangegaan onder de bij niet-ervulling opschortende voorwaarde dat de koper 70% van de in het onderhavige plan te realiseren appartementsrechten 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, 30 maart 2007.

Verkoper, Gemeente Haarlem,

De heer mr M.H. Ensink

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

de heer R.A.Th. Janssen

bijlagen:

1. Overzicht van in de hoofdsplitsing “Het Kazerneplein” betrokken percelen, tek.nr. 07732 d.d. 30-03-2007
2. Prijsdifferentiatelijst d.d. 30 maart 2007
3. Specificatie definitieve grondprijzen d.d. 24 juni 2005
4. Kopie brief met kenmerk SB/MIL/OJ/nd/2004/3115 : Deelevaluatie Kleverlaan 12 (Ripperdatterrein)
5. Vestiging erfdienstbaarheden / overeengekomen kwalitatieve verplichtingen d.d. 3 januari 2007 (kenmerk ms / 4068680).
6. Garantstelling ondertekenaars Realisatieovereenkomst d.d. 24 juni 2005
7. Rapport “Asbestinventarisatie Ripperda Kazerne fase 2” d.d. 18-8-05 nr. 71048 opgesteld door Broomans.
8. Akte van hoofdsplitsing “Het Kazerneplein” met kenmerk ms/4068680.
9. Akte van (onder-)splitsing (A1 in de (hoofd-)splitsing van “Het Kazerneplein”) (Het Hoofdgebouw) met kenmerk ms/4068680.
10. Tekening bordes hoofdgebouw.