

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. J. Zeldenthuis
Telefoon 5115107
E-mail: jzeldenthuis@haarlem.nl
STZ/VG Reg.nr. 2009/213918
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 17 november 2009

Onderwerp

Verkoop Ripperda Huurwoningen blok H1 en H2

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 overeenkomstig de realisatieovereenkomst sociale woningbouw Ripperda tot verkoop de ondergrond voor de realisering van 12 grondgebonden woningen aan de rand van het Ripperda terrein gelegen tussen de Ripperdasingel en de Saenredamstraat te Haarlem, voor een berekende koopsom van € 210.360,- (12 x € 17.530,- grondprijsnota 2009) en onder voorbehoud dat het overleg met de commissie 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. Financiële paragraaf: de opbrengsten uit de verkoop bedragen € 210.360,- en komen ten gunste van de grondexploitatie Ripperda..
4. Communicatieparagraaf: koper wordt over besluit schriftelijk geïnformeerd

Collegebesluit

Onderwerp: Verkoop Ripperda Huurwoningen blok H1 en H2

Reg. Nummer: 2009/213918

Inleiding

In 2004 is er tussen de gemeente en de Ontwikkelingscombinatie Ripperda (OCR) een realisatieovereenkomst gesloten voor het realiseren van woningen, parkeerplaatsen en commerciële ruimten op het voormalige kazerneterrein de Ripperda. Inmiddels is de uitvoering van het project door de economische crisis sterk vertraagd. 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.

In fase 3 zullen 12 grondgebonden sociale huurwoningen gebouwd gaan worden tussen de Ripperdasingel en de Saenredamstraat. Thans ligt ter besluitvorming voor de verkoop van ondergrond voor het bouwen van 12 grondgebonden sociale huurwoningen. Welke voldoet aan de realisatieovereenkomst.

Besluitpunten college

1. Het college besluit overeenkomstig de realisatieovereenkomst sociale woningbouw Ripperda tot verkoop de ondergrond voor de realisering van 12 grondgebonden woningen aan de rand van het Ripperda terrein gelegen tussen de Ripperdasingel en de Saenredamstraat te Haarlem, voor een berekende koopsom van € 210.360,- (12 x € 17.530,- overeenkomstig nota grondprijzen 2009) en onder voorbehoud dat het overleg met de commissie 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. Financiële paragraaf: de opbrengsten uit de verkoop bedragen € 210.360,- en komen ten gunste van de grondexploitatie Ripperda.
4. Communicatieparagraaf: koper wordt over besluit schriftelijk geïnformeerd

Beoogd resultaat

Deze verkoopovereenkomsten dienen na bestuurlijke goedkeuring door de projectnotaris gepasseerd te worden.

Argumenten

Uitvoering geven aan de realisatieovereenkomst.

Kanttekeningen

Deze verkoopovereenkomsten volgen uit de realisatieovereenkomst. Indertijd is verzuimd het hoofd vastgoed te mandateren voor deze verkopen, de realisatieovereenkomst biedt geen ruimte voor nadere afweging.

Uitvoering

Binnen een maand na bestuurlijke goedkeuring zal de akte bij de notaris gepasseerd worden

Bijlagen

1. Verkoopovereenkomst Huurwoningen blok H1 en H2
2. Tekening uitgifte 08747b

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

VERKOOPOVEREENKOMST

“HUURWONINGEN blok H1 en H2”

De ondergetekenden:

Gemeente Haarlem, een publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht, kantoorhoudende te Zijlsingel 1, 2013 DN Haarlem, op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht, zulks in samenhang met het mandateringsbesluit, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem op 15 januari 2008 op grond waarvan de heer mr M.H. Ensink MBA, als afdelingshoofd van de hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend als uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders,

hierna te noemen verkoper,

en

Stichting Ymere , Postbus 2961 postcode 1000 CZ Amsterdam ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Steenbeek,

-
-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 Ontwikkelings-overeenkomst 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 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.
- 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 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.
- Dat verkoper en koper voor de (vernieuw)bouw van het Hoofdgebouw een verkoopovereenkomsten hebben gesloten op 30 maart 2007.

- Dat thans fase 3 van het project is ingezet waarin de bebouwing op het achterterrein tussen de Saenredamstraat en de Ripperdasingel dient te worden gerealiseerd, onder te verdelen in de nieuwbouw t.b.v. huurwoningen blok "H1" en blok "H2"
- Dat de onderliggende overeenkomst een uitvloeisel is van het onder artikel 5.2 en artikel 9 in de Realisatieovereenkomst bepaalde.
- Dat hetgeen in de Realisatieovereenkomst is bepaald leidraad vormt voor onderliggende overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Verkoper verkoopt aan koper het perceel grond, zoals met streeparcering is aangegeven op bijgevoegde tekening met nummer 08747B d.d. 12 augustus 2008, omvattende het kadastrale perceel gemeente Haarlem, sectie G, nummer 3983 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Saenredamstraat 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, en het bepaalde in de Realisatieovereenkomst van toepassing, voor zover 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.

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 zijn partijen bij deze overeenkomst overeengekomen dat:
2. De totale grondprijs koopsom voor de door verkoper aan koper te verkopen woningen volgens deze verkoopovereenkomst bedraagt € 17.530,- (nota grondprijzen 2009) per woning exclusief verschuldigde rente en exclusief omzetbelasting . (Totaal 12 x € 17.530,- = € 210.360.--)
3. De aanbetsaling volgens artikel 2.5 van de Algemene Voorwaarden bedraagt 10% van de KOOPSOM exclusief omzetbelasting. Zijnde € 21.036,-
4. De aanbetsaling wordt volgens lid 3. van dit artikel, vermeerderd met de omzetbelasting en wordt door koper aan verkoper bij ondertekening van deze verkoopovereenkomst voldaan.
5. Koper is de koopsom voor genoemde 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 %.
6. Bij het notarieel transport dient de koper de bijbehorende koopsom volgens deze verkoopovereenkomst aan verkoper te hebben voldaan.

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 er voor zorgdragen dat deze vóór 31 december 2009 worden verleden.

~~2.12.1.1~~

Artikel 6 Levering en uitgifte van gronden en gebouwen

1. 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.
2. 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.
3. Overeenkomstig 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.

Artikel 8 Parkeren

- 1.
2. ~~1.~~ In de hierboven genoemde prijzen is niet begrepen een vergoeding voor het eventuele gebruik van een parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage.

Artikel 9 Nadere bepalingen

1. Volgens de realisatieovereenkomst dienen deze woningen verhuurd te worden in de zg. sociale huurwoningen segment
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.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Haarlem, ~~19 oktober~~05 november 2009

Verkoper, Gemeente Haarlem,

Mr. M.H. Ensink, MBA

Koper, Stichting Ymere , Postbus 2961 postcode 1000 CZ Amsterdam

de heer R.Steenbeek

bijlagen: Overzicht van in de verkoop betrokken percelen, tek.nr. 08747B

—— d.d. 12 augustus 2008