

Oplegvel Collegebesluit

Onderwerp

Commerciële ruimte Hoofdgebouw Ripperda fase 2b Verkoop
ondergrond

Portefeuille E. Cassee
Auteur Jos Zeldenthuis
Telefoon 5115107 E-mail: jzeldenthuis@haarlem.nl
STZ/VG Reg.nr. 2011/145062
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 5 juli 2011

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 Ripperda fase 2b commerciële ruimte hoofdgebouw 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 € 213.680,-- exclusief kosten koper en BTW en worden geactiveerd op complex 017, de grondexploitatie Ripperda.
4. Communicatieparagraaf: koper wordt over besluit schriftelijk geïnformeerd.

Collegebesluit

Onderwerp: Commerciële ruimte Hoofdgebouw Ripperda fase 2b
verkoop ondergrond

Reg. Nummer: 2011/145062

1. 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. 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 en met de kopende partij is, ter voorkoming van verdere stagnatie, een deelfasering overeengekomen. Voor de commerciële ruimte van het hoofdgebouw die sinds de bouwkundige oplevering in februari 2009 leegstaat in afwachting van afname, is door de ontwikkelaar eindelijk een koper gevonden en kan het perceel door de gemeente verkocht worden.

Middels deze nota stelt het College de bijgaande koopovereenkomst vast.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de verkoop van de ondergrond van Ripperda fase 2b commerciële ruimte hoofdgebouw 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 € 213.680,-- exclusief kosten koper en BTW en worden geactiveerd op complex 017, de grondexploitatie Ripperda.
4. Communicatieparagraaf: koper wordt over besluit schriftelijk geïnformeerd

3. Beoogd resultaat

Uitvoering geven aan de op 13 april 2004 gesloten realisatieovereenkomst.

4. Argumenten

De commerciële ruimte in het hoofdgebouw heeft vanaf 2007 in de verkoop gestaan. De marktwaarde van het object moet vanwege de huidige marktsituatie bijgesteld worden van € 920.000,- naar € 800.000,- (verkoopsom ondergrond en gebouw). Deze waarde is marktconform en er zijn geen inzichten op een hogere opbrengst in de nabije toekomst.

De grondopbrengst voor de gemeente is volgens de overeenkomst op basis van een vaste grondquote.

5. Kanttekeningen

De lagere grondopbrengst weegt op tegen de rentederving die door verder uitstel van de verkoop zal worden veroorzaakt. Verkoop nu is voor de grondexploitatie de beste optie. Dit scenario is in grote lijnen al in het MPG 2011 opgenomen, en zal in de volgende rapportage concreet worden verwerkt (MPG 2012). Zoals reeds geschetst, zal deze aanpassing geen bijzondere effecten hebben voor het eindresultaat van de Grondexploitatie

Hiermee kan de commerciële functie eindelijk volgens het ruimtelijke plan worden in gevuld.

6. Uitvoering

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

7. Bijlagen

1. Koopovereenkomst commerciële ruimte hoofdgebouw (met bijlagen)
2. Uitgifte tekening

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

DE RIPPERDA
Haarlem

ONTWIKKELINGSCOMBINATIE
RIPPERDA KAZERNE CV
is een samenwerking tussen
Ymere en Slokker Vastgoed bv

CORRESPONDENTIEADRES
Postbus 55
1270 AB Huizen
T 035 - 528 44 00
F 035 - 526 35 24

ING Bank Bussum rek.nr.
66.99.23.524
KVK Gooi en Eemland
32 10 62 30

Gemeente Haarlem
Stadszaken afd. Vastgoed
t.a.v. de heer J. Zeldenthuis
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

DATUM:
20 juni 2011

BETREFT:
getekende verkoopovereenkomst

BEHANDELD DOOR:
de heer R.M. van Dorresteyn
telefoon : 035-5284420
e-mail : r.vandorresteyn@slokkervastgoed.com

UW REFERENTIE:
5104

ONZE REFERENTIE:
RvD/mb-C130

project: Haarlem De Ripperda fase 2b

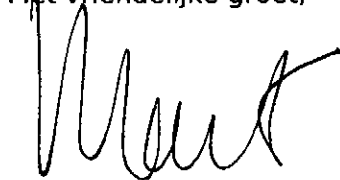
Hierbij zenden wij u in 2-voud

- op verzoek
- X volgens afspraak
- n.a.v. brief/tel. d.d.:
- ter informatie
- ter doorzending aan:
- tevens verzonden aan:
- besprekingsverslag d.d.:
- kopie van:

De door ons ondertekende verkoopovereenkomst van de commerciële ruimte in het Hoofdgebouw van De Ripperda fase 2b.

Graag ontvangen wij een mede door u ondertekend exemplaar met vermelding van de datum van ondertekening retour.

Met vriendelijke groet,



Martha Bonnema
secretaresse



Haarlem

VERKOOPOVEREENKOMST

"Commerciële ruimte HOOFDGEBOUW"

fase 2b

versie 01 juni 2011

De ondergetekenden:

Gemeente Haarlem, een publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht, kantoorhoudende te Grote Markt 1, 2011 RC Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34369366 (ter zake woonplaats kiezende ten kantore van de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem te Brinkmannpassage 71-76, 2011 NZ Haarlem), welke rechtspersoon ter zake rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd - op grond van artikel 171 Gemeentewet, artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht en het Mandateringsbesluit, vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem op één april tweeduizend negen door: **de heer ing. Jemme Johannes Schurer**, geboren te Rijnsburg op tien maart negentienhonderd en zestig, gehuwd, te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van de afdeling Vastgoed als voormeld, in zijn hoedanigheid als hoofd van de afdeling Vastgoed, Stadszaken gemeente Haarlem, zulks in samenhang met het laatst geldende mandateringsbesluit, zulks ter uitvoering van het besluit van de gemeente Haarlem de dato 2011 nummer /2011

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.



Haarlem

- 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
- 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.
- 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 verkoopovereenkomst voor de woningen hebben gesloten op 30 maart 2007.
- Dat de onderliggende overeenkomst afwijkt van hetgeen gesteld is in het onder artikel 10.1 in de Realisatieovereenkomst bepaalde.
- Dat hetgeen in de Realisatieovereenkomst is bepaald leidraad vormt voor onderliggende overeenkomst.
- Dat wat nadien door partijen nader is overeengekomen en door beide partijen is geaccordeerd.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Verkoper verkoopt aan koper het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een commerciële ruimte met toebehoren, gelegen op de begane grond van het gebouw (nader aangeduid als: Het Hoofdgebouw), bouwnummer 227, plaatselijk bekend Kazerneplein 10 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente **Haarlem**, sectie **G**, complexaanduiding ****-**A**, appartementsindex **7**; uitmakende het vierhonderd vijftien / vierduizend eenhonderd eenendertigste (465 / 4.131ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap, bestaande uit het hoofd-)appartementsrecht", recht gevend op het uitsluitend gebruik van: 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, plaatselijk bekend Kazerneplein nog ongenummerd te Haarlem, kadastraal bekend gemeente **Haarlem**, sectie **G**, complexaanduiding ****-**A**, appartementsindex **1**;



Haarlem

uitmakende het eenentwintigduizend zeshonderd / tweeënveertigduizend vierhonderdzestigste (21.600 / 42.460ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het terrein met de daarop te realiseren / te verbouwen gebouwen, nader aangeduid als Het Hoofdgebouw (gebouw A), Blok E1 (gebouw B) en Blok E2 (gebouw C), alsmede een middengebiet, onder meer omvattende: negenentwintig (29) woonappartementen met toebehoren en één (1) commerciële ruimte met toebehoren gelegen in het Hoofdgebouw (gebouw A), tweeënvijftig (52) woonappartementen met toebehoren, gelegen in Blok E1 (gebouw B) en vier (4) woningen met tuin en toebehoren gelegen in blok E2 (gebouw C), alsmede een middengebiet bestemd tot groenvoorziening, omvattende onder meer voetpaden, groenvoorziening en overige infrastructurele voorzieningen, alsmede overige toebehoren, gelegen te Haarlem op het terrein van de voormalige Ripperda kazerne, plaatselijk bekend Kazerneplein / Huzarenstraat te Haarlem, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie G, nummers *** groot ***. En met blauwe streeparcering is aangegeven op bijgevoegde tekening met nummer 11730, d.d. 01 juni 2011 omvattende het kadastrale perceel gemeente Haarlem, sectie G, nummer 3954 gedeeltelijk.

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 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, 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. Als nadere uitwerking van het bepaalde in de Realisatieovereenkomst zijn partijen bij deze overeenkomst overeengekomen.



Haarlem

2. De totale koopsom voor de door verkoper aan koper te verkopen commerciële ruimte volgens deze verkoopovereenkomst bedraagt 26,71 % als grondquote over de koopsom excl. BTW te weten: Hoofdgebouw appartement indexnummer 7 totaal € 800.000,- tegen 26,71% is een koopsom van € 213.680,- -ZEGGE:-TWEE-HONDERD-EN-DERTIEN-DUIZEND-ZES-HONDERD-EN-TACHTIG- EURO--exclusief verschuldigde rente en exclusief omzetbelasting.
3. De aanbetaling volgens artikel 2.5 van de Algemene Voorwaarden bedraagt 10% van de KOOPSOM zijnde € 21.368,- exclusief omzetbelasting.
4. De aanbetaling 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 de commerciële ruimte verschuldigd 3 maanden na bouwkundige oplevering. Indien betaling daarvan plaatsvindt bij notarieel transport, is koper vanaf 3 maanden na bouwkundige oplevering tot het moment van notarieel transport aan verkoper een rente over de koopsom verschuldigd gelijk aan de Euribor eenmaandsrente vermeerderd met 2,5 %. Partijen kiezen als datum voor de bouwkundige oplevering 05 februari 2009.
6. Bij ieder notarieel transport van commerciële ruimte dient de koper de bijbehorende koopsom volgens deze verkoopovereenkomst aan verkoper te hebben voldaan. Daartoe dient de koper bij het notarieel transport de restantbetaling, zijnde de koopsom behorende bij de te transporteren commerciële ruimte, vermeerderd met de verschuldigde rente volgens lid 5. van dit artikel, vermeerderd met de omzetbelasting verminderd met de gedane aanbetaling behorende bij de te transporteren commerciële ruimte volgens lid 3. van dit artikel, te hebben voldaan.
7. 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 de commerciële ruimte 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 commerciële ruimte 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 het notariële transport zal plaatsvinden, hebben partijen aangewezen het kantoor Actus Notarissen gelegen aan de W.M. Dudokweg 49 te Heerhugowaard. Genoemd notariskantoor zal tevens de benodigde akte opstellen en verlijden. Verkoper verbindt zich, ABC levering mogelijk te maken. De kosten van de separate leveringsakte komt ten laste van koper, voor zover het betreft de door koper te realiseren commerciële ruimte.



Haarlem

Artikel 6 Levering en uitgifte van gronden en gebouwen

1. Het notariële transport van de commerciële ruimte zal geschieden in de vorm van een ABC-levering.
2. In afwijking van het bepaalde onder lid 1. van dit artikel, zal het notariële transport aan koper van niet door koper doorverkochte commerciële ruimte plaatsvinden uiterlijk twee maanden na bestuurlijke goedkeuring door de gemeente 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 omschreven in de akte waarin de erfdienstbaarheden en overeengekomen kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd.

Artikel 8 Parkeren

1. Het eigendomsrecht voor een commerciële ruimte is onlosmakelijk met het appartementsrecht voor één parkeerplaats verbonden. Verkoop en overdracht van zowel de commerciële ruimte los van de gekoppelde parkeerplaats, als de gekoppelde parkeerplaats los van de commerciële ruimte, is 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 commerciële ruimte 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.



Haarlem

Artikel 9 Opschortende voorwaarde

- Er zijn geen opschortende voorwaarden m.u.v. de nog door verkoper te verkrijgen bestuurlijke goedkeuring.

verkoper en koper verklaren tevens te zijn overeengekomen als volgt:

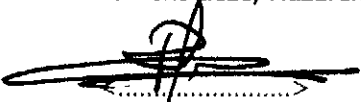
1. Verkoper en koper zullen zorg dragen voor het zo snel als mogelijk bij de notaris aanleveren van de voor de notariële overdrachten benodigde volmachten.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Haarlem,

Verkoper, Gemeente Haarlem,

<.....>

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


<.....>
bijlagen:

1. Uitgifte tekening nummer 11730 d.d. 01 juni 2011
2. Kopie brief met kenmerk SB/MIL/OJ/nd/2004/3115 : Deelevaaluatie Kleverlaan 12 (Ripperdatterrein)
3. Vestiging erfdienstbaarheden / overeengekomen kwalitatieve verplichtingen kenmerk ms 4068680 Versie 3 januari 2007
4. Garantstelling ondertekenaars Realisatieovereenkomst d.d. 24 juni 2005



entree appartementen
(trappenhuis)

hoofdgebouw

hoofdgebouw

Geo-informatie & Basisregistraties

KAD.GEM.: Hlm01

Uitgifte hoofdgebouw
Commerciële ruimte
Fase 2B

SECTIE: G nr.3954 ged.

SCHAAL: nvt

DATUM: 1-6-2011

OPDR.NR.: 11098

TEK.NR.: 11730

GET.: AK

Dienstverlening



= commerciële ruimte

Opp. = +/- 464 m²

Ripperda terrein



Haarlem