

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille E. Cassee
Auteur Olga Vergers
Telefoon 5113589 E-mail: o.vergers@haarlem.nl
STZ/VG Reg.nr. 2011/207782
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van

Onderwerp

Verkoop Kleverlaan 9 (kaatsbaan)

DOEL: Besluiten

Het inzetten van de verkoopopbrengst van de kaatsbaan, als dekking voor uitgaven zoals voorgesteld in de ontwerp gebiedsvisie Kleverlaanzone, wijkt af van hetgeen het college in de opinienota solvabiliteit (2009/100484) heeft aangegeven. Hierin staat dat verkoopopbrengsten van niet strategisch onroerend goed naar de algemene middelen vloeien om zo de solvabiliteitspositie van de gemeente te verbeteren. Deze afwijking is in dit geval noodzakelijk om de voorgestelde ingrepen uit te kunnen voeren en te komen tot een financieel sluitende exploitatieberekening voor de gebiedsvisie Kleverlaanzone.

Voorstel aan de raad

1. Het college stelt de raad voor :
over te gaan tot verkoop van het perceel Kleverlaan 9 (kaatsbaan), kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie G, nummer 3178 ged, groot ca. 323 m², zoals gearceerd staat aangegeven op tekening nummer 10743, zulks voor een koopprijs van € **240.000,-** k.k., exclusief overdrachtsbelasting (zegge: tweehonderdveertigduizend euro, exclusief kosten koper en overdrachtsbelasting), omvattende de vermogenswaarde van gemeld perceel, hierna te noemen het pand en
2. de netto verkoopopbrengst toe te voegen aan de reserve Vastgoed. Deze opbrengst zal ten gunste komen van de uit te voeren werkzaamheden in de gebiedsvisie Kleverlaanzone. Hiertoe zal een apart voorstel worden ingediend.
3. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.
4. 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.
De geheimhouding geldt tot datum notariële overdracht.
5. Communicatieparagraaf: verkrijger wordt over dit besluit schriftelijk geïnformeerd.

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
☐ Conform	☐ Ja
☐ Gewijzigd	☐ Nee
☐ Aangehouden	
☐ Afgevoerd	Datum vergadering

Raadsstuk

Onderwerp: Verkoop Kleverlaan 9 (kaatsbaan)

Reg.nummer: 2011/207782

1. Inleiding

De Stichting Huis ter Kleef is reeds enige jaren in gesprek met de gemeente naar aanleiding van hun verzoek het monumentenpand Kleverlaan 9 aan te mogen kopen met als doel de oorspronkelijke bestemming van kaatsbaan terug te kunnen brengen. In bijlage A is de historie van het pand te lezen.

Het pand is thans als kantine in gebruik bij Spaarnelanden NV. In verband met de verhuizing van dit bedrijf zal het pand aan de Kleverlaan leeg komen. Aangezien de nieuwe bestemming past binnen de in voorbereiding zijnde gebiedsvisie Kleverlaanzone (begin 2012 vast te stellen) zijn met de stichting onderhandelingen gevoerd over de verkoop. Met de Stichting is overeenstemming bereikt over verkoop met opknapverplichting voor een bedrag van € 240.000,- k.k. Dit bedrag is tot stand gekomen na taxatie waarbij eveneens rekening is gehouden met opgelegde opknapverplichting. Zie voor de onderbouwing bijlage A.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor :

1. Het college stelt de raad voor :
 - over te gaan tot verkoop van het perceel Kleverlaan 9 (kaatsbaan), kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie G, nummer 3178 ged, groot ca. 323 m², zoals gearceerd staat aangegeven op tekening nummer 10743, zulks voor een koopprijs van **€ 240.000,- k.k.**, exclusief overdrachtsbelasting (zegge: tweehonderdveertigduizend euro, exclusief kosten koper overdrachtsbelasting), omvattende de vermogenswaarde van gemeld perceel, hierna te noemen het pand en
2. de netto verkoopopbrengst toe te voegen aan de reserve Vastgoed. Deze opbrengst zal ten gunste komen van de uit te voeren werkzaamheden in de gebiedsvisie Kleverlaanzone.
Hiertoe zal een apart voorstel worden ingediend.
3. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.
4. 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.
De geheimhouding geldt tot datum notariële overdracht.
5. Communicatieparagraaf: verkrijger wordt over dit besluit schriftelijk geïnformeerd.

3. Beoogd resultaat

Uitvoering geven aan de overeenkomst.

4. Argumenten

Met de verkoop van het pand wordt de realisatie van de kaatsbaan door Stichting Huis ter Kleef mogelijk gemaakt.

De opbrengsten van de verkoop van dit pand inzetten als dekking voor ruimtelijke ingrepen op en direct rond de stadskweektuin, welke worden vastgelegd in de gebiedsvisie Kleverlaanzone, draagt bij aan de gestelde randvoorwaarde voor een sluitende exploitatie gebiedsvisie Kleverlaanzone.

5. Kanttekeningen

Inzetten verkoopopbrengst kaatsbaan voor de gebiedsvisie wijkt af van voorstel college voor verbeteren solvabiliteitspositie gemeente.

Het inzetten van de verkoopopbrengst van de kaatsbaan, als dekking voor uitgaven zoals voorgesteld in de ontwerp gebiedsvisie Kleverlaanzone, wijkt af van hetgeen het college in de opinienota solvabiliteit (2009/100484) heeft aangegeven. Hierin staat dat verkoopopbrengsten van niet strategisch onroerend goed naar de algemene middelen vloeien om zo de solvabiliteitspositie van de gemeente te verbeteren.

Deze afwijking is in dit geval noodzakelijk om de voorgestelde ingrepen uit te kunnen voeren en te komen tot een financieel sluitende exploitatieberekening voor de gebiedsvisie Kleverlaanzone.

6. Uitvoering

Na besluitvorming wordt de overeenkomst ondertekend. Na verloop van de termijn van de ontbindende voorwaarden, (financiëring 1 september 2012 en bouwvergunning 1 januari 2013), én na leegkomen van het pand na de verhuizing van Spaarnelanden zal de akte bij de notaris gepasseerd worden en wordt het pand overgedragen aan de Stichting.

7. Bijlagen

Bijlagen A, B en C liggen ter inzage.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. over te gaan tot verkoop van het perceel Kleverlaan 9 (kaatsbaan), kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie G, nummer 3178 ged, groot ca. 323 m², zoals gearceerd staat aangegeven op tekening nummer 10743, zulks voor een koopprijs van **€ 240.000,-** k.k., exclusief overdrachtsbelasting, omvattende de vermogenswaarde van gemeld perceel, hierna te noemen het pand en
2. de netto verkoopopbrengst toe te voegen aan de reserve Vastgoed. Deze opbrengst zal ten gunste komen van de uit te voeren werkzaamheden in de gebiedsvisie Kleverlaanzone. Hiertoe zal een apart voorstel worden ingediend.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

TAXATIERAPPORT

OPDRACHTGEVER

Gemeente Haarlem, Hoofd afdeling Vastgoed, Brinkmannpassage, 5^e etage, Grote Markt

TER PLAATSE OPGENOMEN EN GEWAARDEERD

De voormalige kaatsbaan van Huis ter Kleef met kelder en verdieping en verdere aanhorigheden, gebonden grond, staande en gelegen te Haarlem, aan de Kleverlaan nummer 9.

KADASTRAAL BEKEND

Gemeente : Haarlem 01

Sectie : G

Nummer : 3178 (gedeeltelijk)

Groot : totaal 4 ha 24 aren en 69 centiaren doch getaxeerd met circa 3 aren en 23 centiaren zoals na kadastrale uitmeting zal blijken.

Volgens informatie uit het Vastgoed Raadpleegapplicatie Haarlem d.d. 07 september 2010 behoort het geheel in eigendom toe aan de Gemeente Haarlem en is er sprake van een Rijksmonument.

TAXATIE OPDRACHT

De taxatieopdracht luidt:

het vaststellen van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik rekening houdend met het voorgesteld gebruik (zie achtergrond informatie).

WAARDERINGSGRONDSLAG

Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik:

De prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

HISTORIE

De kaatsbaan van Huis ter Kleef is één van de drie nog bestaande banen in Nederland waar in vroeger tijden het overdekte kaatsen, de voorloper van het huidige tennis, werd gespeeld. De andere twee voormalige kaatsbaangebouwen staan bij Huis Bergh (sinds 1943 ingericht als woningen) in 's Heerenberg en er is een baan (nu koetshuis) uit rond 1700 bij Kasteel Amerongen. Nederland kende in de 17e eeuw minstens 150 kaatsbanen!. De kaatsbaan op Huis ter Kleef werd rond 1560 gebouwd, in een tijd dat een hele reeks van dergelijke bouwwerken verrees bij Nederlandse adellijke kastelen en paleizen van Oranje. De eerste baan (een open kaatsbaan) werd in 1500 gebouwd op het Binnenhof in Den Haag. In 1561 liet Willem van Oranje deze baan vernieuwen. Rond dezelfde tijd liet de Prins een baan bouwen bij zijn andere residentie: het Kasteel van Breda.

Graaf Willem IV van den Bergh, net als Hendrik en Willem van Oranje opgegroeid aan het hof van Karel V in Brussel, liet eveneens in 1560 een baan aanleggen bij zijn Huis Bergh, in 's Heerenberg. Hendrik kon niet achterblijven en hij liet rond 1560 ook een kaatsbaan aanleggen bij zijn Haarlemse buitenverblijf Huis ter Kleef en tevens bij zijn voornaamste residentie, Huis Batestein in Vianen. De inventaris die werd opgemaakt bij Hendrik's dood in 1568 vermeldt "drie raketten van de Hobart Royal Tennis Club in Tasmanië.

Huis ter Kleef werd bij het beleg van Haarlem in 1573 opgeblazen, maar de kaatsbaan overleefde de explosie. Over het tijdstip van de bouw van de baan tasten men in het duister. Er is geen enkel archiefstuk dat de aanleg vermeldt gevonden. Visuele bronnen geven ook geen uitsluitsel over de oorspronkelijke staat van Hendrik's kaatsbaan. De eerste vermelding van de kaatsbaan treft men aan in een opmerkelijke aantekening van 28 april 1573 in het Memoriaelbouck van de hand van Willem Jansz. Verwer, de burgemeester van Haarlem. Hij haalt Don Frederico, zoon van Alva, aan die 12 gevangenen had opgesloten in de kaatsbaan van Huis ter Kleef, waar zij al snel van de honger omkwamen. "Ik heb ze het leven toegezegd, maar niet het eten", zo had Don Frederico verklaard. Een situatietekening (uit 1625) van de kaatsbaan geeft een goed beeld van de oorspronkelijke afmetingen van de baan: 26,5 x 8,75 meter. De situatie blijkt vrijwel onveranderd, de kaatsbaanmuren bestaan nog grotendeels in de huidige staat. De plattegrond van 1625 toont verder dat achter de baan een kamer van ruim vier meter lag en er een ruimte vastgebouwd was aan het torentje. Ook deze ruimtes bestaan nog steeds. De voorgevel van de kaatsbaan laat zien dat deze niet altijd dezelfde hoogte heeft gehad en dat het gebouw wellicht oorspronkelijk als een open kaatsbaan is gebouwd. Deze veronderstelling wordt bevestigd door een ets uit 1611 van het Huis ter Kleef door Claes Jansz. Visscher waarop de kaatsbaan geheel rechts zichtbaar lijkt te zijn. De gravure van J. van de Velde uit 1628 laat een geheel overkapte kaatsbaan zien. Het is aannemelijk dat de kaatsbaan tussen 1611-1625 is vergroot en overdekt naar de eisen van de tijd. Het racket was geëvolueerd en de spelers hadden meer ruimte nodig voor hun slagen. Het kaatsbaangebouw van Huis ter Kleef kent nog authentieke elementen en is dus zodoende uniek te noemen. De kaatsbaan (= real tennisbaan), het huis met het torentje op de Kleverlaan, fungeert nu als kantine en expositieruimte van de gemeentelijke Stadskweektuin.

ACHTERGROND INFORMATIE

Na de restauratie en gedeeltelijke reconstructie zal de voormalige kaatsbaan de eerste real tennis club van Nederland huisvesten, de Real Tennis Club Huis ter Kleef (RTCHtK). De club zal gaan beschikken over een comfortabele lounge en bar, een vergaderruimte en andere clubfaciliteiten zoals kleedruimtes. Huis ter Kleef zal voor zowel individuele (gepland aantal 150-180) als voor business leden (6-10) een aantrekkelijke ontmoetingsruimte worden. De clubprofessional zal lessen verzorgen voor de leden, enkele malen per jaar toernooien organiseren en clinics verzorgen. De RTC Huis ter Kleef hoopt ook een tentoonstellingsruimte/vitrine aan het project te koppelen. In de huidige opzet is er circa 150 vierkante meter expositieoppervlak beschikbaar binnen het gebouw.

Indien het RTC Huis ter Kleef-project bouwtechnisch, financieel en politiek haalbaar blijkt te zijn, zou Haarlem over een uniek cultuurhistorisch monument komen te beschikken: de oudste overdekte tennisbaan ter wereld. Hampton Court Palace met The Royal Tennis Court afficheert zich graag als de oudste baan (1528?), maar slechts één van de huidige muren maakte onderdeel uit van de oorspronkelijke baan van Hendrik VIII. Haarlem zou met de realisering van een real tennisbaan bij Huis ter Kleef worden verrijkt met een voor Nederland unieke sportlocatie. Real tennis maakt in Groot-Brittannië (26 banen), de Verenigde Staten (11 banen), Australië (6 banen) en Frankrijk (3 Jeu de Paume banen) een ware ervaring door. Wereldwijd zijn er 7000 spelers en real tennis kent al kampioenschappen sinds 1740! Elke club heeft twee of drie professionals in dienst die ervoor verantwoordelijk zijn dat de baan regelmatig wordt gespeeld, die lessen verzorgen voor de leden, demonstraties spelen en deelnemen aan internationale toernooien. De huidige wereldkampioen is Robert Fahey. De professional Hendrik van Brederode (1531-1568) liet rond 1560 bij zijn woonburcht Huis ter Kleef een kaatsbaan bouwen. Hendrik stond bekend als de Grote Geus en hij wordt wel gezien als mede-grondlegger van de Nederlandse vrijheid tijdens de strijd tegen de Spanjaarden. Als leider van de Opstand was Brederode degene die op 5 april 1566 het Smeekschrift van het Verbond der Edelen aanbood aan Margaretha van Parma. Onze vaderlandse dichter Hooft noemde Brederode: “Kloeck van moedt en vernuft, heet van hoofd en stijf van stuck”. Hendrik legde, net als zijn adellijke vrienden en medestrijders, een grote voorliefde voor het aloude tennisspel aan de dag.

BESTEMMINGSPLAN EN BESTEMMING

Het vigerende bestemmingsplan is: bestemmingsplan “Bomenbuurt” vastgesteld bij Raadsbesluit van 18 december 2002 onder nummer 252/2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 01 juli 2003 onder nummer 03-630. Het perceel is volgens dit bestemmingsplan bestemd voor: maatschappelijke doeleinden; de gronden met deze bestemming zijn bestemd voor voorzieningen in de openbare, sociale, culturele, onderwijs, religieuze en medische sfeer. Op de verdieping(en) mag hier niet worden gewoond.

BOUWAARD

De voormalige kaatsbaan is rond 1560 traditioneel gebouwd en bestaat uit gemetselde gevels, een houten kapconstructie gedekt met pannen. De aangebouwde ruimte, thans mediatheek is eveneens gedekt met pannen. De toren is gedekt met leien. De kozijnen zijn uitgevoerd in hout en hebben geen isolerende beglazing.

De wanden zijn hoofdzakelijk uitgevoerd in stucwerk, het merendeel van de plafonds als systeemplafonds. De expositieruimte beschikt over een klinkerbestrating, de verdiepingsvloer is van hout.

De bruto maatvoering van het gebouw is circa 31 meter (exclusief de aan de voorzijde gedeeltelijk uitgebouwde toren) bij circa 9 meter met een aanbouw, achterzijde, van circa 6 meter bij 8,6 meter. De goothoogte van het hoofdgebouw is circa 5,5 meter met een nokhoogte van 10,8 meter. De plafondhoogte is circa 2,80 meter, de vloer van de verdieping ligt op 3,80 meter de zolder balklaag op circa 6,65 meter. De aanbouw heeft een goothoogte van circa 3,5 meter met een nokhoogte van 7,6 meter.

OMSCHRIJVING en INDELING

De voorkant van het pand ligt op het zuiden en daar bevindt zich ook de toren welke uitsluitend vanuit de binnenzijde bereikbaar is. De entree-partijen liggen hoofdzakelijk aan de oostzijde (rechterkant) van het gebouw. De westzijde heeft een verbindingsdeur naar de sluis van het naastgelegen administratiegebouw. Tevens is er aan de westzijde nog een tweede toegangsdeur naar de opslagruimte ten behoeve van de bevoorrading van de keuken. De eerste zij-entree aan de oostzijde geeft toegang tot een hal, 5,25 bij 4,5 meter incl. toiletruimte, met aan de linkerzijde een toiletpartij onderverdeeld in één dames toilet en twee heren toiletten beide met voorportaal, de trapopgang naar de 1^{ste} verdieping en toegang tot een kantoorruimte, circa 5 bij 3,5 meter, met authentieke schouw, kleine tussenhal naar trapopgang toren.

Op dit ietwat verhoogde niveau ligt een tweede kantoorruimte, 3 bij 4,5 meter en de toegang tot de kleine kelder met een stahoogte van slechts 1,31 meter. De kantine heeft een breedte van 8 meter en een gemiddelde lengte van 10,75 meter. De centraal gelegen keuken, (niet betreden) met uitgiftebuffet aan de kantine zijde. Doorloop met opslagruimte, totaal 8 bij 2,85 meter. De expositieruimte, (verdiepte ligging), van 8 bij 8 meter heeft een eigen entree, de daarachter gelegen en erfafscheidende mediatheek in de voormalige aangebouwde garage is 8,5 bij 5,5 meter.

1^{ste} verdieping aan de voorzijde een drietal ruimten, waarvan een zonder daglichttoetreding totaal circa 56 m². De daarachter gelegen zolder van 19,5 bij 6 meter (op 1,5 meter hoogte) wordt uitsluitend gebruikt als opslagruimte.

Resumerend: begane grond		1 ^{ste} verdieping	
hal met toiletgroep	23,5 m ²	kantoren	56,0 m ²
kantoorruimte	17,5 m ²	opslagzolder	117,0 m ²
kantoorruimte	13,5 m ²		
kantine	85,0 m ²		
keuken, doorloop, opslag	23,0 m ²		
expositieruimte	64,0 m ²		
mediatheek	<u>55,0 m²</u>		
Totaal	337,0 m ²		<u>173,0 m²</u>

TECHNISCHE VOORZIENINGEN

De CV installatie is een gasgestookte CV ketel, bouwjaar onbekend. De elektrische installatie is van voldoende omvang voor het huidige gebruik en er is een tussenmeter groep bij de keldertrap geplaatst, of er sprake is van gescheiden nutsvoorzieningen met het naastgelegen administratiegebouw is niet bekend.

STAND EN LIGGING

Het getaxeerde is gelegen, nabij de Kleverparkbuurt, op korte afstand van de Haarlemse binnenstad in een aantrekkelijke groene omgeving, stadskweektuinen. Op een zeer goede stand. In de directe omgeving zullen in de nabije toekomst op verschillende plaatsen herontwikkelingen plaats vinden.

BELENDINGEN

Het getaxeerde object wordt belend door het eerder genoemde administratiegebouw, de stadskweektuinen, parkeerterrein en bedrijfsruimte, o.a. t.b.v. de groenvoorziening van de gemeente Haarlem.

STAAT VAN ONDERHOUD

De staat van onderhoud is redelijk. De staat van het schilderwerk is redelijk. Er is sprake van wat uitgesteld onderhoud met name de verdiepingsvloeren. Ook o.a. de kozijnen, ramen en dak hebben in de nabije toekomst behoefte aan extra noodzakelijk onderhoud. Dit is opgenomen in een opgave van Bouwadvies Groot Holland en zal als opknapverplichting worden meegenomen bij de verkoop. De toren is niet betreden.

PARKEREN

Parkeren in de directe omgeving is redelijk tot goed ook gezien de infrastructuur van de wegen en de nabijgelegen parkeergarage Ripperda.

COURANTHEID

Door de huidige bestemming, de grootte van het getaxeerde object, de splitsingsmogelijkheid, de ligging alsmede de opnamecapaciteit van de markt is de courantheid vanwege de huidige bestemming en de status (rijksmonument) matig. Door de herontwikkeling, in de toekomst, van de stadskweektuinen kan deze locatie vanwege de ligging en het monumentale karakter als mogelijk strategisch worden aangemerkt. Bij versoepeling van het huidig gebruik kan een goede courantheid en een hogere waarde bewerkstelligd worden, doch makelaar/taxateur heeft bij deze taxatie uitsluitend rekening gehouden met de beoogde bestemming zoals genoemd onder "achtergrond informatie".

BODEMVERONTREINIGING

Er zijn geen bijzondere omstandigheden aanwezig die directe invloed hebben op de toekomstige waardeontwikkeling gezien het historisch gebruik van het perceel.

Navraag bij de Gemeente Haarlem afdeling milieu geeft ten aanzien van mogelijke grondverontreiniging aan dat over de betrokken locatie geen gegevens bekend zijn. Ook het bodemloket kent deze locatie niet. Gelet op de door makelaar/taxateur verkregen informatie is in deze taxatie rekening gehouden met voor de huidige bestemming geschikte grond.

WAARDERING

Na het geheel in ogenschouw te hebben genomen, wordt door mij rekening houdende met de stand, ligging, de grootte, het voorgenomen gebruik als “Kaatsbaan” met kantoor en andere van waarde zijnde factoren, de onderhavige onroerende zaak getaxeerd, op basis van:

- a. prijspeil per 07 september 2010
- b. zonder mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst anders dan eerder vernoemd
- c. vrij van hypotheek en beslagen
- d. er van uitgaande dat er geen omzetbelasting van toepassing is
- e. en uitsluiting van invloeden van bodemverontreiniging e.d. en/of anderszins milieuonvriendelijke zaken

De onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik per 07 september 2010 bij voorgenomen gebruik als “kaatsbaan”, geschat op: € **240.000,-** exclusief btw en k.k.

Zegge: **TWEEHONDERDVEERTIGDUIZEND EURO** excl. btw en k.k.

De hierin begrepen grondwaarde, (oppervlakte circa 323 m²) vast te stellen op € 36.600,-

Zegge: **ZESENDERTIGDUIZEND EN ZESHONDERD EURO**

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap opgemaakt en getekend te Haarlem, d.d. 07 september 2010.

dé Taxateur,

Jos C. Th. Zeldenthuis

Register Makelaar/Taxateur onroerende goederen, 18 februari 1982 beëdigd te Alkmaar, ingeschreven bij VastgoedCert te Rotterdam in de kamer Wonen/MKB-Vastgoed onder nummer RMT06.609.2042, de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer BV01.20.502.5.0690.

KOOPOVEREENKOMST

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, zetelende te Haarlem en aldaar kantoorhoudende aan de Grote Markt 2, te dezer zake ingevolge artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:2 Algemene wet bestuursrecht zulks in samenhang met het Mandateringsbesluit vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 12 april 2009 en in werking getreden op 1 april 2009, vertegenwoordigd door mevrouw drs. Nanda Hagedoorn, geboren te Laren op twaalf februari negentienhonderd drieënzestig, gehuwd, hoofd van de hoofdafdeling Stadszaken van de gemeente Haarlem, zulks ter uitvoering van het mandateringsbesluit vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem op 12 mei 2009, in werking getreden op 01 april 2009, hierna te noemen: **verkoper**

en

Stichting Huis ter Kleef, kantoorhoudend te te 2242 BR Wassenaar, Ammonslaantje 37A, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder nummer 34249918, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. P.I.M. Reuser, geboortedatum 6 februari 1947, geboorteplaats Zeist, in zijn hoedanigheid van voorzitter en de heer mr. N.P.C. van Wijk, geboortedatum 21 april 1948, geboorteplaats Den Haag, in zijn hoedanigheid van secretaris, hierna te noemen: **koper**

Overwegende:

Dat het verkochte thans in gebruik is bij o.a. Spaarnelanden NV, die na verhuizing het gebruik zal beëindigen.
Dat de Stichting de oorspronkelijke functie van het pand, zijnde kaatsbaan, in ere wil herstellen en daarvoor naast de door de verkoper opgelegde opknappverplichting de benodigde herstelwerkzaamheden uit zal voeren.

Komen het volgende overeen:

Verkoper verkoopt aan koper het perceel, plaatselijk bekend Kleverlaan 9, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie G, nummer 3178 ged, groot ca. 323 m², zoals gearceerd staat aangegeven op tekening nummer 10743, zulks voor een koopprijs van € **240.000,-** k.k., exclusief overdrachtsbelasting (zegge: tweehonderdveertigduizend euro, exclusief kosten koper en overdrachtsbelasting), omvattende de vermogenswaarde van gemeld perceel, hierna te noemen het pand.

Artikel 1 Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem en vormen met deze overeenkomst een onverbrekelijk geheel. Behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.2.1. wordt gewijzigd in:

Het pand wordt overgedragen in de staat waarin deze zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevindt, leeg en ontruimd en zodra de functie van kaatsbaan conform ruimtelijke regelingen mogelijk is.

Artikel 2.3.1. wordt gewijzigd in:

De notariële akte wordt ondertekend binnen een maand nadat het gekochte leeg en ontruimd geleverd kan worden en de functie van kaatsbaan conform ruimtelijke regelingen mogelijk is. Indien partijen een latere datum overeenkomen, wordt de koopsom vermeerderd met de wettelijke rente voor consumententransacties (3% prijspeil 1 januari 2010) vanaf 1 maand na het moment waarop levering en overdracht conform in artikelen 2.2.1. en 2.3.1. gestelde voorwaarden mogelijk is. Door de koper is gekozen voor het notariskantoor Van Wijk, Gorsira & Tacken, Schoolstraat 27, Postbus 204, 2240 AE Wassenaar.

Artikel 2.5.1. wordt gewijzigd in:

De koper voldoet op uiterlijk 1 januari 2013 een aanbetaling van 10% van de koopsom.

Artikel 2.8. wordt gewijzigd in:

De koper verplicht zich bij het plaatsen of laten plaatsen van gebouwen en afrasteringen met de ambtenaar die integraal toezicht houdt op de bouw, overleg te plegen over de juiste plaatsen binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.10.1. wordt gewijzigd in:

Indien in een later stadium de bebouwingsoppervlakten vergroot zullen worden, danwel de bestemming gewijzigd wordt, dient de koper voor deze vergroting/wijziging een toebetaling te doen aan de verkoper.

Deze toebetaling zal als volgt worden vastgesteld:

De door een onafhankelijke taxateur vastgestelde taxatiewaarde van het pand conform de dan gewijzigde bebouwingsoppervlakten danwel bestemming minus de oorspronkelijke koopsom rekening houdend met de aantoonbare aangebrachte verbeteringen.

Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Artikel 3.2.1. wordt gewijzigd in:

De koper is verplicht het pand op te knappen en te onderhouden conform de bij deze overeenkomst gevoegde bijlage en het pand in te richten en in stand te houden als kaatsbaan.

Artikel 3.2.2. wordt gewijzigd in:

Binnen 2 jaar na verlening van de vergunning tot verbouw doch uiterlijk binnen 2 jaar na 1 januari 2013 moet de verbouwing voltooid zijn.

Artikel 3.14.1. wordt gewijzigd in:

Deze overeenkomst is ontbonden indien uiterlijk op 1 januari 2013 geen vergunning voor de verbouw tot kaatsbaan kan worden verleend. De verkoper zal zich inspannen de functie van kaatsbaan ruimtelijk mogelijk te maken.

Artikel 3.15.1 wordt gewijzigd in:

Deze overeenkomst is ontbonden indien koper op 1 september 2012 of zoveel later als de gebiedsvisie Kleverlaanzone gereed is voor bestuurlijke besluitvorming, niet over voldoende financiële middelen voor aankoop en de opknappverplichting kan beschikken. De koper zal zich daartoe inspannen en in januari 2012, maart 2012 en in juni 2012 wordt de voortgang rond de financiering besproken.

Artikel 2 Bevoegdheid

Koper en verkoper verklaren uitdrukkelijk dat deze transactie geschiedt onder het voorbehoud van goedkeuring van het gemeentebestuur van de gemeente Haarlem.

Artikel 3 Bestemmingsbeding

Het perceel heeft thans de bestemming maatschappelijke doeleinden. De verkoper heeft de intentie de functie van kaatsbaan mogelijk te maken. In het uiteindelijk nieuw op te stellen bestemmingsplan zal voor deze lokatie de bestemming die daartoe nodig is opgenomen worden. Het is de koper bekend dat de hiertoe noodzakelijke planologische procedures nog opgestart dienen te worden. Voor de uitkomst van deze publiekrechtelijke procedure kan de verkoper geen garantie geven.

Ten behoeve van de vergunningverlening (Wabo) zal de verkoper in januari 2012 voor de koper de benodigde vergunning aanvragen. Alle voor deze aanvraag benodigde werkzaamheden en stukken worden door de koper geleverd. Alle voor deze aanvraag te maken en hieruit voortvloeiende kosten (zoals legeskosten en planschadekosten) zijn voor rekening van de koper.

De stichting verklaart akkoord te zijn met de ontwikkeling van de gebiedsvisie Kleverlaanzone conform de startnotitie met de daarin opgenomen randvoorwaarden zoals die door het college is goedgekeurd d.d. 19 oktober 2010 met besluitnummer 2010/292318.

Het is de koper bekend dat naar verwachting de gebiedsvisie Kleverlaanzone eind 2011 zal worden vastgesteld.

Indien de verkoper in maart 2012 van mening is dat de financiering niet gegarandeerd is, dan kan de verkoper bij het opstellen van de gebiedsvisie voor het gebouw ook andere functies en/of invullingen verkennen. Het gaat de verkoper slechts om een globale, functionele verkenning binnen de gebiedsvisie voor alternatieve invulling van de kaatsbaan, mocht financiering en herstel van de kaatsbaan onverhoopt niet doorgaan.

Artikel 4 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op het artikel 3.11 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 5 Kwalitatieve verplichting

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en artikel 3 van deze overeenkomst, 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 6 Bijzondere voorwaarden

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

Artikel 6 A Terugkoopbeding

Indien koper (of diens rechtsverkrijgende(n) onder algemene titel, hierna eveneens te noemen koper) voornemens is de onroerende zaak, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, is hij gehouden om de onroerende zaak allereerst aan verkoper (of diens rechtsverkrijgende(n) onder algemene titel, hierna eveneens te noemen verkoper) te koop aan te bieden.

Als verkoper zich bereid verklaard heeft om eigenaar/beperkt gerechtigde te worden, treden partijen met elkaar in onderhandeling over de koopprijs (conform de functie kaatsbaan) en de overige voorwaarden.

Als partijen binnen een termijn van 8 weken nadat verkoper koper heeft bericht dat hij bereid is eigenaar/beperkt gerechtigde te worden geen overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs en de overige voorwaarden, zullen partijen in onderling overleg een door de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM) erkende taxateur aanstellen om de waarde van de onroerende zaak in het economische verkeer op de datum van aanbidding bindend vast te stellen. Bij gebreke van overeenstemming over de te benoemen taxateur, zal de onroerende zaak gewaardeerd worden door drie taxateurs, allen erkend door de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM). Ieder van de partijen zal op eigen kosten de taxateur aanwijzen en vervolgens zullen de door partijen aangewezen taxateurs samen een derde taxateur aanwijzen, terwijl de kosten van deze laatste taxateur door beide partijen ieder voor de helft worden gedragen. Bij verschil van opvatting tussen de drie taxateurs, wordt door hen bij de taxatie het gemiddelde van hun waarderingen aangehouden.

Als partijen het niet eens worden over de benoeming van de drie taxateurs, zal – op verzoek van de meest gereede partij - de kantonrechter een taxateur benoemen.

De taxateurs(s) dient/dienen uiterlijk zes weken na de benoeming tot deskundige(n) het taxatierapport uit te brengen.

Koper zal binnen 21 dagen na het uitbrengen van het taxatierapport bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot aan verkoper berichten of hij zijn aanbod gestand doet. Als koper geen bericht stuurt binnen de gestelde termijn, dan wel bericht het aanbod niet gestand te willen doen, geldt het aanbod aan verkoper als herroepen. In dat geval is koper niet bevoegd de onroerende zaak te vervreemden aan een derde, voor de duur van 9 maanden. De kosten verband houdende met de hiervoor bedoelde procedure zijn in dat geval voor rekening van koper.

Als koper bericht dat hij het aanbod gestand wenst te doen, dient verkoper binnen 8 weken na ontvangst van het bericht van gestanddoening bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot kenbaar te maken of hij de onroerende zaak wenst te kopen voor de door de taxateur(s) vastgestelde waarde. Als verkoper het aanbod aanvaardt, zal de akte van levering binnen drie maanden na de dag waarop koper het bericht van aanvaarding heeft ontvangen, worden gepasseerd door een notaris die door de verkoper is aangewezen.

Als verkoper het aanbod niet binnen de gestelde termijn aanvaardt, komen de kosten verband houdende met de procedure als hiervoor vermeld, voor rekening van verkoper. Koper is in dat geval (gedurende een periode van 9 (negen) maanden) vrij tot vervreemding van de onroerende zaak aan een derde over te gaan, met dien verstande dat hij niet bevoegd zal zijn de onroerende zaak tegen voor de derde(n) gunstiger voorwaarden dan de voorwaarden bedongen jegens verkoper te verkopen en te leveren.

Tenzij op het moment van vervreemding andere regels binnen de gemeente Haarlem of binnen Nederland gebruikelijker zijn dan hetgeen hierboven is verwoord, zal de waardevaststelling overeenkomstig die regels plaatsvinden. Koper kan een voorstel omtrent deze andere wijze van waardevaststelling voorleggen aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 6B Erfdienstbaarheid

Ten behoeve van het door koper aan te kopen perceel en ten laste van het in eigendom van de verkoper blijvende perceel, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie G , nummer 3178 (ged) wordt een recht van overpad gevestigd, zodanig dat rondom het verkochte het benodigde onderhoud uitgevoerd kan worden.

Artikel 6C Openbare toegankelijkheid

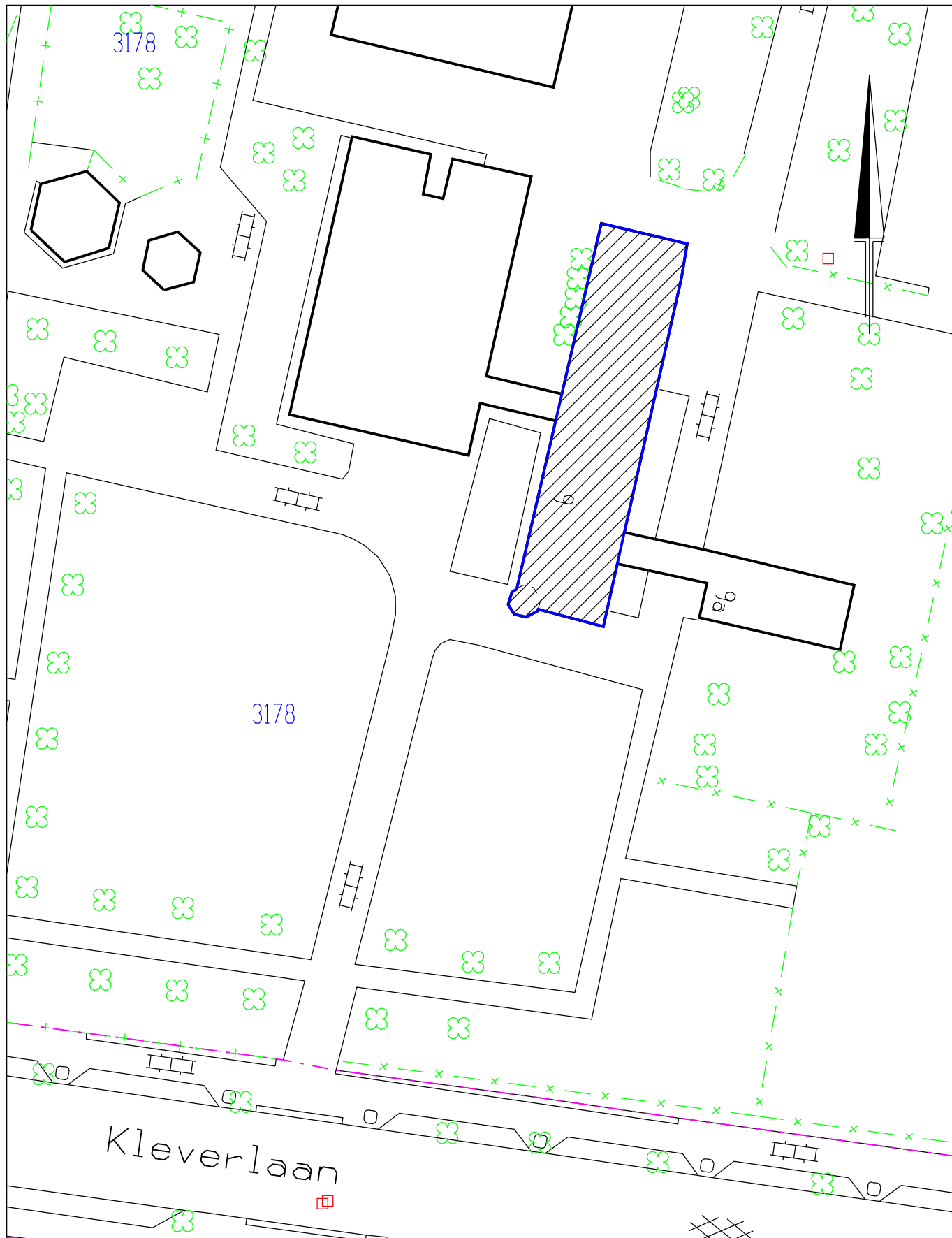
In overleg met de verkoper zal de koper het gekochte tijdens de openingstijden open stellen voor het publiek. Eveneens zal de koper in overleg met de verkoper het gekochte minimaal 4 x per jaar openstellen voor openbare bijeenkomsten.

De verkoper,

De koper,

plaats en datum,

plaats en datum,



Bedrijfsbureau		Geo-informatie & Basisregistraties		KAD.GEM.: HLM 01		Dienstverlening  Haarlem
	Uit te geven aan			SECTIE: G 3178 (ged)		
	Stichting Huis ter Kleef			SCHAAL: 1:500		
	Opp.= +/- 323 m2			DATUM: 13-12-2010		
	Kleverlaan 9			OPDR.NR.: 10178		
				TEK.NR.: 10743		
				GET.: PDvG		
Zijlsingel 1, 2013 DN Haarlem * Postbus 511, 2003 PB Haarlem * T: 023-5114665, E: p.v.galen@haarlem.nl						