

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur B. Verhoeven
Telefoon 5113591 E-mail: b.verhoeven@haarlem.nl
WZ/VG Reg.nr. 2012/191649
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 19 juni 2012

Onderwerp

Aan- en verkoop grond Zomerzone Slachthuisbuurt-Zuid

DOEL: Besluiten

In het Protocol actieve informatieplicht is vastgelegd, dat vastgoedtransacties boven de € 500.000,- na advies van de commissie Ontwikkeling, ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze te geven op het onder punt 1 genoemde voorgenomen besluit(zware voorhangprocedure)

B&W

1. Het college besluit tot de aan- en verkoop van de gronden Zomerzone Slachthuisbuurt-Zuid conform het overzicht in bijlage B, de aan- en verkoopovereenkomst Blok IIIA en IVA (bijlage C en D) en de gesloten samenwerkingsovereenkomst (RB BISnr 2008 44713), tenzij het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college verzoekt de raad binnen zes weken haar zienswijze te geven op het onder 1 genoemde voorgenomen besluit
3. Het college zendt het voorgenomen besluit ter advisering aan de raad naar de commissie Ontwikkeling.

Collegebesluit

Onderwerp: Aan- en verkoop grond Zomerzone Slachthuisbuurt-Zuid

Reg. Nummer: 2012/191649

1. Inleiding

De Zomerzone Zuidstrook is een van de projecten uit de Transformatieovereenkomst Haarlemse Woonwijken (Raadsbesluit 02/111).

Het project omvat de sloop en nieuwbouw van circa 650 woningen. Tevens vindt de herinrichting van de openbare ruimte plaats. (Bijlage A overzichtstekening project). Door herpositionering van de woningbouw en de openbare ruimte dient er tussen de gemeente en de corporaties grond uitgeruild te worden.

Met betrekking tot de grondtransacties zal op basis van het overzicht in bijlage B, per fase een overeenkomst gesloten worden. De voor de eerste fase (blok III-A en IV-A) opgestelde aan- en verkoopovereenkomsten zijn als bijlage bijgevoegd (bijlage C, D). Deze overeenkomsten zijn in overleg met de drie corporaties opgesteld en staan model voor de overeenkomsten voor de overige fases.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de aan- en verkoop van de gronden Zomerzone Slachthuisbuurt-Zuid conform het overzicht in bijlage B, de aan- en verkoopovereenkomst Blok IIIA en IVA (bijlage C en D) en de gesloten samenwerkingsovereenkomst (RB BISnr 2008 44713), tenzij het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college verzoekt de raad binnen zes weken haar zienswijze te geven op het onder 1 genoemde voorgenomen besluit.
3. Het college zendt het voorgenomen besluit ter advisering aan de raad naar de commissie Ontwikkeling.

3. Beoogd resultaat

Herontwikkeling woningbouw en inrichting openbare ruimte, Zomerzone, Slachthuisbuurt zuid

4. Argumenten

Uitwerking van overeenkomsten die reeds tussen partijen zijn afgesloten

- samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt-Zuid (SOK) (Raadsbesluit BIS nr 2008 44713)
- projectovereenkomst blok III-A en blok IV-A (B&W BIS nr 2009 67608)

Grondruil

Door herpositionering van de woningbouw en de openbare ruimte dient er tussen de gemeente en de corporaties grond uitgeruild te worden. Uitgangspunt is dat de totale grondruil binnen het project met gesloten beurs zal plaatsvinden. In totaal levert de gemeente aan de corporaties 8.475 m² grond tegen een gemiddelde grondprijs van € 171,- per m² (= conform de nota grondprijzen). De corporaties leveren aan de gemeente 14.483 m² grond ten behoeve van de openbare ruimte a € 100,- m². (bijlage B overzicht). De grondruil/juridische levering is opgeknipt in fases, parallel lopend aan de fasering realisatie woningen en de herinrichting van het openbaar gebied.

Geen financiële consequenties

- De grond wordt over en weer fiscaal bouwrijp (BTW belast)geleverd
- De aan de gemeente per transactie gefactureerde BTW komt in aanmerking voor BCF-declaratie (BTW compensatiefonds).
- Per transactie wordt kwijting verleend middels een schulderkening. Om elkaar niet extra financieel te belasten, betalen partijen betalen elkaar niet over en weer de koopsom voor de grond die per fase geleverd wordt, maar blijven wel middels een schulderkening een vordering op elkaar hebben. Aan het einde van het project, zullen deze schulderkeningen tegen elkaar weggestreept worden waarna partijen elkaar per saldo geen vergoeding verschuldigd zijn.
- Op basis van bovenstaande is er geen saldo voor de grondruil opgenomen in de grondexploitatie.

De kosten voor o.a. het bouwrijp maken worden gedekt uit de transformatiebijdrage, de vergoeding commerciële ruimte en een deel van de opbrengsten uit kavel 2 (hoek/kantorenkavel)

5. Kanttekeningen

-

6. Uitvoering

Planning

De realisatie vindt in 9 fasen plaats conform de planning in de SOK. Deze planning is veranderlijk en wordt in gezamenlijk overleg gewijzigd indien noodzakelijk.

- Fase 1 (bouwblokken IIIa en IVa/Ymere)
De sloop is afgerond. Start bouw is gepland na de bouwvak 2012.
- Fase 2 (bouwblok I/Pré)
Start sloop/nieuwbouw 2014.
- Fase 3 (bouwblokken Va en Vb/Elan),
Blok V-A is gesloopt. Start bouw is gepland medio 2013. Elan onderzoekt nog hoe het bouwblok V-B wordt ontwikkeld.
- Fase 4 t/m 8 (blokken VI t/m IX, westkant) zijn opgeschort
- Fase 9 (blok I / kantorenkavel)
Hier worden de mogelijkheden kleiner bouwvolume (tot ca 5.000m² BVO) wordt onderzocht.

Afronding van het gehele project zal naar verwachting in 2022 plaatsvinden.

7. Bijlagen

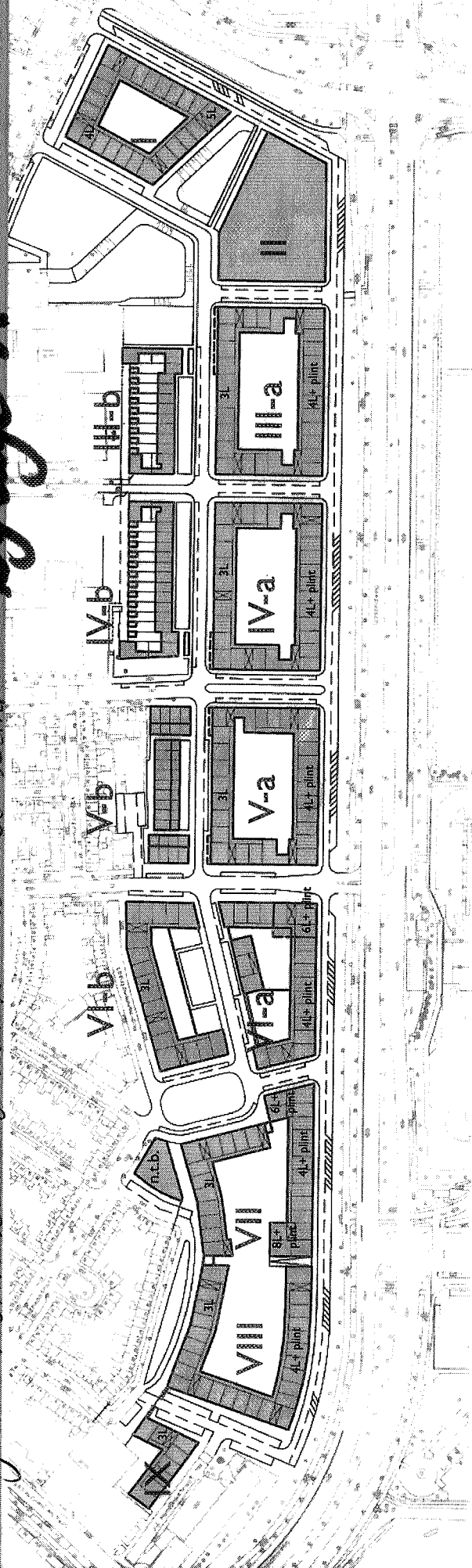
- A. Overzichtstekening project
- B. Overzicht grondruil (financieel/oppervlak/uitgifte- verwervingstekeningen)
- C. Koopovereenkomsten blok 3-A en 4-A
- D. Verkoopovereenkomsten blok 3-A en 4-A

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester

Project Zomerzone Slachthuisbuurt-Zuid Bijlage A



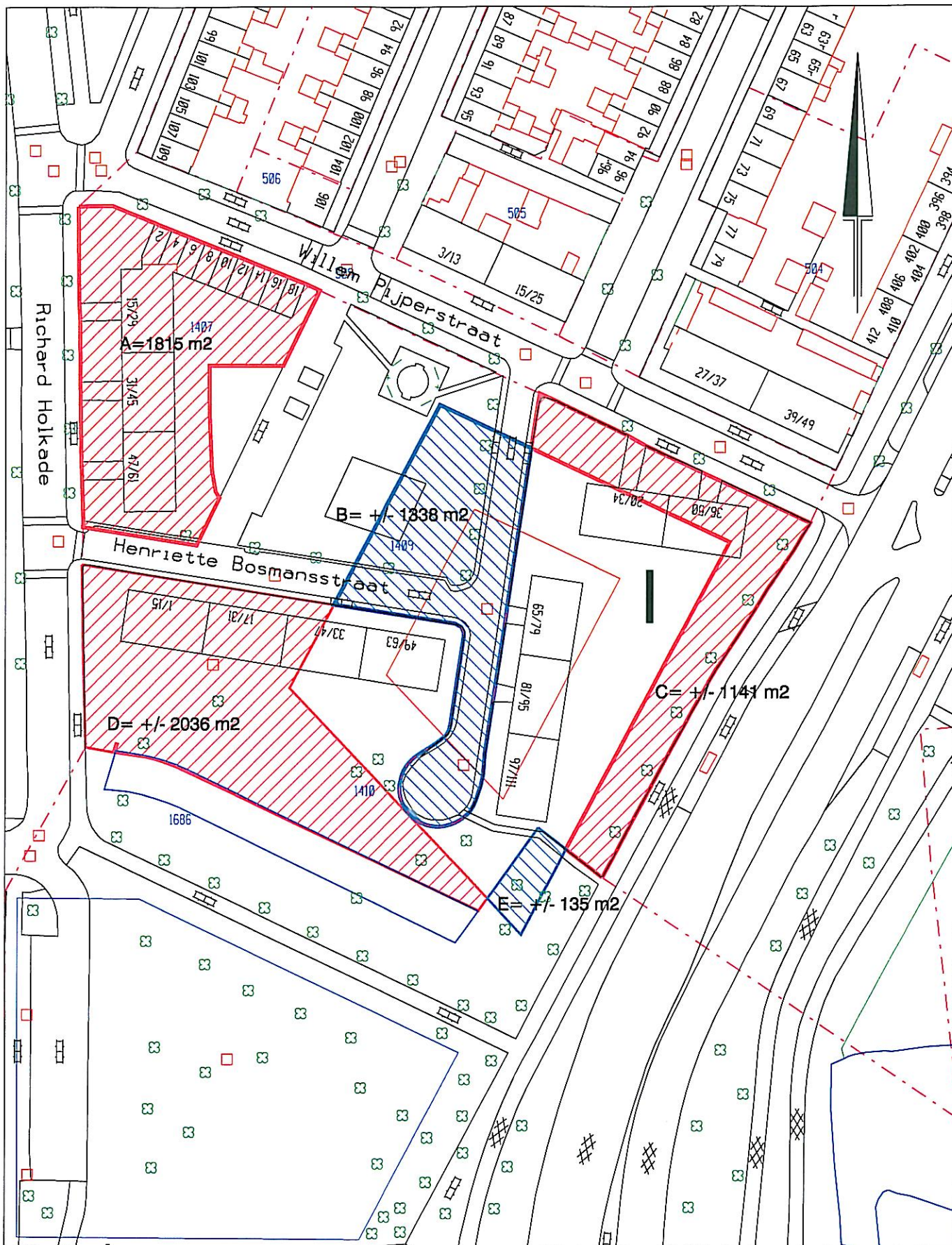
	Appartementen	Stadswoningen	Com. ruimte in m2	Kantoren in m2	P. eigen terrein	Bijzonderheid	P. openbare ruimte
I	98				98	halfverdiept	76
II				20.000	266	verdiept	
III - a	96		1.300		96	in blok	95
III - b		13			13	op eigen terrein	
IV - a	89		1.900		90	in blok	89
IV - b		16			16	maatveld	
V - a	85		2.100		85	in blok	61
V - b		17			17	maatveld	
VI - a	(26+52) 78		500 - 2.500		79	verdiept	79
VI - b	42	renovatie			42	halfverdiept	
VII	123		1.200		215	halfverdiept	45
VIII	89		1.400			blok VII en VII samen	91
IX	24				24	halfverdiept	6
Totaal	672 - 724	46	8.400 - 11.000	20.000	1.004		542

Bijlage B

GRONDRIJL		aantal m²				financiële waarde			
		bouwgrond	onbebouwd	openbare ruimte	totaal	bouwgrond	onbebouwd	openbaar	totaal
Blok I	naar Pre	1.023	451		1.474	€ 204.600	€ 60.434		€ 265.034
tekeningnr 9605	naar gemeente			4.992	4.992			€ 499.200	€ 499.200
									€ 234.166
Blok II	kantoor								
Blok IIIa	naar Ymere	738	789		1.527	€ 147.600	€ 105.726		€ 253.326
tekeningnr 9607	naar gemeente			2.173	2.173			€ 217.300	€ 217.300
Blok IVa	naar Ymere	1.653	715		2.368	€ 330.600	€ 95.810		€ 426.410
tekeningnr 9608	naar gemeente			539	539			€ 53.900	€ 53.900
Blok III b en IV b	ontw met slachthuis								€ 372.510
Blok Va+ b	naar Elan	835	789		1.624	€ 167.000	€ 105.726		€ 272.726
tekeningnr 9609	naar gemeente			2.165	2.165			€ 216.500	€ 216.500
									€ 56.226
Blok VI a	naar Elan	0	0		0	€ 0	€ 0		€ 0
tekeningnr 9611	naar gemeente			764	764			€ 76.400	€ 76.400
Blok VI b	renovatie								
tekeningnr 9610									
Blok VII	naar Elan	367	448		815	€ 73.400	€ 60.032		€ 133.432
tekeningnr 9612	naar gemeente			1.318	1.318			€ 131.800	€ 131.800
									€ 1.632
Blok VIII en IX	naar Elan	128	539		667	€ 25.600	€ 72.226		€ 97.826
tekeningnr 9613	naar gemeente			2.532	2.532			€ 253.200	€ 253.200
									€ 155.374
		4.744	3.731	14.483		€ 948.800	€ 499.954	€ 1.448.300	

Financiële waarde totale	m² prijs excl BTW	koopsom corpo's excl btw	koopsom gemeente excl btw
project			
bouwgrond (naar corpo's)	€ 200	€ 948.800	
onbebouwd (naar corpo's)	€ 134	€ 499.954	
openbare ruimte (naar gemeente)	€ 100		€ 1.448.300
totaal		€ 1.448.754	€ 1.448.300

gemiddelde grondprijs voor corpo's € 171,- excl BTW



AFDELING OCR Geo-Informatie & Basisregistraties



van Gemeente naar Pre Wonen
Opp.= +/- 1474 m²
Kad. nrs. (ged): 1409, 1686

B, E



van Pre Wonen naar Gemeente
Opp.= +/- 4993 m²
Kad. nr. (ged): 1410
Kad. nr. (geheel): 1407

A, C, D

nabij Henriette Bosmansstraat

KAD.GEM.: HLM 02

SECTIE: Q

SCHAAL: 1:1000

DATUM: 13-11-2009

OPDR.NR.: 09228

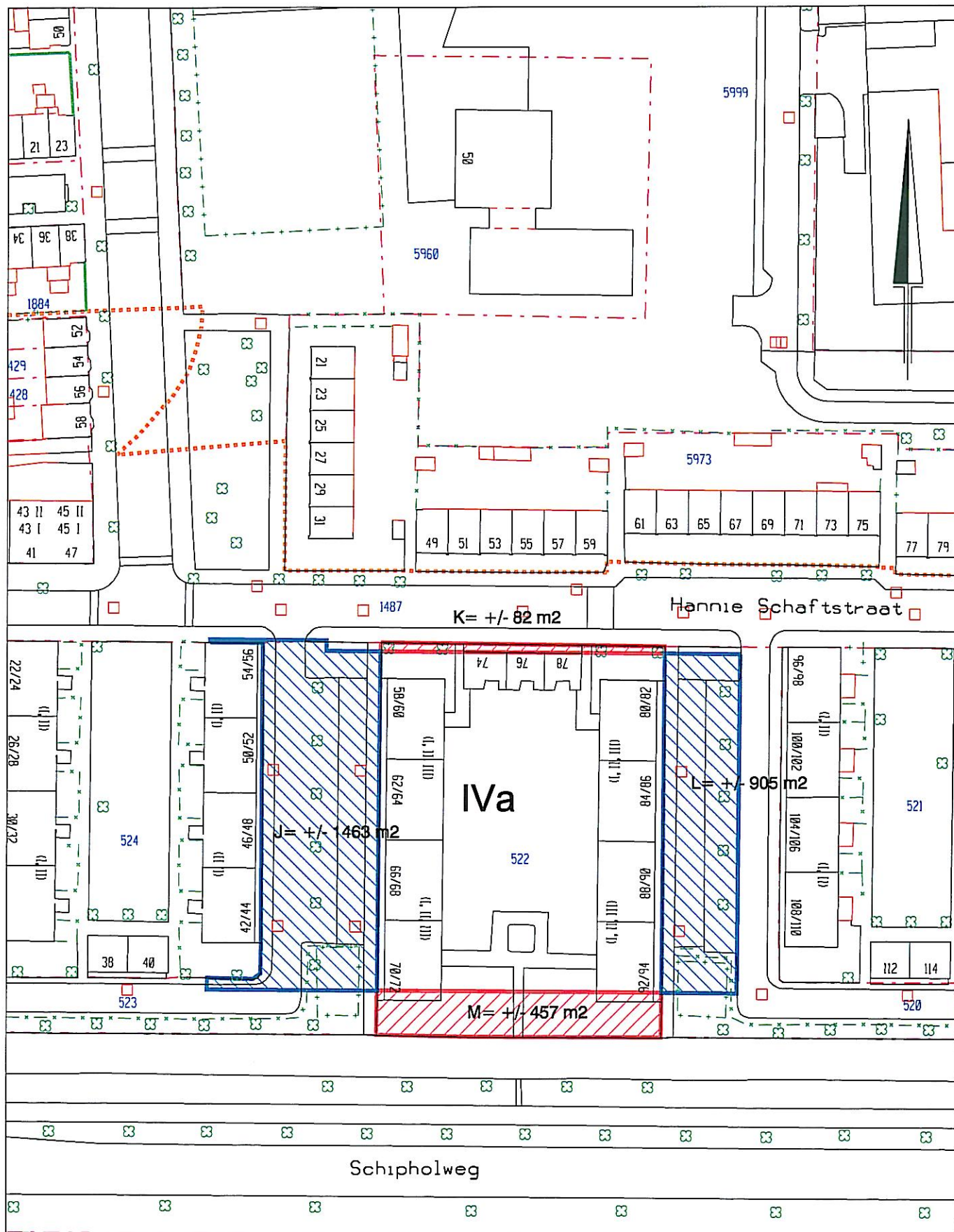
TEK.NR.: 09605

GET.: PDvG

Middelen &
Services



Haarlem



AFDELING OCR Geo-informatie & Basisregistraties



van Gemeente naar Ymere

Opp.= +/- 2368 m2

Kad. nrs. (ged): Q 520, Q 523, Q 1487



van Ymere naar Gemeente

Opp.= +/- 539 m2

Kad. nr. (ged): Q 522

nabij Hanny Schaffstraat

KAD.GEM.: HLM 01, 02

SECTIE: E, Q

SCHAAL: 1:1000

DATUM: 13-11-2009

OPDR.NR.: 09228

TEK.NR.: 09608

GET.: PDvG

Middelen &

Services



Haarlem

AFDELING OCR Geo-informatie & Basisregistraties

KAD.GEM.: HLM 02

Middelen & Services



Haarlem

 van Gemeente naar Elan N,P,R,S,V,W
Opp.= +/- 1623 m2

Kad. nrs. (ged): Q 523, Q 1487, Q 1777

 van Elan naar Gemeente O,Q,T,U,X,Y
Opp. = +/- 2165 m2
Kad. nrs. (ged): Q 524, Q 1776

nabij Hanny Schaftstraat

SECTIE: Q

SCHAAL: 1:1000

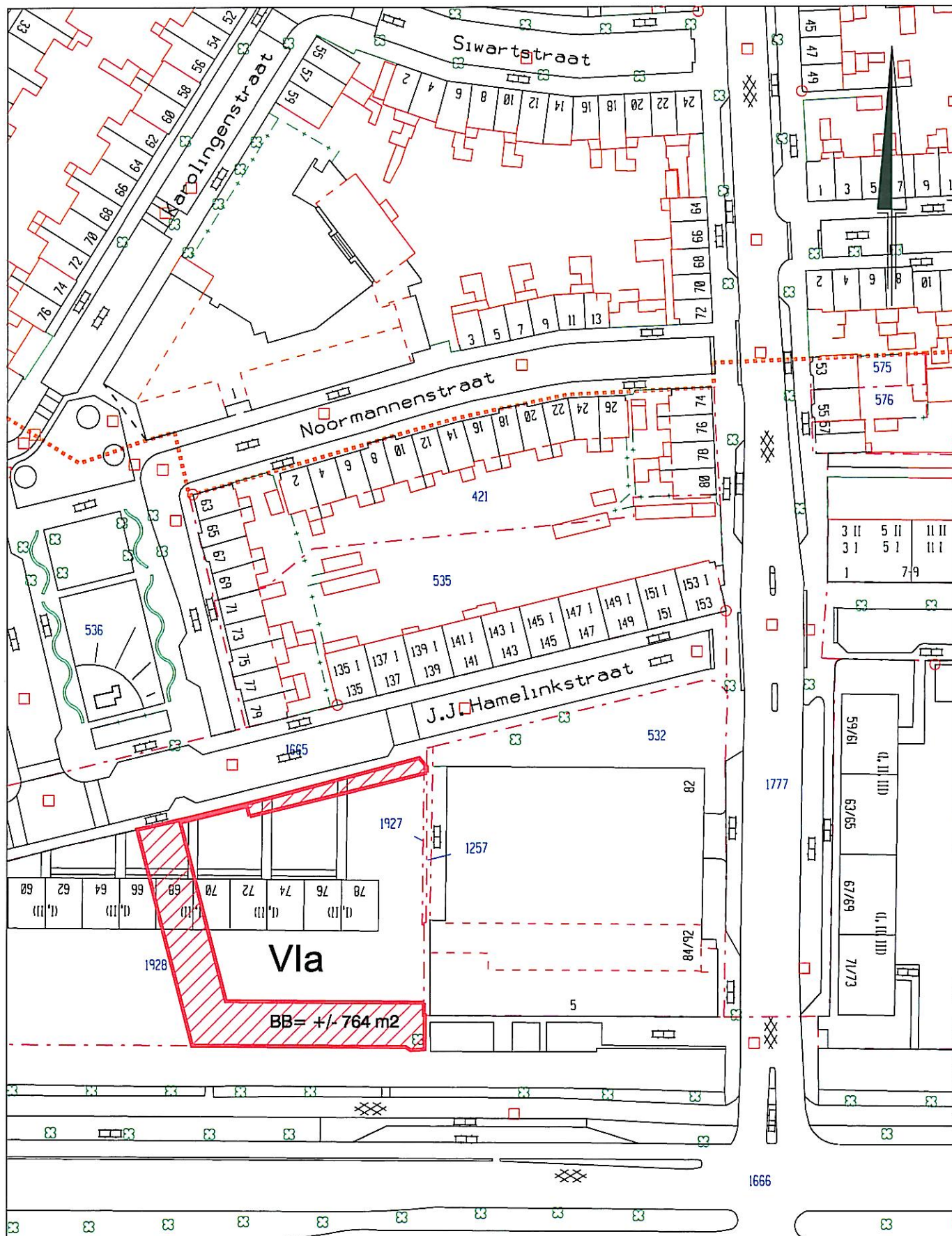
SCHAAL: 1:1000

DATUM: 13-11-2009

OPDR.NR.: 09228

TEK.NR.: 09609

GET.: PDvG



AFDELING OCR Geo-informatie & Basisregistraties



van Elan naar Gemeente

Opp.= +/- 764 m2

Kad. nrs. (ged): 1928

nabij J.J. Hamelinkstraat

KAD.GEM.: HLM 02

SECTIE: Q

SCHAAL: 1:1000

DATUM: 16-11-2009

OPDR.NR.: 09228

TEK.NR.: 09611

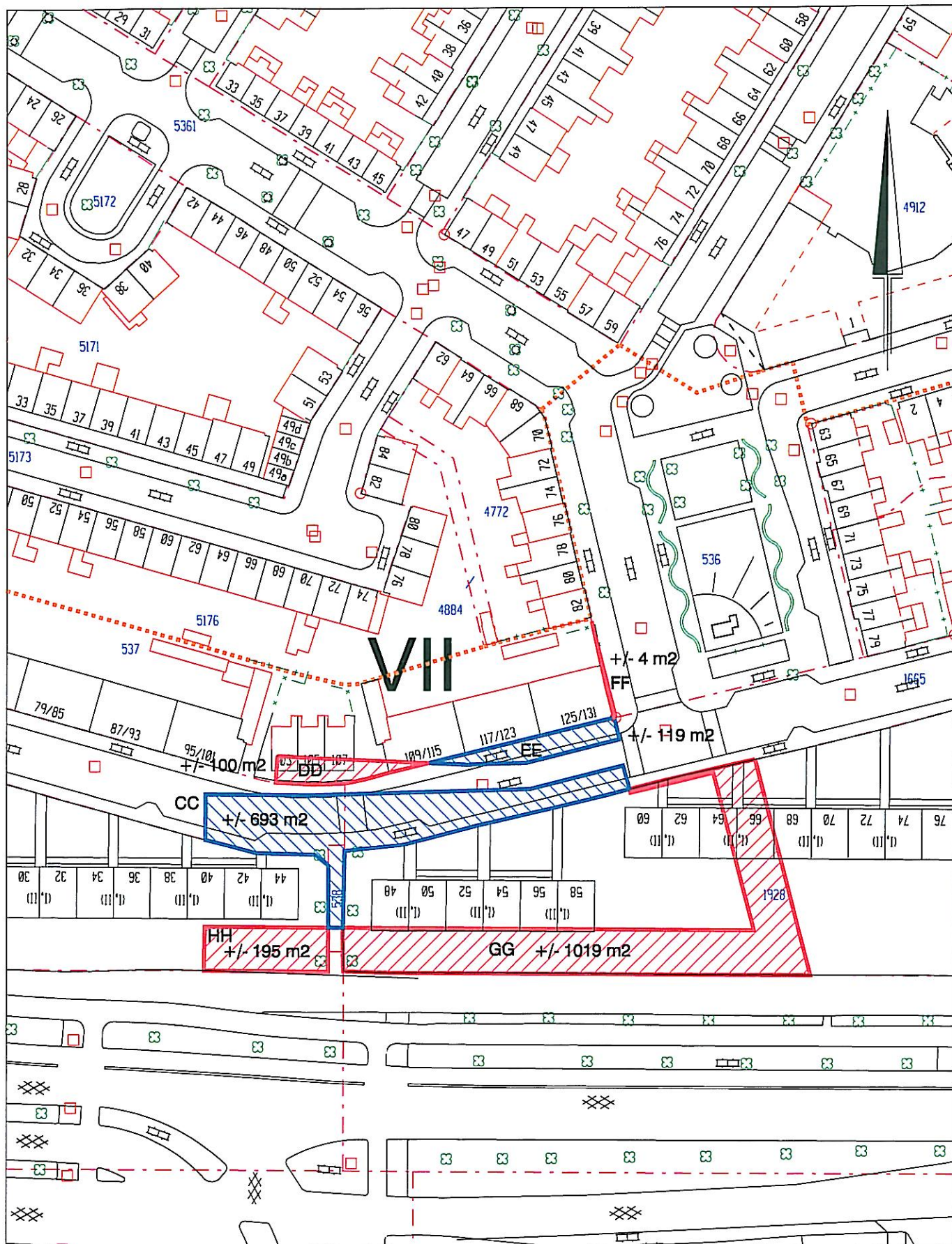
GET.: PDvG

Middelen &

Services



Haarlem



AFDELING OCR Geo-informatie & Basisregistraties



van Gemeente naar Elan
Opp. = +/- 813 m2
Kad. nrs. (ged): Q 538, Q1664, Q 1665



van Elan naar Gemeente DD, FF, GG, HH
Opp. = +/- 1319 m2
Kad. nrs. (ged): Q 537, Q 1663, Q1928

nabij J.J. Hamelinkstraat

KAD.GEM.: HLM 02

SECTIE: Q

SCHAAL: 1:1000

DATUM: 16-11-2009

OPDR.NR.: 09228

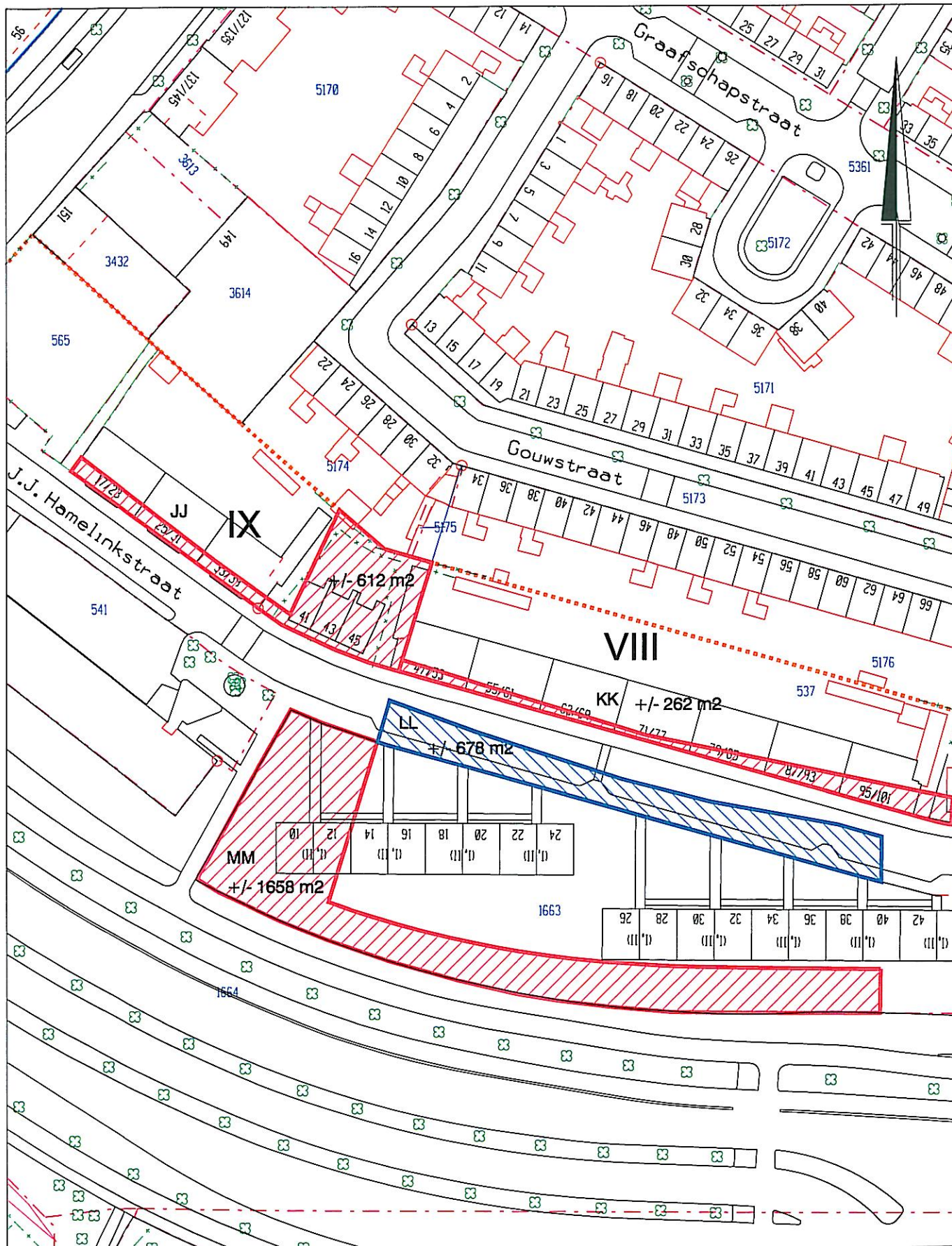
TEK.NR.: 09612

GET.: PDvG

Middelen &
Services



Haarlem



AFDELING OCR Geo-informatie & Basisregistraties



van Gemeente naar Elan
Opp.= +/- 668 m²
Kad. nrs. (ged): Q 1664



van Elan naar Gemeente JJ, KK, MM
Opp.= +/- 2532 m²
Kad. nrs. (ged): Q 537, Q 1663

nabij J.J. Hamelinkstraat

KAD.GEM.: HLM 01, 02

SECTIE: E, Q

SCHAAL: 1:1000

DATUM: 16-11-2009

OPDR.NR.: 09228

TEK.NR.: 09613

GET.: PDvG

Middelen &
Services



Haarlem

Aankoopovereenkomst blok IIIa

d.d. 19 maart 2012

De publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht, de Gemeente Haarlem, ondermeer kantoorhoudende te 2013 DN Haarlem, Zijlsingel, maar te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van de Afdeling Vastgoed van de Gemeente, kantooradres 2011 NZ Haarlem, Brinkmannpassage 71-76, te dezen vertegenwoordigd op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht door de heer ing J.J. Schurer, waarnemend hoofd afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 maart 2010, hierna te noemen: koper

en

Stichting Ymere
Jollemanhof 8
1019 GW AMSTERDAM
KvK-nummer: 41.21.28.57

Ten deze krachtens de statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Steenbeek in zijn hoedanigheid van voorzitter van de Raad van Bestuur,

hierna te noemen: verkoper

Overwegende

- Dat de gemeente en een aantal woningbouwcorporaties waaronder Ymere op 23 april 2008 de samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt-Zuid hebben gesloten (zie bijlage 1);
- Dat Ymere in het kader van de samenwerkingsovereenkomst de projectverantwoordelijke partij is voor het project Hannie Schaftstraat blok IIIa en IVa, hierna te noemen "H. Schaftstraat", en als zodanig de ontwikkeling van dat project ter hand neemt;
- Dat partijen afspraken hebben vastgelegd over de voorbereiding en uitvoering van het project H. Schaftstraat in de projectovereenkomst (zie bijlage 2);
- Eén van de afspraken is de ruiling;
- Partijen de afspraken ter aanzien van de ruiling in onderhavige overeenkomsten wensen vast te leggen;

Komen het volgende overeen:

Artikel 1

Koop en verkoop

Koper koopt van verkoper twee percelen grond groot ca 2.173 m², plaatselijk bekend als Hannie Schaftstraat, deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend

gemeente Haarlem 02, sectie Q, nummer 521, 1283, op bijgaande tekening nummer 09607opp d.d. 24 oktober 2011 met rode arcering en de letters G en I aangegeven, voor de koopprijs van €217.300,- exclusief BTW en exclusief overige kosten koper.

Artikel 2 Kwijting/Schulderkening

1. Deze grondtransactie maakt deel uit van een reeks van grondruilen die gedaan worden in het kader van de transformatie Slachthuisbuurt Zuid. Voor het totale project geldt dat de grondruil met gesloten beurzen wordt afgehandeld. De overeengekomen koopsom voor deze transactie wordt door koper aan verkoper voldaan door schuldigerkening, zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:
 - A. Over de hoofdsom wordt geen rente berekend
 - B. Aan het eind van het totale project Slachthuisbuurt Zuid, bij afronding van de reeks grondruiling wordt een en ander met elkaar verrekend.
2. Verkoper verleent aan koper kwijting ter zake de betaling van de koopsom
3. De over de koopsom verschuldigde BTW wordt wel door partijen per grondtransactie betaald.
4. De door partijen vastgestelde vierkante meter grondprijs dient ter instemming aan de belastingdienst te worden voorgelegd. Indien de belastingdienst niet instemt met met de vastgesteld vierkante meter prijs, komt de BTW af te dragen over de hoger vastgestelde waarde voor rekening van koper.
5. Koper zal de door partijen vastgestelde vierkante meter grondprijs aan de belasting ter instemming voorleggen. Indien op de uit te brengen brief aan de Belastingdienst (onverhoopt) geen tijdige reactie wordt ontvangen- dus ten tijde van de juridische levering - dan zal dit aspect door de notaris op basis van een verklaring door/namens partijen moeten worden geregeld bij het passeren van de akten. Er zal dan immers een nafacturatie van BTW moeten kunnen plaats vinden.

Artikel 3 Staat van overdracht

1. Het perceel wordt overgedragen conform het bepaalde in de samenwerkingsovereenkomst en de projectovereenkomst, namelijk bouwrijp en geschikt voor het gebruik openbare ruimte.
 - * Onder geschikte grond wordt verstaan: grond, waarvan door middel van een verkennend bodemonderzoek (incl grondwater) de milieutechnische kwaliteit, inclusief de parameter asbest, is onderzocht. Op basis van dit onderzoek zal er een toetsing van de analyseresultaten aan het bouwstoffenbesluit/besluit bodemkwaliteit plaatsvinden. De grond dient te voldoen aan de toekomstige functie van openbare ruimte.
 - * Onder een bouwrijp perceel wordt verstaan bouwterrein in de zin van de wet op de omzetbelasting, vrij van kabels en leidingen. Verder vrij van bovengrondse en ondergrondse obstakels zoals bomen, boomstronken, struiken, opstallen en funderingsresten en andere metselwerken tot een diepte van 1,5 meter in de grond en binnen het uit te geven perceel. Het maaiveld van het perceel wordt opgeleerd op de NAP hoogte zoals op het perceel aanwezig, waarbij de hoogte van de openbare ruimte na het bouwen door de ontwikkelaar afgewerkt wordt op een gemiddelde hoogte van 20 cm onder de kruin van de daarbij behorende ontsluitingsweg met

een maximale afwijking van 20 cm.

2. Zij wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.
De notariële akte zal worden verleden bij notariskantoor Blank • Prevoo • Van Bolhuis.
3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Koper is voornemens de percelen in te richten ten behoeve van de openbare ruimte.
4. Verkoper overlegt voorafgaand aan de overdracht een asbest-onderzoek-rapportage waaruit blijkt dat er geen asbest in de grond en het grondwater aanwezig is.
5. Verkoper overlegt voorafgaand aan de overdracht een bodemonderzoeksrapportage waaruit blijkt dat de grond en het grondwater qua gesteldheid geschikt zijn voor de bestemming zoals vermeld in lid 1.
6. Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van eigendomsoverdracht het gekochte in- en uitwendig te inspecteren.
7. Verkoper staat er voor in dat op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd.
8. Verkoper is geen (lopende adviesaanvraag) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel register-inschrijving bekend van de onroerende zaak:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - tot beschermd stads- en dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet;
 - door de gemeente of de provincie als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht.
9. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop of huurkoop.
10. Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht en wordt niet verrekend.
11. Verkoper verklaart dat de lasten over de voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen .

Artikel 4 Aanvaarding en Levering

1. a. Het riool en de overige kabels en leidingen worden in de periode van 13 weken

voor de start van de oplevering van de nieuwbouw (blok IIIa en IVa) aangelegd.
Juridische levering vindt plaats uiterlijk op de werkdag voorafgaand aan de
periode van de 13 weken.

- b. Voordat juridische levering plaatsvindt, heeft koper de grond in gebruik als onderdeel van de bouwplaats tbv de nieuwbouw van blok IVA. Verkoper draagt er zorg voor dat de grond en de gevels van de nieuwbouw op het moment van de juridische levering, vrij zijn van obstakels zoals steigers en sleuven en andere zaken die een belemmering kunnen vormen voor de in opdracht van koper aan te leggen riolering en kabels en leidingen
2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht.
3. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald of de koper kan de onroerende zaak met goedvinden van verkoper in gebruik nemen.
4. Indien de feitelijke levering eerder plaats vindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor een koper kenbare gebreken op het moment van het tekenen van deze koopovereenkomst staat verkoper niet in.
5. De ingebruikgeving kan tussen partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw c.q. sleutelverklaring.
6. Indien de grond door koper in gebruik genomen wordt voordat de juridische levering heeft plaatsgevonden, zijn de eventuele fiscale consequenties/risico's voor rekening van koper.

Artikel 5 Kosten

1. Alle kosten met betrekking tot deze overeenkomst zijn voor rekening van de koper.

Artikel 6 Feitelijke levering, roerende zaken, overdracht aanspraken

1. In afwijking van het gestelde in artikel 4 onder 1 kan de feitelijke levering en aanvaarding bij akkoord door beide partijen op een nader te bepalen datum plaatsvinden.
2. Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk vrij van huur aanvaardt, staat verkoper er voor in, dat het goed bij de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur en/of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken) en ongevorderd.
3. Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- of huurkoopovereenkomsten:
 - staat verkoper er voor in dat niet is, of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen;
 - staat verkoper er voor in dat vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het onroerend goed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de koper;
 - verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen huur-(koop)overeenkomsten. In verband hiermede dient door verkoper een aan dit

koopcontract door koper aangehechte bijlage te worden ingevuld of kan worden volstaan met de uitlevering aan koper van (een) afschrift van de lopende huur (koop)overeenkomsten.

4. In deze koopovereenkomst zijn de roerende zaken begrepen die aangegeven zijn op de bij deze koopovereenkomst aangehechte lijst. De waarde van deze roerende zaken is door verkoper/koper/partijen voor de berekening van de overdrachtsbelasting vastgesteld op een bedrag van: NVT.
5. In deze koopovereenkomst is voorzover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat de verkoper tot vrijwaring is verplicht. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van het onroerend goed, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt in welk geval de overdracht van bovengemelde afspraken op dat moment plaats vindt. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 7

Risico-overgang, beschadiging door overmacht

1. De onroerende zaak is eerst met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien de onroerend zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd danwel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
 - a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs aan koper op de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht de onroerend zaak aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper terzake van het onheil hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere jegens derden toekomen; of
 - b. verkoper verklaart de schade binnen een met koper in onderling overleg te bepalen termijn na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van eigendomsoverdracht verschuift naar de dag volgend op die overeengekomen termijn is verstreken; vindt herstel binnen de overeengekomen termijn niet ten genoegen van koper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub 1 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 8

Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 9 Verkoper en (huwelijks)partner

NVT

Artikel 10 Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst, verbeurt verkoper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van koper een opeisbare boete van 10% van de koopsom.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de koper het recht voor om bij niet nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming en schadevergoeding te vorderen.

Artikel 11 Domicilie

De akte voortvloeiend uit de totstandkoming van deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen terzake van deze akte domicilie ten kantore van de in artikel 3 lid 1 genoemde notaris.

Artikel 12 Bekendheid inhoud koopakte

1. Onverminderd het overigens in de koopsom bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte de informatie te hebben verstrekt die door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht, alles onverminderd kopers eigen onderzoeksplicht.
2. Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van alle bepalingen uit deze overeenkomst en dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Artikel 13 Nadere voorwaarden

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de verkoper en koper een rechtsgeldige verkoopovereenkomst blok IIIa met elkaar zijn aangaan.

De verkoper(s),

De koper,

plaats en datum:

plaats en datum:

Aankoopovereenkomst blok IVa

d.d. 19 maart 2012

De publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht, de Gemeente Haarlem, ondermeer kantoorhoudende te 2013 DN Haarlem, Zijlsingel, maar te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van de Afdeling Vastgoed van de Gemeente, kantooradres 2011 NZ Haarlem, Brinkmannpassage 71-76, te dezen vertegenwoordigd op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht door de heer ing J.J. Schurer, waarnemend hoofd afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 maart 2010, hierna te noemen: koper

en

Stichting Ymere
Jollemanhof 8
1019 GW AMSTERDAM
KvK-nummer: 41.21.28.57

Ten deze krachtens de statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Steenbeek in zijn hoedanigheid van voorzitter van de Raad van Bestuur,

hierna te noemen: verkoper

Overwegende

- * Dat de gemeente en een aantal woningbouwcorporaties waaronder Ymere op 23 april 2008 de samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt-Zuid hebben gesloten (zie bijlage 1);
- * Dat Ymere in het kader van de samenwerkingsovereenkomst de projectverantwoordelijke partij is voor het project Hannie Schaftstraat blok IIIa en IVa, hierna te noemen "H. Schaftstraat", en als zodanig de ontwikkeling van dat project ter hand neemt;
- * Dat partijen afspraken hebben vastgelegd over de voorbereiding en uitvoering van het project H. Schaftstraat in de projectovereenkomst (zie bijlage 2);
- * Eén van de afspraken is de ruiling;
- * Partijen de afspraken ter aanzien van de ruiling in onderhavige overeenkomsten wensen vast te leggen;

Komen het volgende overeen:

Artikel 1

Koop en verkoop

Koper koopt van verkoper twee percelen grond groot ca 539 m², plaatselijk bekend als Hannie Schaftstraat, deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie Q, nummer 522, op bijgaande tekening nummer 09608opp d.d. 24 oktober 2011 met rode arcering en de letters K en M aangegeven, voor de koopprijs van €53.900,- exclusief BTW en exclusief overige kosten koper.

Artikel 2

Kwijting/Schulderkenning

1. Deze grondtransactie maakt deel uit van een reeks van grondruilen die gedaan worden in het kader van de transformatie Slachthuisbuurt Zuid. Voor het totale project geldt dat de grondruil met gesloten beurzen wordt afgehandeld. De overeengekomen koopsom voor deze transactie wordt door koper aan verkoper voldaan door schuldigerkenning, zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:
 - a. Over de hoofdsom wordt geen rente berekend
 - b. Aan het eind van het totale project Slachthuisbuurt Zuid, bij afronding van de reeks grondruiling wordt een en ander met elkaar verrekend.
2. Verkoper verleent aan koper kwijting ter zake de betaling van de koopsom
3. De over de koopsom verschuldigde BTW wordt wel door partijen per grondtransactie betaald.
4. De door partijen vastgestelde vierkante meter grondprijs dient ter instemming aan de belastingdienst te worden voorgelegd. Indien de belastingdienst niet instemt met met de vastgesteld vierkante meter prijs, komt de BTW af te dragen over de hoger vastgestelde waarde voor rekening van koper.
5. Koper zal de door partijen vastgestelde vierkante meter grondprijs aan de belasting ter instemming voorleggen. Indien op de uit te brengen brief aan de Belastingdienst (onverhoopt) geen tijdige reactie wordt ontvangen- dus ten tijde van de juridische levering - dan zal dit aspect door de notaris op basis van een verklaring door/namens partijen moeten worden geregeld bij het passeren van de akten. Er zal dan immers een nafacturatie van BTW moeten kunnen plaats vinden.

Artikel 3

Staat van overdracht

1. Het perceel wordt overgedragen conform het bepaalde in de samenwerkingsovereenkomst en de projectovereenkomst, namelijk bouwrijp en geschikt voor het gebruik openbare ruimte.
 - Onder geschikte grond wordt verstaan: grond, waarvan door middel van een verkennend bodemonderzoek (incl grondwater) de milieutechnische kwaliteit, inclusief de parameter asbest, is onderzocht. Op basis van dit onderzoek zal er een toetsing van de analyseresultaten aan het bouwstoffenbesluit/besluit bodemkwaliteit plaatsvinden. De grond dient te voldoen aan de toekomstige functie van openbare ruimte.
 - Onder een bouwrijp perceel wordt verstaan bouwterrein in de zin van de wet op de omzetbelasting, vrij van kabels en leidingen. Verder vrij van bovengrondse en ondergrondse obstakels zoals bomen, boomstronken, struiken, opstallen en funderingsresten en andere metselwerken tot een diepte van 1,5 meter in de grond en binnen het uit te geven perceel. Het maaiveld van het perceel wordt opgeleerd op de NAP hoogte zoals op het perceel aanwezig, waarbij de hoogte van de openbare ruimte na het bouwen door de ontwikkelaar afgewerkt wordt op een gemiddelde hoogte van 20 cm onder de kruin van de daarbij behorende ontsluitingsweg met een maximale afwijking van 20 cm.
2. Zij wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.
De notariële akte zal worden verleden bij notariskantoor Blank • Prevoo • Van Bolhuis

3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Koper is voornemens de percelen in te richten ten behoeve van de openbare ruimte.
4. Verkoper overlegt voorafgaand aan de overdracht een asbest-onderzoek-rapportage waaruit blijkt dat er geen asbest in de grond en het grondwater aanwezig is.
5. Verkoper overlegt voorafgaand aan de overdracht een bodemonderzoeksrapportage waaruit blijkt dat de grond en het grondwater qua gesteldheid geschikt zijn voor de bestemming zoals vermeld in lid 1.
6. Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van eigendomsoverdracht het gekochte in- en uitwendig te inspecteren.
7. Verkoper staat er voor in dat op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd.
8. Verkoper is geen (lopende adviesaanvraag) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel register-inschrijving bekend van de onroerende zaak:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - tot beschermd stads- en dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet;
 - door de gemeente of de provincie als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht.
9. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van weder inkoop of huurkoop.
10. Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht en wordt niet verrekend.
11. Verkoper verklaart dat de lasten over de voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen .

Artikel 4 Aanvaarding en Levering

1. a. Het riool en de overige kabels en leidingen worden in de periode van 13 weken voor de start van de oplevering van de nieuwbouw (blok IIIa en IVa) aangelegd. Juridische levering vindt plaats uiterlijk op de werkdag voorafgaand aan de periode van de 13 weken.
- b. Voordat juridische levering plaatsvindt, heeft koper de grond in gebruik als onderdeel van de bouwplaats tbv de nieuwbouw van blok IVA. Verkoper draagt er zorg voor dat de grond en de gevels van de nieuwbouw op het moment van de juridische levering, vrij zijn van obstakels zoals steigers en sleuven en andere zaken die een belemmering kunnen vormen voor de in opdracht van koper aan te leggen riolering en kabels en leidingen

2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht.
3. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald of de koper kan de onroerende zaak met goedvinden van verkoper in gebruik nemen.
4. Indien de feitelijke levering eerder plaats vindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn en voor een koper kenbare gebreken op het moment van het tekenen van deze koopovereenkomst staat verkoper niet in.
5. De ingebruikgeving kan tussen partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw c.q. sleutelverklaring.
6. Indien de grond door koper in gebruik genomen wordt voordat de juridische levering heeft plaatsgevonden, zijn de eventuele fiscale consequenties/risico's voor rekening van koper.

Artikel 5 Kosten

1. Alle kosten met betrekking tot deze overeenkomst zijn voor rekening van de koper.

Artikel 6 Feitelijke levering, roerende zaken, overdracht aanspraken

1. In afwijking van het gestelde in artikel 4 onder 1 kan de feitelijke levering en aanvaarding bij akkoord door beide partijen op een nader te bepalen datum plaatsvinden.
2. Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk vrij van huur aanvaardt, staat verkoper er voor in, dat het goed bij de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij van huur en/of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken) en ongevorderd.
3. Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- of huurkoopovereenkomsten:
 - staat verkoper er voor in dat niet is, of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen;
 - staat verkoper er voor in dat vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst bestaande huur- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het onroerend goed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de koper;
 - verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen huur-(koop)overeenkomsten. In verband hiermede dient door verkoper een aan dit koopcontract door koper aangehechte bijlage te worden ingevuld of kan worden volstaan met de uitlevering aan koper van (een) afschrift van de lopende huur (koop)overeenkomsten.
4. In deze koopovereenkomst zijn de roerende zaken begrepen die aangegeven zijn op de bij deze koopovereenkomst aangehechte lijst. De waarde van deze roerende zaken is door verkoper/koper/partijen voor de berekening van de overdrachtsbelasting vastgesteld op een bedrag van: NVT.

5. In deze koopovereenkomst is voorzover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat de verkoper tot vrijwaring is verplicht. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van het onroerend goed, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt in welk geval de overdracht van bovengemelde afspraken op dat moment plaats vindt. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 7 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

1. De onroerende zaak is eerst met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
 - a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs aan koper op de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper terzake van het onheil hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere jegens derden toekomen; of
 - b. verkoper verklaart de schade binnen een met koper in onderling overleg te bepalen termijn na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van eigendomsoverdracht verschuift naar de dag volgend op die overeengekomen termijn is verstreken; vindt herstel binnen de overeengekomen termijn niet ten genoegen van koper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub 1 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 8 Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 9 Verkoper en (huwelijks)partner

NVT

Artikel 10 Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst, verbeurt verkoper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van koper een opeisbare boete van 10% van de koopsom.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de koper het recht voor om bij niet nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming en schadevergoeding te vorderen.

Artikel 11 Domicilie

De akte voortvloeiend uit de totstandkoming van deze overeenkomst zal berusten en partijen kiezen terzake van deze akte domicilie ten kantore van de in artikel 3 lid 1 genoemde notaris.

Artikel 12 Bekendheid inhoud koopakte

1. Onverminderd het overigens in de koopsom bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte de informatie te hebben verstrekt die door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht, alles onverminderd kopers eigen onderzoeksplicht.
2. Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van alle bepalingen uit deze overeenkomst en dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Artikel 13 Nadere voorwaarden

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de verkoper en koper een rechtsgeldige verkoopovereenkomst blok IVa met elkaar zijn aangaan.

De verkoper(s),

De koper,

plaats en datum:

plaats en datum:

BIJLAGE D

Verkoopovereenkomst grond blok IIIa

d.d. 19 maart 2012

De publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht, de Gemeente Haarlem, ondermeer kantoorhoudende te 2013 DN Haarlem, Zijlsingel, maar te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van de Afdeling Vastgoed van de Gemeente, kantooradres 2011 NZ Haarlem, Brinkmannpassage 71-76, te dezen vertegenwoordigd op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht door de heer ing J.J. Schurer, waarnemend hoofd afdeling Vastgoed van de gemeente Haalem, krachtens volmacht van de burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 maart 2010, hierna te noemen: verkoper

en

Stichting Ymere
Jollemanhof 8
1019 GW AMSTERDAM
KvK-nummer: 41.21.28.57

Ten deze krachtens de statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Steenbeek in zijn hoedanigheid van voorzitter van de Raad van Bestuur,

hierna te noemen: koper

Overwegende

- Dat de gemeente en een aantal woningbouwcorporaties waaronder Ymere op 23 april 2008 de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt-Zuid hebben gesloten (zie bijlage 1);
- Dat Ymere in het kader van de samenwerkingsovereenkomst de projectverantwoordelijke partij is voor het project Hanna Schaftstraat blok IIIa en IVa, hierna te noemen "H. Schaftstraat", en als zodanig de ontwikkeling van dat project ter hand neemt;
- Dat partijen afspraken hebben vastgelegd over de voorbereiding en uitvoering van het project H. Schaftstraat in de projectovereenkomst (zie bijlage 2);
- Eén van de afspraken is de ruiling;
- Partijen de afspraken ten aanzien van de ruiling in een onderlinge overeenkomst wensen vast te leggen

Komen het volgende overeen:

Artikel 1

Koop en verkoop

1. Verkoper verkoopt aan koper een perceel grond groot ca 1.524.m², plaatselijk bekend als Hannie Schaftstraat, deel uitmakende de percelen kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie E, nummer 5999, sectie Q, nummer 520, , 1487, 2072, op bijgaande tekening nummer 09607opp d.d. 24 oktober 2011 met blauwe arcering en de letter H aangegeven, voor de koopprijs van € 253.326,- , exclusief BTW en exclusief overige kosten koper.

Artikel 2

Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 van bijgaande Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem en zij vormen met deze overeenkomst een onverbreekelijk geheel, behoudens de hierna volgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.3 lid 3 wordt gewijzigd in :

Indien de grond door koper in gebruik genomen wordt voordat juridische levering heeft plaatsgevonden, komen de eventuele fiscale consequenties/risico's voor rekening van koper.

Artikel 2.5 wordt niet van toepassing verklaard.

Artikel 2.10 wordt gewijzigd in:

Indien er tov het bestaand aantal woningen extra woningen worden gerealiseerd, betaalt koper voor deze extra te realiseren woningen een grondprijs van € 16.833,- per woning met de bestemming sociale huurwoning, een grondprijs van € 24.580,- per woning met de bestemming sociale koop en een grondprijs van € 200,- euro per m² BVO voor de commerciële ruimten in de plint van de gebouwen langs de Schipholweg. Deze prijzen zijn excl BTW en zijn gebaseerd op de nota grondprijzen 2007. Deze grondprijzen worden ieder jaar met 2 % verhoogd tot het moment van start bouw, voor de eerste maal in 2008. De grondprijs voor de extra gerealiseerde woningen huur en koop in het middensegment wordt berekend op basis van de VON prijs van deze woningen en conform de dan op het moment van start bouw geldende nota grondprijzen.

Artikel 2.11.1 wordt gewijzigd in :

De wederpartij (niet particulier) heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, of als dit perceel verkaveld wordt op de betrokken kavel, het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevegd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).

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

Artikel 2.20 wordt aangevuld met:

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van alle bepalingen uit deze overeenkomst en dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Artikel 3 Bestemmingsbeding

De grond is bestemd als bouwgrond voor woningen al dan niet met tuin, bedrijfsruimte en een parkeeroplossing, conform de afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt-Zuid.

Artikel 4 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 2.10 en 3.11 van de algemene verkoopvoorwaarden en artikel 3 en 6 van deze koopovereenkomst 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, 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 Milieubepaling

Aan koper wordt geschikte grond geleverd
Onder geschikte grond wordt verstaan:
grond waarvan door middel van een verkennend bodemonderzoek de milieutechnische kwaliteit, inclusief de parameter asbest, is onderzocht. Op basis van dit onderzoek zal er een toetsing van de analyseresultaten aan het bouwstoffenbesluit/besluit bodemkwaliteit plaatsvinden. De grond dient te voldoen aan de toekomstige functie zoals opgenomen in artikel 3 van deze overeenkomst.

Alle kosten die samenhangen met onder andere de afvoer en stort van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld de ontgraving van de funderingen en verdiepte parkeerplaatsen, komen voor rekening van de koper.

Alle kosten met betrekking tot de zuivering van grondwater dat geloosd moet worden (o.a. bijvoorbeeld ten behoeve van ontgraving van verdiepte parkeerplaatsen of bergingen), komen voor rekening van koper.

Verkoper overlegt voorafgaand aan de overdracht een bodemonderzoeksrapportage waaruit blijkt dat de grond en het grondwater qua gesteldheid geschikt zijn voor de bestemming zoals vermeld in artikel 3.

Verkoper overlegt voorafgaand aan de overdracht een asbest-onderzoek-rapportage waaruit blijkt dat er geen asbest in de grond en het grondwater aanwezig is.

Artikel 7 Oplevering van de grond

1. Aan koper wordt geschikte en bouwrijpe grond geleverd.

Onder bouwrijp wordt verstaan bouwterrein in de zin van de wet op de omzetbelasting, vrij van kabels en leidingen. Verder vrij van bovengrondse en

ondergrondse obstakels zoals bestrating, bomen, boomstronken, struiken, opstallen en funderingsresten en andere metselwerken tot een diepte van 1,5 meter in de grond en binnen het uit te geven perceel. Het maaiveld van het perceel wordt opgeleverd op de NAP hoogte zoals op het perceel aanwezig waarbij de hoogte van de openbare ruimte na het bouwen door de ontwikkelaar afgewerkt wordt op een gemiddelde hoogte van 20 cm onder de kruin van de daarbij behorende ontsluitingsweg met een maximale afwijking van 20 cm.

2. Voordat juridische levering plaatsvindt, heeft koper de grond in gebruik als onderdeel van de bouwplaats tbv de nieuwbouw van blok IIIA. Verkoper draagt er zorg voor dat de grond en de gevels van de nieuwbouw (blok IIIA) op het moment van de juridische levering, vrij zijn van obstakels zoals steigers en sleuven en andere zaken die een belemmering kunnen vormen voor de in opdracht van koper aan te leggen riolering en kabels en leidingen

Artikel 8 Ingebruikname grond

Voorafgaande aan de ingebruikname van de grond dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door het bureau Vastgoedinformatie van de afdeling Vastgoed. Koper dient hiertoe zelf telefonisch of schriftelijk een afspraak te maken.

Indien het perceel grond bestemd is voor bebouwing, dient de koper zorg te dragen voor een zogenaamde KLIC-melding zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn.

Artikel 9 Overige bepalingen

Op de verkochte onroerende zaak rust(en) de volgende erfdienstbaarheid:
Nvt.

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

1. De door partijen vastgestelde vierkante meter grondprijs van €200,- euro excl BTW voor bouwgrond woningbouw en €134,- excl BTW voor overige doeleinden, zal door verkoper ter instemming aan de belastingdienst worden voorgelegd. Indien de belastingdienst niet instemt met de vastgestelde vierkante meter prijs, komt de BTW af te dragen over de hoger vastgestelde waarde voor rekening van koper.
2. Koper neemt het initiatief om de integrale toepassing binnen Slachthuisbuurt Zuid (alle voorgenomen grondruilen gemeente/corporaties) af te stemmen met de belastingdienst. Indien er geen tijdige reactie van de belastingdienst wordt ontvangen - dus ten tijde van de juridische levering - dan zal dit aspect door de notaris op basis van een verklaring door/namens partijen worden geregeld bij het passeren van de akten. Er zal dan immers een nafacturatie van BTW moeten kunnen plaats vinden.
3. Koper vergoed aan verkoper voor de realisatie van commerciële ruimte een bedrag van €200,- per m² BVO (prijspeil 2007), excl BTW, te indexeren

met 2 % vanaf 2008 tot het moment van start bouw. Verrekening van dit bedrag vindt plaats op de dag van de ondertekening van notariële akte van overdracht aan de verkoper of de notaris die de akte verlijdt. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

4. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de verkoper en koper een rechtsgeldige aankoopovereenkomst blok IIIa met elkaar zijn aangaan.

Artikel 10 Kwijting/Schulderkening

1. Deze grondtransactie maakt deel uit van een reeks van grondruilen die gedaan worden in het kader van de transformatie Slachthuisbuurt Zuid. Voor het totale project geldt dat de grondruil met gesloten beurzen wordt afgehandeld. De overeengekomen koopsom (€ 253.326,-) voor deze transactie wordt door koper aan verkoper voldaan door schuldigerkening, zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:
 - a. Over de hoofdsom wordt geen rente berekend
 - b. Aan het eind van het totale project Slachthuisbuurt Zuid, bij afronding van de reeks grondruiling wordt een en ander met elkaar verrekend.
2. De extra woningen, conform artikel 2.10 zoals gewijzigd in deze overeenkomst, worden afgerekend aan het eind van het totale project. De grondprijs voor de extra woningen voor deze transactie wordt door koper aan verkoper voldaan door schuldigerkening zulks onder de navolgende voorwaarde:
 - a. Over de hoofdsom wordt geen rente berekend
3. Verkoper verleent aan koper kwijting ter zake de betaling van de koopsom
4. Over de bedragen die door schuldigerkening worden voldaan, zal koper de verschuldigde BTW op het moment van juridische levering, aan de fiscus afdragen.

De verkoper,

De koper,

plaats en datum,

plaats en datum,

Verkoopovereenkomst grond blok IIIa

d.d. 19 maart 2012

De publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht, de Gemeente Haarlem, ondermeer kantoorhoudende te 2013 DN Haarlem, Zijlsingel, maar te dezer zake domicilie kiezende ten kantore van de Afdeling Vastgoed van de Gemeente, kantooradres 2011 NZ Haarlem, Brinkmannpassage 71-76, te dezen vertegenwoordigd op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht door de heer ing J.J. Schurer, waarnemend hoofd afdeling Vastgoed van de gemeente Haalem, krachtens volmacht van de burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 maart 2010, hierna te noemen: verkoper

en

Stichting Ymere
Jollemanhof 8
1019 GW AMSTERDAM
KvK-nummer: 41.21.28.57

Ten deze krachtens de statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Steenbeek in zijn hoedanigheid van voorzitter van de Raad van Bestuur,

hierna te noemen: koper

Overwegende

- * Dat de gemeente en een aantal woningbouwcorporaties waaronder Ymere op 23 april 2008 de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt-Zuid hebben gesloten (zie bijlage 1);
- * Dat Ymere in het kader van de samenwerkingsovereenkomst de projectverantwoordelijke partij is voor het project Hanna Schaftstraat blok IIIa en IVa, hierna te noemen "H. Schaftstraat", en als zodanig de ontwikkeling van dat project ter hand neemt;
- * Dat partijen afspraken hebben vastgelegd over de voorbereiding en uitvoering van het project H. Schaftstraat in de projectovereenkomst (zie bijlage 2);
- * Eén van de afspraken is de ruiling;
- * Partijen de afspraken ten aanzien van de ruiling in een onderlinge overeenkomst wensen vast te leggen

Komen het volgende overeen:

Artikel 1

Koop en verkoop

1. Verkoper verkoopt aan koper een perceel grond groot ca 1.524.m², plaatselijk bekend als Hannie Schaftstraat, deel uitmakende de percelen kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie E, nummer 5999, sectie Q, nummer 520, , 1487, 2072, op bijgaande tekening nummer 09607opp d.d. 24 oktober 2011 met blauwe arcering en de letter H aangegeven, voor de koopprijs van € 253.326,- , exclusief BTW en exclusief overige kosten koper.

Artikel 2 Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 van bijgaande Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem en zij vormen met deze overeenkomst een onverbrekelijk geheel, behoudens de hierna volgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.3 lid 3 wordt gewijzigd in :

Indien de grond door koper in gebruik genomen wordt voordat juridische levering heeft plaatsgevonden, komen de eventuele fiscale consequenties/risico's voor rekening van koper.

Artikel 2.5 wordt niet van toepassing verklaard.

Artikel 2.10 wordt gewijzigd in:

Indien er tov het bestaand aantal woningen extra woningen worden gerealiseerd, betaalt koper voor deze extra te realiseren woningen een grondprijs van € 16.833,- per woning met de bestemming sociale huurwoning, een grondprijs van € 24.580,- per woning met de bestemming sociale koop en een grondprijs van € 200,- euro per m² BVO voor de commerciële ruimten in de plint van de gebouwen langs de Schipholweg. Deze prijzen zijn excl BTW en zijn gebaseerd op de nota grondprijzen 2007. Deze grondprijzen worden ieder jaar met 2 % verhoogd tot het moment van start bouw, voor de eerste maal in 2008. De grondprijs voor de extra gerealiseerde woningen huur en koop in het middensegment wordt berekend op basis van de VON prijs van deze woningen en conform de dan op het moment van start bouw geldende nota grondprijzen.

Artikel 2.11.1 wordt gewijzigd in :

De wederpartij (niet particulier) heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, of als dit perceel verkaveld wordt op de betrokken kavel, het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).

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

Artikel 2.20 wordt aangevuld met:

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van alle bepalingen uit deze overeenkomst en dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Artikel 3 Bestemmingsbeding

De grond is bestemd als bouwgrond voor woningen al dan niet met tuin, bedrijfsruimte en een parkeeroplossing, conform de afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt-Zuid.

Artikel 4 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 2.10 en 3.11 van de algemene verkoopvoorwaarden en artikel 3 en 6 van deze koopovereenkomst 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, 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 Milieubepaling

Aan koper wordt geschikte grond geleverd

Onder geschikte grond wordt verstaan:

grond waarvan door middel van een verkennend bodemonderzoek de milieutechnische kwaliteit, inclusief de parameter asbest, is onderzocht. Op basis van dit onderzoek zal er een toetsing van de analyseresultaten aan het bouwstoffenbesluit/besluit bodemkwaliteit plaatsvinden. De grond dient te voldoen aan de toekomstige functie zoals opgenomen in artikel 3 van deze overeenkomst.

Alle kosten die samenhangen met onder andere de afvoer en stort van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld de ontgraving van de funderingen en verdiepte parkeerplaatsen, komen voor rekening van de koper.

Alle kosten met betrekking tot de zuivering van grondwater dat geloosd moet worden (o.a. bijvoorbeeld ten behoeve van ontgraving van verdiepte parkeerplaatsen of bergingen), komen voor rekening van koper.

Verkoper overlegt voorafgaand aan de overdracht een bodemonderzoeksrapportage waaruit blijkt dat de grond en het grondwater qua gesteldheid geschikt zijn voor de bestemming zoals vermeld in artikel 3.

Verkoper overlegt voorafgaand aan de overdracht een asbest-onderzoek-rapportage waaruit blijkt dat er geen asbest in de grond en het grondwater aanwezig is.

Artikel 7 Oplevering van de grond

1. Aan koper wordt geschikte en bouwrijpe grond geleverd.

Onder bouwrijp wordt verstaan bouwterrein in de zin van de wet op de omzetbelasting, vrij van kabels en leidingen. Verder vrij van bovengrondse en ondergrondse obstakels zoals bestrating, bomen, boomstronken, struiken, opstallen en funderingsresten en andere metselwerken tot een diepte van 1,5 meter in de grond en binnen het uit te geven perceel. Het maaiveld van het perceel wordt opgeleverd op de NAP hoogte zoals op het perceel aanwezig waarbij de hoogte van de openbare ruimte na het bouwen door de ontwikkelaar afgewerkt wordt op een gemiddelde hoogte van 20 cm onder de kruin van de

daarbij behorende ontsluitingsweg met een maximale afwijking van 20 cm.

2. Voordat juridische levering plaatsvindt, heeft koper de grond in gebruik als onderdeel van de bouwplaats tbv de nieuwbouw van blok IIIA. Verkoper draagt er zorg voor dat de grond en de gevels van de nieuwbouw (blok IIIA) op het moment van de juridische levering, vrij zijn van obstakels zoals steigers en sleuven en andere zaken die een belemmering kunnen vormen voor de in opdracht van koper aan te leggen riolering en kabels en leidingen

Artikel 8 Ingebruikname grond

Voorafgaande aan de ingebruikname van de grond dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door het bureau Vastgoedinformatie van de afdeling Vastgoed. Koper dient hiertoe zelf telefonisch of schriftelijk een afspraak te maken.

Indien het perceel grond bestemd is voor bebouwing, dient de koper zorg te dragen voor een zogenaamde KLIC-melding zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn.

Artikel 9 Overige bepalingen

Op de verkochte onroerende zaak rust(en) de volgende erfdienstbaarheid:
Nvt.

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

1. De door partijen vastgestelde vierkante meter grondprijs van €200,- euro excl BTW voor bouwgrond woningbouw en €134,- excl BTW voor overige doeleinden, zal door verkoper ter instemming aan de belastingdienst worden voorgelegd. Indien de belastingdienst niet instemt met de vastgestelde vierkante meter prijs, komt de BTW af te dragen over de hoger vastgestelde waarde voor rekening van koper.
2. Koper neemt het initiatief om de integrale toepassing binnen Slachthuisbuurt Zuid (alle voorgenomen grondruilen gemeente/corporaties) af te stemmen met de belastingdienst. Indien er geen tijdige reactie van de belastingdienst wordt ontvangen - dus ten tijde van de juridische levering - dan zal dit aspect door de notaris op basis van een verklaring door/namens partijen worden geregeld bij het passeren van de akten. Er zal dan immers een nafacturatie van BTW moeten kunnen plaats vinden.
3. Koper vergoed aan verkoper voor de realisatie van commerciële ruimte een bedrag van €200,- per m² BVO (prijspeil 2007), excl BTW, te indexeren met 2 % vanaf 2008 tot het moment van start bouw. Verrekening van dit bedrag vindt plaats op de dag van de ondertekening van notariële akte van overdracht aan de verkoper of de notaris die de akte verlijdt. Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak geleverd wordt vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

4. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de verkoper en koper een rechtsgeldige aankoopovereenkomst blok IIIa met elkaar zijn aangaan.

Artikel 10 Kwijting/Schulderkening

1. Deze grondtransactie maakt deel uit van een reeks van grondruilen die gedaan worden in het kader van de transformatie Slachthuisbuurt Zuid. Voor het totale project geldt dat de grondruil met gesloten beurzen wordt afgehandeld. De overeengekomen koopsom (€ 253.326,-) voor deze transactie wordt door koper aan verkoper voldaan door schuldigerkening, zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:
 - a. Over de hoofdsom wordt geen rente berekend
 - b. Aan het eind van het totale project Slachthuisbuurt Zuid, bij afronding van de reeks grondruiling wordt een en ander met elkaar verrekend.
2. De extra woningen, conform artikel 2.10 zoals gewijzigd in deze overeenkomst, worden afgerekend aan het eind van het totale project. De grondprijs voor de extra woningen voor deze transactie wordt door koper aan verkoper voldaan door schuldigerkening zulks onder de navolgende voorwaarde:
 - a. Over de hoofdsom wordt geen rente berekend
3. Verkoper verleent aan koper kwijting ter zake de betaling van de koopsom
4. Over de bedragen die door schuldigerkening worden voldaan, zal koper de verschuldigde BTW op het moment van juridische levering, aan de fiscus afdragen.

De verkoper,

De koper,

plaats en datum,

plaats en datum,

