

Aanvullende Overeenkomst inzake Fase 3 Ripperdaproject

strekkende tot aanvulling en gedeeltelijke wijziging van de Nadere overeenkomst van 25 maart 2012 inzake De Ripperda

Versie 5 d.d. 31 december 2014

Ondergetekenden:

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem**, met zetel te Haarlem aan de Grote Markt 2, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door J.K.N. van Spijk handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem van2015 en op basis van de door de Burgemeester van Haarlem verleende volmacht,
verder te noemen: De Gemeente

en

2. **De commanditaire vennootschap Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V.**, gevestigd te Huizen, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar beherend vennoot Huzarenstuk Ripperda B.V., welke vennoot bij volmacht wordt vertegenwoordigd door de heer R.A.Th. Janssen,
verder te noemen: De OCR

Ondergetekenden onder 1 en 2 hierna tezamen verder te noemen: Partijen

Vaststellende dat:

- Tussen de Gemeente en 3 partijen, Slokker Vastgoed B.V., De Hollandse Maatschappij voor Vastgoedontwikkeling B.V. en de Stichting Woonmaatschappij Haarlem, welke partijen tezamen in deze overeenkomst zijn aangeduid als de Combinatie, op 13 april 2004 een Realisatieovereenkomst met 18 bijlagen (verder te noemen: R-ovk) is gesloten;
- De OCR in de rechten is getreden van De Combinatie en derhalve geldt als volledige rechtsopvolger van deze Combinatie inzake de R-ovk;

Overwegende dat:

- Alle betrokken partijen sinds 13 april 2004 zich ten volle wederzijds hebben ingespannen om te voldoen aan het in artikel 3 van de R-ovk omschreven doel;
- Het doel van de R-ovk volgens artikel 3.1. is de realisatie van de integrale herontwikkeling van het terrein en van de gebouwen van de voormalige Ripperdakazerne te Haarlem, volgens de ontwerpen en plannen die tezamen het Project uitmaken;
- De per medio 2013 nog door de OCR te realiseren bebouwing, door Partijen nader is aangeduid als Fase 3 van het Ripperda-project, Partijen genoegzaam bekend;
- Tussen de Gemeente en De OCR op 25 maart 2012 een 'Nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de Realisatieovereenkomst Ripperda van 13 april 2004' (verder te noemen: nadere ovk) is gesloten.
- Voor blok E2 (4 eengezinswoningen) aan deze nadere overeenkomst uitvoering is gegeven;

- Voor het afronden van Fase 3 in de onderhavige Aanvullende Overeenkomst nadere afspraken gemaakt worden.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 R-ovk en nadere ovk Ripperda

De R-ovk van 13 april 2004 inclusief de daarbij behorende 18 bijlagen, de nadere ovk van 25 maart 2012 blijven onverkort van toepassing op de rechtsverhouding tussen Partijen, tenzij daarvan in de onderhavige overeenkomst wordt afgeweken middels aanvulling of wijziging.

Artikel 2 Koopovereenkomsten Fase III

1. Ter uitvoering van het bepaalde in de R-ovk zijn tussen Partijen inzake het nog niet uitgevoerde deel van Fase III de navolgende koopovereenkomsten gesloten:
 - a. Fase III: Westhof blok E1 versie 5 juni 2012
 - b. Fase III: A (A1 t/m A3) Blokken versie 5 juni 2012
 Deze koopovereenkomsten blijven onveranderd volledig van toepassing met uitzondering van de aanvullingen/wijzigingen in de onderhavige overeenkomst.
2. In de sub a aangeduide koopovereenkomst Westhof Blok E1 wordt onder het verkochte mede begrepen: “vier losse bergingen voor de vier grondgebonden woningen in Blok E2”. Deze zinsnede vervalt
3. In de sub a aangeduide koopovereenkomst (Westhof blok E1) wordt gesproken over grondgebonden woningen: het betreft echter appartementen.

Artikel 3 Uitstel realisatie Westhof Blok E1 en A-Blokken (A1 t/m A3)

1. Partijen hebben geconstateerd dat de verkoop en daarmee de realisatie van de onder Blok E1 en de A-Blokken vallende woningen en appartementen in de huidige marktsituatie niet haalbaar is. Partijen komen daarom overeen de oorspronkelijke planning uit te sluiten en de realisatie uit te stellen. Partijen maken naar aanleiding van dit overeengekomen uitstel de volgende afspraken:

Planning

2. De verkoop en realisatie van de delen Westhof E1 en de A-Blokken (A1 t/m A3) van het Project Fase III, is met ingang van april 2014 in onderling overleg opgeschort. Telkens in het vierde kwartaal van een opvolgend jaar, dus voor het eerst vanaf 1 oktober 2015 a.s., treden Partijen met elkaar in overleg om vast te stellen of (delen van) het Project Fase III in ontwikkeling kunnen worden genomen. De OCR stelt zich verplicht om door een onafhankelijke partij een marktrapportage te laten opmaken. . Doel van deze marktrapportage is om vast te stellen of voldoende marktherstel heeft plaatsgevonden om binnen 6 maanden een voorverkooppercentage van 70 % te behalen. Uitgangspunt is dat de woningen voor een reële (marktconforme) VON prijs op de markt worden gebracht. De Gemeente behoudt zich het recht voor om vergelijkend onderzoek te laten verrichten Als uit onderzoek blijkt dat het Project Fase III of een deel hiervan in ontwikkeling genomen kan worden, maken Partijen concrete afspraken welke passen binnen het doel en oogmerk van de Realisatieovereenkomst en de Nadere Overeenkomst van 25 maart 2012. Indien zulks (nog) niet (voldoende) blijkt,

stellen Partijen wederom een jaar opschorting vast, tenzij de OCR op een tussenliggend tijdstip alsnog tot ontwikkeling wenst over te gaan.

Indien uiterlijk 5 jaar na de eerste opschorting (april 2019) het Project nog niet in ontwikkeling is genomen, treden Partijen met elkaar in overleg teneinde een voor beide Partijen aanvaardbare oplossing te bewerkstelligen. Indien de OCR, voor het verstrijken van de termijnen als bovengenoemd, tussentijds een partij vindt die kan afnemen conform de voorwaarden zoals gesteld in de nadere overeenkomst dan treden Partijen met elkaar in overleg.

3. Inrichting en tijdelijk beheer (bouw)terreinen

A-Blokken (A1 t/m A3)

De betreffende bouwgrond (talud) is door en voor rekening van de Gemeente aangelegd en ingezaaid. Het terrein wordt beheerd door de Gemeente.

Westhof Blok E1

Partijen stellen vast dat een gedeelte van de gronden onder het toekomstige gebouw E1 met medeweten van de Gemeente in gebruik is als stadstuin door omwonenden. De Gemeente garandeert de beschikbaarheid van dit terrein op het moment dat de realisatie van gebouw E1 zal starten.

Binnentuin

Partijen stellen vast dat de definitieve binnentuin nog niet is aangelegd, hetgeen pas zal geschieden zodra gebouw E1 is gerealiseerd. De OCR heeft voor haar rekening zorg gedragen voor een tijdelijke inrichting van de binnentuin. De OCR heeft het resterend niet-openbaar gebied voor zover dat thans niet als stadstuin in gebruik is genomen als volgt bewerkt: De halfverharding is afgevoerd en vervangen door grond wat wordt ingezaaid met gras. Deze kosten komen voor rekening van de OCR. Er zullen geen hekwerken worden geplaatst, het gebied wordt daardoor openbaar toegankelijk. De gemeente zal zorgdragen voor het beheer.

4. Fiscale aspecten

Bovenvermelde afspraken onder lid 3 zijn onder voorbehoud van nader onderzoek naar de fiscale aspecten van een en ander.

Indien blijkt dat de gemeente door de tijdelijke inrichting van de binnentuin een BTW risico loopt, zijn alle financiële gevolgen daarvan voor rekening en risico van de OCR. Het BTW risico betreffende het gedeelte dat ingericht is als moestuin, komt voor rekening van de Gemeente.

Artikel 4 Overige bepalingen

De Gemeente draagt zorg voor de volledige aanleg van alle openbare ruimte binnen het project Ripperda conform het bepaalde in de R-ovk.

Dit betekent dat de latere realisatie van de Westhof Blok E1 en de A-Blokken (A1 t/m A3) plaats vindt binnen recent aangelegde openbare ruimte.

De OCR is zich hiervan bewust en wordt er, wellicht ten overvloede, op gewezen dat zij jegens de Gemeente aansprakelijk zal zijn voor alle schade aan de nieuw aangelegde openbare ruimte, reeds bestaande openbare ruimte en overige gemeentelijke eigendommen toegebracht door uitvoering van de bouw.

De schade dient dan op aanzegging van de Gemeente door en voor rekening van de OCR te worden hersteld.

De OCR zal verder aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.

Artikel 5 Ondertekening

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt door Partijen, per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend te Haarlem op 2015,

Te Haarlem, ... 2015

De gemeente Haarlem

Bij volmacht vertegenwoordigd door

Dhr. J.K.N. van Spijk

Te Huizen, ... 2015

De OCR

Namens deze,

De beherend vennoot Huzarenstuk
Ripperda Haarlem B.V.

Bij volmacht vertegenwoordigd door

Dhr. R. Janssen