

Raadsstuk

Raadsstuk 224/2008
B&W datum 14 oktober 2008
Sector/Afd STZ/vg
Reg.nr(s) 08/153951

Onderwerp **Zienswijze verkoop grond Prins Bernhardlaan (rond DSK deelplan 1)**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Inleiding

Het project herontwikkeling DSK-terrein is gesplitst in drie deelplannen.

Deelplan 1 : sloop oude voorzieningen en aanleg nieuw sportterrein en accommodatie voetbalvereniging DSK, realisatie woningbouw en kantoorruimte langs de Pr. Bernhardlaan;

Deelplan 2 : o.a.bouw MLK-school, inclusief peuterspeel- en gymzaal en woningen op het van Zeggelenplein;

Deelplan 3 : sloop oude school, nieuwbouw van eengezinswoningen en speeltuin.

De planontwikkeling (zie situatietekening bijlage B) is tot nu toe met name gericht geweest op deelplan 1. De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van het kunststof grasveld en het nieuwe clubhuis voor DSK. De oude opstallen zijn gesloopt, (de speeltuin, peuterspeelzaal en voetbalvereniging zijn ondergebracht in tijdelijke voorzieningen) de grond wordt bouwrijp gemaakt en er wordt binnenkort gestart met de aanleg en bouw van de nieuwe clubaccommodatie.

Ymere heeft voor de strook langs de Prins Bernhardlaan een bouwplan ontwikkeld:
-395 m² GBO (gebruiksoppervlak) kantoorruimte,
-110 appartementen,
-17 maisonnettes,
-15 dakwoningen

Ten behoeve van de realisatie van dit bouwplan worden thans afspraken tussen de gemeente en Ymere vastgelegd in de realisatie-overeenkomst. Deze realisatieovereenkomst wordt in het collegebesluit A voorgelegd.

Na het aangaan van de realisatieovereenkomst zal ten behoeve van de realisatie van bovengenoemd bouwplan aan Ymere een perceel grond worden uitgegeven, groot ca. 4.156 m², plaatselijk bekend Prins Bernhardlaan (rond DSK), kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie P, nummer 3422 en 3423, op bijgaande tekening nummer 08721 (bijlage D) , met zwarte omlijning en arcering aangegeven, tegen de koopsom van € 5.209.043,- excl BTW en overige kosten koper.

Besluitpunten college

3. Voornemens akkoord te gaan met de verkoop van de grond aan de Prins Bernhardlaan aan Ymere.

4. Verzoek aan de raad om binnen 6 weken zijn zienswijze te geven op het besluit genoemd onder punt 3 en het voorgenomen besluit ter advisering aan de raad aan de commissie Ontwikkeling te sturen.

Beoogd resultaat

Realisering van woningbouw/kantoorruimte aan de Prins Bernhardlaan (rond DSK deelplan 1) door uitgifte grond aan Ymere.

Argumenten

Financiële paragraaf

De koopsom voor de grond, € 5.209.043,- excl BTW, excl k.k., is vastgesteld op basis van de recent geactualiseerde VON prijzen van de woningen en de nota grondprijzen 2008. De opbrengsten zijn opgenomen in het MPG 2007 en komen ten gunste van de grondexploitatie DSK deelplan 1 complex 091. Deelplan 1 toont een resultaat van € 1.190.000,- (opbrengst). De geconsolideerde (de 3 deelplannen tezamen) exploitatie MPG 2007 toont een geraamd eindresultaat van € 825.000,- (opbrengst).

Past binnen de afspraken van de intentie- en realisatieovereenkomst

Op 6 april 2004 heeft het college ingestemd met de intentieovereenkomst (VG 2004/363) herontwikkeling DSK-terrein.

Ten behoeve van de realisatie van de woningbouw en kantoorruimte in deelplan 1 worden thans afspraken vastgelegd in de realisatieovereenkomst (collegebesluit A).

Bouwvergunning

Zal naar verwachting in oktober verleend worden.

Kanttekeningen

Bouwplan valt onder de oude parkeernormering.

Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning. Voor de kantoorruimte geldt een norm van 2 plaatsen per 100 m² BVO.

Parkeren wordt deels opgelost op eigen terrein (102) en deels in het openbaar gebied. Het advies van de afdeling Verkeer en Vervoer op de parkeeroplossing is positief

Uitvoering

Juridische levering grond november 2008.

Planning start bouw woningen/kantoorruimte tweede kwartaal 2009.

Bijlagen

B. situatietekening deelplan DSK 1

C. Verkoopovereenkomst

D. Uitgiftekening

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

Zienswijze van de raad

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voornemen van het college van burgemeester en wethouders tot de verkoop van ca. 4.156 m² grond, plaatselijk bekend Prins Bernhardlaan (rond DSK), kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie P, nummer 3422 en 3423, op bijgaande tekening nummer 08721 (bijlage D), met zwarte omlijning en arcering aangegeven, aan partij Ymere voor de koopsom ad.
€ 5.209.043,- excl. BTW en overige kosten koper;

deelt het college mee dat hij zijn zienswijze op de verkoop heeft gegeven.

Gedaan in de vergadering van.....

De griffier,

De voorzitter,



Verkoopovereenkomst grond

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mr M.H. Ensink, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d....., hierna te noemen: verkoper

en

Stichting Ymere, statutair gevestigd te Haarlemmermeer, kantoorhoudende te 1013 AA, Amsterdam, de Ruyterkade 7, ingeschreven in het handelsregister te Amsterdam onder dossiernummer 41212857, (nummer L 2070 Ministerie van VROM en Centraal Fonds Volkshuisvesting) ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.M. van Noort, directeur Gebieds- en Projectontwikkeling Ymere, Regio Noord-West, hierna te noemen: koper

Komen het volgende overeen:

Artikel 1 Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan koper een perceel grond groot $\pm 4.156 \text{ m}^2$, plaatselijk bekend als Prins Bernhardlaan (rond DSK), deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie P, nummer 3422 en 3423, op bijgaande tekening nummer 08721, met zwarte omlijning en arcering aangegeven, hierna te noemen Grond, voor de koopprijs van €5.209.043,- (prijspeil 2008), exclusief BTW en 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 vormen met deze overeenkomst een onverbreekelijk geheel. Behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard.

Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Artikel 2.2 lid 1 wordt gewijzigd in:

De Grond wordt geleverd, vrij van kabels en leidingen. Verder vrij van bovengrondse en ondergrondse obstakels zoals opstallen, bestrating, bomen, boomstronken, struiken, de zendmast/ schakelkasten, funderingsresten en andere metselwerken in de grond die de bouw belemmeren, tot een diepte van 60 cm minus maaiveld. De koppen van de heipalen van de gesloopte opstallen worden tot 50 cm1 minus aanlegdiepte fundering gesneld. De aanwezige drainage wordt verwijderd.

De Grond wordt standaard opgeleverd op een hoogte van 20 cm onder de kruin van de daarbij behorende ontsluitingsweg met een maximale afwijking van 20 cm. Werkzaamheden mbt de ontgraving, het afvoeren en storten van de grond tijdens de bouwwerkzaamheden (oa. voor de aanleg van fundering en realisatie van het halfverdiept parkeren) worden gedaan in opdracht en voor rekening van Ymere. De grond kan worden gestort in het Reinaldapark.

Artikel 2.3 lid 1 wordt gewijzigd in:

Verkoper zal koper de bouwrijpe Grond leveren binnen één werkdag nadat de bouwvergunning onherroepelijk is geworden of zoveel eerder als partijen overeenkomen. Uitgangspunt is dat de bouwrijpe Grond uiterlijk 1 november 2008 aan Ymere geleverd wordt. Indien deze levering niet plaatsvindt omdat de bouwvergunning nog niet onherroepelijk is, zal Ymere vanaf 1 november 2008 tot het moment van levering een rentevergoeding van 3% betalen over de koopsom van de Grond, inclusief BTW (prijsspeil 2008) en de vergoeding voor de aanleg van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied, inclusief BTW, zoals opgenomen in artikel 8.2 van deze overeenkomst. Indien de levering op 31 december 2008 nog niet heeft plaatsgevonden, wordt de rentevergoeding vanaf 1 januari 2009 tot het moment van levering, verhoogd naar 6 %.

Artikel 3.2 lid 2 wordt gewijzigd in:

Ymere verplicht zich tot start van de voorbereidende werkzaamheden op de locatie, binnen een maand na de juridische levering van het verkochte en het verkrijgen van de onherroepelijke bouwvergunning naar aanleiding van de bouwvergunningsaanvraag 2007/0-2050/22/1. Uiterlijk drie maanden na het verkrijgen van deze onherroepelijke bouwvergunning en de juridische levering van het verkochte wordt gestart met de bouwwerkzaamheden. Het totaal aan woningen in het Bouwplan dient 19 maanden na start bouw opgeleverd te zijn. Nadrukkelijk streven hierbij is dat alle woningen uiterlijk 31 december 2009 opgeleverd zijn.

Aan artikel 3.2 wordt toegevoegd, lid 9:

Indien, als gevolg van bezwaren, de bouwvergunning 6 weken na afgifte niet onherroepelijk is, treden partijen in stuurgroepverband binnen een week na genoemde termijn van 6 weken met elkaar in overleg over de mogelijkheid om alsnog met de bouwwerkzaamheden aan te vangen.

Artikel 3 Bestemmingsbeding

De Grond is bestemd voor de bouw van 17 maisonnettes, 110 appartementen, 15 dakwoningen, 395 m² GBO kantoorruimte en 102 parkeerplaatsen, conform de bouwvergunningsaanvraag 2007/0-2050/22/1.

Artikel 4 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van

toepassing op 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 2.10 en 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 Milieubepaling

1. De Gemeente verklaart dat omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven Grond, een verkennend bodemonderzoek is verricht.
De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport:
“ Verkennend bodemonderzoek DSK- terrein te Haarlem d.d. 10 november 2003 van Witteveen en Bos , HLM302-1/005, waarin de toestand van de bodem is beschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is aan te nemen dat zich in de bodem in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor milieu of volksgezondheid. De Gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in het milieu zouden bevinden. Ymere verklaart een kopie van het rapport te hebben ontvangen.
2. Ymere verklaart dat zij eveneens een onderzoek heeft laten uitvoeren.
Het betreft een partijkeuring ‘in-situ’ conform het Bouwstoffenbesluit , projectcode AD508W001, rapportnummer 0808003/rl. Doel van dit onderzoek was het vaststellen van de milieuhygienische kwaliteit van de partij grond in verband met voorgenomen afvoer van de grond. Uit het onderzoek is gebleken dat alle deelpartijen in de categorie “schone grond” vallen en voor multifunctioneel gebruik in aanmerking komen.
3. Na overdracht van de Grond is ieder risico voor rekening van Ymere.
Eventuele afvoer- en stortkosten voor de grond die vrijkomt tijdens de bouwwerkzaamheden komen voor rekening van Ymere.
4. Verontreiniging die niet uit de in lid 1 genoemde onderzoeken naar voren is gekomen alsmede elk daarnaast nog overblijvende restrisico, waaronder de aanwezigheid van asbest, is voor rekening en risico van Ymere.

Artikel 7 Ingebruikname grond

Voorafgaande aan de ingebruikname van de grond dienen de uitgiftegrenzen te zijn uitgezet door het bureau Geo-informatie/Basisregistratie. Koper dient hiertoe zelf telefonisch of schriftelijk een afspraak te maken met de heer W. Kleinhout, telefoon 023 5114661. Koper dient zorg te dragen voor een zogenaamde KLIC-melding zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn.

Artikel 8 Overige bepalingen

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

1. Ten behoeve van de woningbouw zal een recht van overbouwing gevestigd worden ten laste van het gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Haarlem 02, sectie P, nummer 3423, groot $\pm 122 \text{ m}^2$, zoals aangegeven met ruitpatroon op tekening nummer 08721.
2. Partijen komen overeen dat Ymere voor de aanleg van de parkeerplaatsen O.R. 1:1,2 een bijdrage levert van € 1.500,- excl. BTW per parkeerplaats (48 woningen x 1,2 = 58 parkeerplaatsen voor de huurwoningen en 10 parkeerplaatsen voor de koopwoningen, zijnde totaal 68 parkeerplaatsen). Het totale bedrag met een eventuele indexering conform artikel 7 lid 3 dient aan de Gemeente te worden voldaan uiterlijk op de dag van ondertekening van de notariële akte.
3. Ten aanzien van de strook grond, zoals met doorbroken lijn aangegeven op tekening nummer 08721a en welke aan Ymere zal worden overgedragen als deel uitmakende van de Grond, dient omtrent het gebruik en beheer in de splitsingsakte het volgende te worden opgenomen.
“de strook grond moet te allen tijde vrij blijven. Er mogen geen zaken tijdelijk of permanent geplaatst of bevestigd worden”.
4. De eerste inrichting (verharding) van de onder lid 3 genoemde strook grond, zal door en voor rekening van verkoper geschieden. Schade aan het openbaar gebied ten gevolge van de bouwactiviteiten dienen door en voor rekening van koper hersteld te worden.
5. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (BTW) wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.
6. Indien koper de op de Grond te realiseren woningen die binnen het convenant vallen, binnen 20 jaar na de opleveringsdatum van de woningen verkoopt, dient koper aan verkoper een verschil in grondprijs te betalen op basis van de marktwaarde op het moment van verkoop van de woning, de daarbij behorende grondprijs op basis van de dan geldende nota grondprijzen, en de bij deze transactie betaalde grondprijs op basis van de grondprijsnota 2008, zoals aangegeven in de bijlage die aan deze overeenkomst is gehecht.

De verkoper,
plaats en datum,

De koper,
plaats en datum

