

Collegebesluit

Onderwerp: Zuidhof blok F- 2 Ripperda fase 3 verkoop ondergrond

Reg. Nummer: 2010/425868

1. Inleiding

In 2004 is er tussen de gemeente en de Ontwikkelingscombinatie Ripperda (OCR) een realisatieovereenkomst gesloten voor het realiseren van woningen, parkeerplaatsen en commerciële ruimten op het voormalige kazerneterrein de Ripperda. In de realisatieovereenkomst is onder andere geregeld voor welke bedragen de gronden en gebouwen aan de OCR worden verkocht en dat de verkoop in fasen zal geschieden.

Inmiddels is de uitvoering van het project door de economische crisis sterk vertraagd en met de kopende partij zijn, ter voorkoming van verdere stagnatie, deelleveringen overeengekomen.

Voor fase 3 is de verkoopovereenkomst, voor 11 grondgebonden woningen met parkeerplaats opgesteld die voldoet aan de realisatieovereenkomst.

Bijgaande overeenkomst vormt de juridische vastlegging van die afspraken ten behoeve van het feitelijke transport van de gronden.

Deze verkoopovereenkomst is bij het indienen van de nota wel akkoord bevonden maar nog niet door de OCR getekend. De verkopen van blok F-1 en G liepen zo voorspoedig dat nu gestart wordt met de verkoop van blok F-2.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de verkoop van de ondergrond van Ripperda plandeel Zuidhof Blok F-2 voor een berekende koopsom, op basis van 11 grondgebonden woningen, van € 1.001.333,21 exclusief kosten koper en BTW onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college besluit tot de verkoop van 11 parkeerplaatsen à € 22.700,- incl. BTW per stuk behorende bij de te realiseren 11 woningen Zuidhof blok F-2 onder voorbehoud dat het overleg met de Commissie Ontwikkeling en zienswijze van de raad geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
3. Het college stuurt dit voorstel naar de raad nadat de Commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.
4. Het college verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze te geven op het onder 1 en 2 genoemde voorgenomen besluit
5. De opbrengsten uit de verkoop bedragen € 1.001.333,21 exclusief kosten koper en BTW en komen ten gunste van de grondexploitatie Ripperda, conform de prognose MPG 2010. De opbrengsten van de parkeerplaatsen komen ten gunste van het IP nummer 12.13 “Cronjé garage bouw rendabel”
6. Communicatieparagraaf: koper wordt over besluit schriftelijk geïnformeerd.

3. Beoogd resultaat

Uitvoering geven aan de realisatieovereenkomst.

4. Argumenten

De prijsopbouw van deze verkoopovereenkomst is conform de in 2004 gesloten realisatieovereenkomst.

5. Kanttekeningen

Geen.

6. Uitvoering

Binnen een maand na bestuurlijke goedkeuring zullen de akten bij de notaris gepasseerd worden.

7. Bijlagen

1. Koopovereenkomst Zuidhof blok F-2
2. Uitgifte tekening

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

Zienswijze van de raad

De raad der gemeente Haarlem, gelezen het voornemen van het college van burgemeester en wethouders tot:

1. Verkoop van de ondergrond van Ripperda plandeel Zuidhof Blok F-2 voor een berekende koopsom, op basis van 11 grondgebonden woningen, van € 1.001.333,21 exclusief kosten koper en BTW.
2. Verkoop van 11 parkeerplaatsen behorende bij de te realiseren 11 woningen Zuidhof blok F-2, deelt het college mee dat hij zijn zienswijze op de verkoop heeft gegeven.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter

VERKOOPOVEREENKOMST

"FASE 3 : Zuidhof blok F2"

versie 22 december 2010

De ondergetekenden:

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

hierna te noemen verkoper,

en

De commanditaire vennootschap, Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V., gevestigd te Huizen, ten deze vertegenwoordigd door haar beherend vennoot, Huzarenstuk Ripperda Haarlem B.V., ten deze vertegenwoordigd door de heer R.A. Th. Janssen,

hierna te noemen: koper.

OVERWEGENDE:

- Dat verkoper een prijsvraag heeft uitgeschreven voor een stedenbouwkundige visie met betrekking tot de herontwikkeling van de voormalige Ripperdakazerne.
Dat uit de deelnemers is geselecteerd de "Combinatie", bestaande uit de besloten vennootschap Slokker B.V., gevestigd te Huizen, de besloten vennootschap De Hollandsche Maatschappij voor Vastgoedontwikkeling, gevestigd te Alkmaar en de stichting genaamd Stichting Woonmaatschappij Haarlem, gevestigd te Haarlem, met de visie genaamd "Het Huzarenstuk".
- Dat door verkoper en de "Combinatie" op 5 oktober 2000 de Ontwikkelings-overeenkomst inzake de herontwikkeling van het Ripperdatterrein is ondertekend.
- Dat ter uitvoering van deze overeenkomst de Combinatie heeft vervaardigd een ontwerp stedenbouwkundig plan, een voorlopig ontwerp voor de bebouwing en schetsontwerpen voor de openbare infrastructuur en de (overige) inrichting van het Openbare Gebied met een daarbij behorend (financieel) haalbaarheidsplan.

- Dat de gemeenteraad van Haarlem op 9 april 2003 heeft vastgesteld het bestemmingsplan Voormalige Ripperdakazerne , welk bestemmingsplan op 12 augustus 2003 in werking is getreden. Dat dit bestemmingsplan, door het raadsbesluit van 28 mei 2009 nummer 09/77895 is geïntegreerd in het Bestemmingsplan "Frans Hals / Patrimonium" nummer 50801c
- Dat verkoper en de "Combinatie" op 13 april 2004 een realisatie-overeenkomst hebben getekend waarin de regels en afspraken zijn vastgelegd die tussen hen in de realisatiefase zullen gelden, hierna te noemen de Realisatieovereenkomst.
- Dat per 1 december 2004 De Hollandsche Maatschappij voor Vastgoed-ontwikkeling, gevestigd te Alkmaar is uitgetreden uit de "Combinatie" en dat de besloten vennootschap Slokker B.V., gevestigd te Huizen en de stichting genaamd Stichting Woonmaatschappij Haarlem, gevestigd te Haarlem, samen een commanditaire vennootschap hebben opgericht met de naam: Ontwikkelingscombinatie Ripperda Kazerne C.V.
- Dat verkoper en koper voor de complexen van fase 1, het voorterrein, De Ripperda I (Groenhof) en De Ripperda II (Waterhof) een verkoopovereenkomst hebben gesloten op 24 juni 2005.
- Dat verkoper en koper op 24 juni 2005 een verkoopovereenkomst hebben gesloten voor de koop van 298 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage op het Ripperdacomplex.
- Dat verkoper en koper voor de (vernieuw)bouw van de Nieuwe Manege (1), de Stallen A+B (2), de Oude Manege (3), de Stallen C+D (4) van fase 2A, verkoopovereenkomsten hebben gesloten op 27 juni 2006.
- Dat verkoper en koper voor de (vernieuw)bouw van het Hoofdgebouw een verkoopovereenkomsten hebben gesloten op 30 maart 2007.
- Dat thans fase 3 van het project is ingezet waarin de bebouwing op het achterterrein en langs de Kleverlaan te Haarlem wordt aangevangen, onder te verdelen in de nieuwbouw "Waterhof blok A", "De Westhof" en "De Zuidhof."
- Dat de onderliggende overeenkomst een uitvloeisel is van het onder artikel 10.1 in de Realisatieovereenkomst bepaalde.
- Dat hetgeen in de Realisatieovereenkomst is bepaald leidraad vormt voor onderliggende overeenkomst.
- Dat wat nadien door partijen nader is overeengekomen en door beide partijen is geaccordeerd.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Verkoper verkoopt aan koper het perceel grond, zoals met blauwe streeparcing is aangegeven op bijgevoegde tekening met nummer 10725, d.d. 21 december 2010 omvattende een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Haarlem, sectie G, nummer 4031, groot circa 10 are 35 centiaren doch zoals na kadastrale uitmeting zal blijken, plaatselijk bekend als ZUIDHOF, blok F2, Nieuwe Manageplein te Haarlem. Na de realisatie van de bouwblokken F1, F2, F3 en I ontstaat er een mandelig binnenterrein. Bij deze koopovereenkomst wordt daarom tevens verkocht een gedeelte voor zover van toepassing ter realisatie van en behorende bij het bouwblok F2 van het mandelige binnenterrein zoals met rode streeparcing is aangegeven op dezelfde bijgevoegde tekening nummer 10725 d.d. 21 december 2010, omvattende een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Haarlem, sectie G, nummer 4031, groot circa 16 are en 62 centiaren doch zoals na kadastrale uitmeting zal blijken.

Artikel 1 Algemene voorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem d.d. 6 juli 2004, hierna uitsluitend Algemene Verkoopvoorwaarden te noemen, van toepassing, voor zover daarvan in onderliggende overeenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken.

Van hoofdstuk 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn de artikelen 3.1, 3.6, 3.8, 3.10 tot en met 3.18 van uitdrukkelijke toepassing.

Ten aanzien van artikel 3.8 wordt bepaald dat het gestelde in dit artikel slechts van toepassing is op de grondgebonden woningen welke in de tabel in bijlage 3 zijn aangegeven met "ja" in kolom "verkoopregulerende bepaling" (kolom M).

Op deze koopovereenkomst is het bepaalde in de Realisatieovereenkomst van toepassing, voor zover daarvan in onderliggende overeenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken.

Artikel 2 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.8, slechts voor zover het betreft de grondgebonden woningen welke conform bijlage 3 zijn geclassificeerd als "middelduur", en op artikel 3.11 van de algemene verkoopvoorwaarden, alsmede op artikel 8 van onderliggende overeenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het verkochte.

Artikel 3 Kwalitatieve verplichting

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de algemene verkoopvoorwaarden, zodanig dat de aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen.

Artikel 4 Koopsom

1. Als nadere uitwerking van het bepaalde in de Realisatieovereenkomst en de daarbij behorende bijlage 7 zijn partijen het bepaalde in bijlage 3 behorende bij deze overeenkomst overeengekomen.
2. De totale koopsom voor de door verkoper aan koper te verkopen grondgebonden woningen volgens deze verkoopovereenkomst bedraagt 26,71 % over € 3.748.907,56 (excl. BTW) = € 1.001.333,21 exclusief verschuldigde rente en exclusief omzetbelasting. Deze koopsom is nader gespecificeerd in de tabel vermeld in bijlage 3.
3. De aanbetaling volgens artikel 2.5 van de Algemene Voorwaarden bedraagt 10% van de KOOPSOM zijnde € 100.133,32 exclusief omzetbelasting. Deze aanbetaling is nader gespecificeerd in de tabel vermeld in bijlage 3 in de kolom "aanbetaling" (kolom P).

4. De aanbetsaling wordt volgens lid 3. van dit artikel, vermeerderd met de omzetbelasting en wordt door koper aan verkoper bij ondertekening van deze verkoopovereenkomst voldaan.
5. Koper is de koopsom voor genoemde grondgebonden woningen verschuldigd ten tijde van het sluiten van deze verkoopovereenkomst. Indien betaling daarvan plaatsvindt bij notarieel transport, is koper vanaf het moment van het sluiten van de koopovereenkomst tot het moment van notarieel transport aan verkoper een rente over de koopsom verschuldigd gelijk aan de Euribor eenmaandsrente vermeerderd met 2,5 %.
6. Bij ieder notarieel transport van een grondgebonden woning dient de koper de bijbehorende koopsom volgens deze verkoopovereenkomst aan verkoper te hebben voldaan. Daartoe dient de koper bij ieder notarieel transport de restantbetaling, zijnde de koopsom behorende bij de te transporteren grondgebonden woning (gespecificeerd in de tabel vermeld in bijlage 3 in de kolom "koopsom grondgebonden woning, excl. rente"), vermeerderd met de verschuldigde rente volgens lid 5. van dit artikel, vermeerderd met de omzetbelasting verminderd met de gedane aanbetsaling behorende bij de te transporteren grondgebonden woning volgens lid 3. van dit artikel, te hebben voldaan.
7. Onder verwijzing naar de verkoopovereenkomst voor de 298 (onder)-appartementsrechten rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats op de laag -1 in de Cronjé Garage, komen verkoper en koper overeen dat separate levering van een grondgebonden woning uit onderhavige overeenkomst en het appartementsrecht recht gevende op een parkeerplaats op de laag -1 in de Cronjé Garage niet mogelijk is. Verkoper verplicht zich zorg te dragen voor een gelijktijdige levering van de voorgemelde grondgebonden woning bij iedere ABC-transactie (indien van toepassing). Indien zulks niet mogelijk blijkt, zal levering van een (onder)-appartementsrecht niet plaatsvinden en blijft verkoper in gebreke.

Artikel 5 Notaris

1. Als notaris, ten overstaan van wie de notariële transporten zullen plaatsvinden, hebben partijen aangewezen het kantoor Actus Notarissen gelegen aan de W.M. Dudokweg 49 te Heerhugowaard. Genoemd notariskantoor zal tevens de benodigde akten opstellen en verlijden. Verkoper verbindt zich, ABC leveringen mogelijk te maken. De kosten van de separate leveringsakten komen ten laste van koper, voor zover het betreft de door koper te realiseren grondgebonden woningen.

Artikel 6 Levering en uitgifte van gronden en gebouwen

1. Het notariële transport van de grondgebonden woningen zullen geschieden in de vorm van ABC-leveringen per verkochte grondgebonden woning.
2. In afwijking van het bepaalde onder lid 1. van dit artikel, zal het notariële transport aan koper van niet door koper doorverkochte grondgebonden woningen plaatsvinden uiterlijk drie maanden na de bouwkundige oplevering daarvan.

3. Verkoper levert de bouwgrond aan koper in gesaneerde, geschikt voor de te realiseren functies, en bouwrijpe staat, een en ander zoals omschreven in het schrijven van de gemeente Haarlem d.d. 7 februari 2005 met kenmerk SB/MIL/OJ/nd/2004/3115.
Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor na de overdracht geconstateerde vervuiling c.q. obstakels tenzij aannemelijk kan worden gemaakt dat deze stamt van voor de overdracht van de grond.
4. Conform artikel 10.11 van de Realisatieovereenkomst zal door partijen worden gestreefd naar een voor koper zo (fiscaal) voordelig mogelijke levering. Het fiscale voordeel valt de koper toe. Verkoper zegt toe mee te zullen werken aan het mogelijk maken van een nader door koper te bepalen regeling hieromtrent.

Artikel 7 Erfdienstbaarheid

Verkoper en koper zullen medewerking verlenen aan het vestigen van de voor het plan noodzakelijke erfdienstbaarheden, zoals omschreven in de akte waarin de erfdienstbaarheden en overeengekomen kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd.

Artikel 8 Parkeren

1. Het eigendomsrecht voor een grondgebonden woning is onlosmakelijk met het appartementsrecht voor één parkeerplaats verbonden. Verkoop en overdracht van zowel het grondgebonden woning los van de gekoppelde parkeerplaats, als de gekoppelde parkeerplaats los van het grondgebonden woning, is mitsdien niet toegestaan. In afwijking van het in artikel 2.19 van de Algemene Voorwaarden bepaalde is de sanctie voor het overtreden van deze bepaling gesteld op € 25.000,=. Vorenbedoeld bedrag zal per jaar worden verhoogd of verlaagd en wel voor het eerst per één januari tweeduizend zes overeenkomstig de stijging of de daling van het kalenderjaar-prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex-alle huishoudens op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg. Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zal het in de vorige zin bedoelde bedrag worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.
2. In de (onder)splitsingsakte van de Cronjé Garage zal een intern verhuurreglement worden opgenomen welke de strekking heeft dat het aan de eigenaren van privé-parkeerplaatsen welke zijn gekoppeld aan de koop grondgebonden woningen in het totale plan De Ripperda, uitsluitend indien zij geen beschikking hebben over een motorvoertuig, is toegestaan hun parkeerplaats te verhuren aan één der andere eigenaren van genoemde privé-parkeerplaatsen. Het maximale huurbedrag zal elk jaar door de vergadering van de VVE worden vastgesteld.

Artikel 9 Opschortende voorwaarde

In aanmerking nemende dat:

- in artikel 10.4 van de Realisatieovereenkomst wordt bepaald dat koper niet gehouden is een koopovereenkomst te sluiten met betrekking tot een bepaald bouwblok indien niet 70% van de voor verkoop bestemde ruimten (grondgebonden woningen) in dat bouwblok is verkocht;

- partijen zich realiseren dat indien op het moment dat 70% van de voor verkoop bestemde grondgebonden woningen zijn verkocht deze koopovereenkomst wordt gesloten, de proceduretijd van ondertekening van de overeenkomst en het gereed maken van de overige documenten en handelingen leidende tot het mogelijk zijn van de notariële transporten een te lang tijdspad beslaat;
- partijen daarom overeenkomen de verkoopovereenkomst te tekenen alsmede de procedure leidende tot notarieel transport direct na het tekenen van de verkoopovereenkomst op te starten en op korte termijn te voltooien onder de bij niet-ervulling opschortende voorwaarde van 70% verkocht van het betreffende bouwblok.

verkoper en koper verklaren tevens te zijn overeengekomen als volgt:

1. Deze overeenkomst wordt voorts aangegaan onder de bij niet vervulling opschortende voorwaarde dat de koper 70% van de in het onderhavige plan te realiseren grondgebonden woningen zoals vermeld onder II heeft verkocht, tenzij de koper de verkoper schriftelijk informeert, dat ondanks het niet vervuld zijn van deze voorwaarde de verbintenissen uit deze overeenkomst toch hun werking hebben gekregen.
2. Verkoper en koper zullen zorg dragen voor het zo snel als mogelijk bij de notaris aanleveren van de voor de notariële overdrachten benodigde volmachten. Deze volmachten zullen dan niet eerder rechtsgeldig zijn voordat de onder 1 vermelde opschortende voorwaarde is vervallen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Haarlem,

Verkoper, Gemeente Haarlem,

<.....>

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

<.....>

bijlagen:

1. Uitgifte tekening Blok F2 met mandelig binnenterrein nummer 10725 d.d. 21 december 2010
2. Bijlage 2 verkoopovereenkomst "Zuidhof" specificatie definitieve grondprijzen 24 juni 2005
3. Prijsdifferentiatie lijst d.d. 01 november 2010
4. Kopie brief met kenmerk SB/MIL/OJ/nd/2004/3115 : Deelevaluatie Kleverlaan 12 (Ripperdatterrein)
5. Vestiging erfdienstbaarheden / overeengekomen kwalitatieve verplichtingen kenmerk 4071329/jw versie 1 september 2010
6. Garantstelling ondertekenaars Realisatieovereenkomst d.d. 24 juni 2005

Bijlage 3 verkoopovereenkomst Zuidhof Blok F-2 : prijsdifferentiatielijst
dd 01 november 2010

A	J	K	L	M	N	O	P	R
bouwnr.	VON-prijs incl. parkeerplaats (incl. BTW)	VON-prijs excl. parkeerplaats (incl. BTW)	categorie	verkoop- regulerende bepaling	VON excl. parkeerplaats (excl. BTW)	koopsom grond excl. rente (excl. BTW)	Aanbetaling 10% (excl. BTW)	Koopsom Grond minus aanbetaling 10% (excl. BTW)
Zuidhof F-2								
274	€ 447.900,00	€ 425.200,00	duur		€ 357.310,92	€ 95.437,75	€ 9.543,77	€ 85.893,97
275	€ 427.900,00	€ 405.200,00	duur		€ 340.504,20	€ 90.948,67	€ 9.094,87	€ 81.853,81
276	€ 427.900,00	€ 405.200,00	duur		€ 340.504,20	€ 90.948,67	€ 9.094,87	€ 81.853,81
277	€ 427.900,00	€ 405.200,00	duur		€ 340.504,20	€ 90.948,67	€ 9.094,87	€ 81.853,81
278	€ 427.900,00	€ 405.200,00	duur		€ 340.504,20	€ 90.948,67	€ 9.094,87	€ 81.853,81
279	€ 427.900,00	€ 405.200,00	duur		€ 340.504,20	€ 90.948,67	€ 9.094,87	€ 81.853,81
280	€ 427.900,00	€ 405.200,00	duur		€ 340.504,20	€ 90.948,67	€ 9.094,87	€ 81.853,81
281	€ 427.900,00	€ 405.200,00	duur		€ 340.504,20	€ 90.948,67	€ 9.094,87	€ 81.853,81
282	€ 427.900,00	€ 405.200,00	duur		€ 340.504,20	€ 90.948,67	€ 9.094,87	€ 81.853,81
283	€ 409.900,00	€ 387.200,00	duur		€ 325.378,15	€ 86.908,50	€ 8.690,85	€ 78.217,65
284	€ 429.900,00	€ 407.200,00	duur		€ 342.184,87	€ 91.397,58	€ 9.139,76	€ 82.257,82
TOTAAL	€ 4.710.900,00	€ 4.461.200,00			€ 3.748.907,56	€ 1.001.333,21	€ 100.133,32	€ 901.199,89

