

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur Mevr. E.C. Molenkamp - Schoute
Telefoon 5113568
E-mail: e.molenkamp@haarlem.nl
STZ/VG Reg.nr. STZ/VG/2011/30572
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 11 maart 2011

## Onderwerp

Vestigen recht van opstal lift Albert Heijn in openbare parkeergarage Raaks

## DOEL: Besluiten

Op grond van artikel 160 e Gemeente is het college bevoegd privaatrechtelijke handelingen aan te gaan. Het vestigen van een recht van opstal op basis van een opstalovereenkomst is een privaatrechtelijke handeling.

---

## B&W

1. Het college besluit een recht van opstal te vestigen voor een lift met de eigenaar van de Albert Heijn winkel waarbij de realisatie- en exploitatiekosten voor de eigenaar zijn.
2. De eenmalige vergoeding van €180.000 komt ten gunste van het krediet Raaks.
3. Het college besluit de € 180.000 incidentele baat in de 1e bestuursrapportage te verwerken.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit

# Collegebesluit

**Onderwerp:** Vestigen recht van opstal lift Albert Heijn in openbare parkeergarage Raaks

**Reg. Nummer:** STZ/VG/2011/30572

## 1. Inleiding

In het kader van het project Raaks is de openbare ondergrondse parkeergarage Raaks (parkeergarage Raaks) gerealiseerd. In het complex komt onder andere ook een Albert Heijnwinkel. De eigenaar van deze winkel heeft gevraagd of het mogelijk is ten behoeve van zijn bezoekers een lift te realiseren in de parkeergarage Raaks uitkomende in zijn winkel.

De realisatie van de lift is mogelijk maar gaat ten koste van 6 parkeerplaatsen. Tevens is het noodzakelijk de eigendomssituatie goed te regelen.

## 2. Besluitpunten college

- Het college besluit een recht van opstal te vestigen met de eigenaar van de Albert Heijnwinkel op basis van de bijgevoegde opstalovereenkomst;
- De kosten voor aanschaf, aanleg en exploitatie van de lift zijn voor de exploitant van de Albert Heijn winkel;
- Het college besluit dat de vergoeding van € 180.000,00 voor het recht van opstal ten gunste te laten komen van het krediet Raaks;
- Het college besluit de € 180.000 incidentele baat in de 1e bestuursrapportage te verwerken;
- Het college besluit dit besluit ter kennisname te sturen aan de commissie Ontwikkeling;

## 3. Beoogd resultaat

Het besluit maakt het mogelijk een lift te realiseren met een stop op elk parkeerdek uitkomende in de Albert Heijn winkel. De lift is tevens een extra ontsluiting van de parkeergarage voor publiek omdat hij niet uitsluitend is voorbehouden aan Albert Heijn bezoekers.

Om de eigendomssituatie goed te regelen is het noodzakelijk een recht van opstal te vestigen. Een opstalovereenkomst is gemaakt en de eigenaar van de Albert Heijnwinkel heeft deze voor akkoord ondertekend. Door de eigenaar een vergoeding voor het recht van opstal te laten betalen wordt de aanleg van de zes parkeerplekken gecompenseerd.

## 4. Argumenten

### Recht van opstal

De parkeergarage is het eigendom van de gemeente Haarlem. Als de lift in de parkeergarage wordt gerealiseerd dan zou deze door natrekking eigendom van de gemeente Haarlem worden. Dit is niet wenselijk.

Door het vestigen van het recht van opstal is de opstaller (de eigenaar van de Albert Heijnwinkel) eigenaar met alle verantwoordelijkheden die erbij horen.

### Benutting van de lift

In het opstalrecht is geregeld dat de lift te allen tijde ook door ander publiek dan de bezoekers van Albert Heijn gebruikt kan worden. Daarmee is er een extra toegang tot de parkeerdekken voor de gebruikers van de garage.

### Winkelwagentjes

Door de lift wordt een logistiek probleem van winkelwagentjes opgelost die anders via andere routes naar beneden zouden gaan met een hoger risico van ongelukken, schade en zwervende winkelwagentjes.

### Vergoeding

De vergoeding is tot stand gekomen door onderhandelingen tussen de betrokken partijen en heeft geleid tot een bedrag van €180.000,00. Dit bedrag is eenmalig.

### **5. Kanttekeningen**

n.v.t.

### **6. Uitvoering**

De ondertekende opstalovereenkomst gaat naar de notaris. Vervolgens zal het recht van opstal worden gevestigd door inschrijving in de openbare registers.

De realisatie van de lift is, na bestuurlijke toestemming inmiddels ter hand genomen.

### **7. Bijlagen: opstalovereenkomst**

Als bijlage is bijgevoegd de door de eigenaar van de Albert Heijnwinkel voor akkoord ondertekende opstalovereenkomst.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

## AKTE OPSTALRECHT

Ondergetekenden,

De gemeente Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer ing J.J. Schurer, interim-hoofd afdeling Vastgoed van de hoofdafdeling Stadszaken van de gemeente Haarlem, hiertoe gemachtigd op grond van het thans geldende mandateringsbesluit van de gemeente Haarlem, hierna te noemen "de Gemeente",

of

De gemeente Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer ing. J.J. Schurer, interim-hoofd afdeling Vastgoed van de hoofdafdeling Stadszaken van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 24 ..... (nr. STZ/VG/2011/.....),

en

Raaks Supermarkten B.V. statutair gevestigd en kantoorhoudend te Koog aan de Zaan, Postbus Verzetstraat 10, 1541 HB Koog aan de Zaan ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam, onder nummer 34312129, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door P. Vos, in zijn hoedanigheid van bestuurder, hierna genoemd 'Vos',

in aanmerking nemende dat:

- Vos een Albert Heijnfiliaal opent in de Raakspoort te Haarlem;
- Vos ten behoeve van zijn bezoekers voor eigen rekening en risico in de parkeergarage Raaks een lift realiseert;
- De realisatie van de lift ten koste gaat van zes parkeerplaatsen;
- De gemeente door de bouw van de lift potentiële inkomsten van parkeergelden door het verlies van de parkeerplaatsen misloopt;
- De gemeente en Vos de afspraken met betrekking tot de realisatie van de lift en de compensatie van gemiste parkeerinkomsten in onderhavige overeenkomst wensen vast te leggen;
- Vos krijgt toestemming een lift te bouwen op de parkeerplaatsen, waarbij de eigendomssituatie wordt geregeld met een recht van opstal;

Partijen verklaren ter uitvoering van het bovenstaande het volgende:

De gemeente vestigt en verleent bij deze een zakelijk recht van opstal aan en ten behoeve van Vos, voor een door Vos te bouwen lift in de openbare parkeergarage Raaks met een opstel ruimte voor winkelwagens, hierna te noemen "de zaak", gelegen aan ....., kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie ..., nummer ....), zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening nr. ....., welk recht bij deze door de Vos wordt aanvaard.

Par. opstaller:

Par. gemeente:

*CONCEPT CONCEPT CONCEPT CONCEPT*

Ten aanzien van dit opstalrecht verklaren partijen het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1

Het recht van opstal wordt gevestigd zolang Vos een Albert Heijn in de parkeergarage Raaks in eigendom heeft dan wel een derde, die de eigendom van Vos heeft overgenomen, gebruik maakt van de zaak.

Artikel 2

Vos is ter zake van dit opstalrecht een vergoeding verschuldigd van € 180.000,00 exclusief BTW (zegge: hondertachtigduizend euro). Dit bedrag is een vergoeding voor de door de gemeente gederfde parkeerinkomsten als gevolg van het verloren gaan van zes parkeerplaatsen door de realisatie van de zaak.

Artikel 3

Onder het opstalrecht vallen alle reeds gebouwde en geplaatste alsmede de eventueel nog te bouwen en te plaatsen opstallen.

Artikel 4

De grond- en alle andere zakelijke lasten, die van het in de aanhef van deze overeenkomst genoemde perceel en de hierboven bedoelde opstallen worden geheven zijn voor rekening van Vos.

Wanneer de gemeente belastingen of lasten mocht hebben voldaan die voor rekening van Vos dienen te komen, dan zal zij opstaller hiervan in kennis stellen, waarna opstaller het betaalde aan de gemeente zal voldoen.

Artikel 5

Vos aanvaardt het opstalrecht in de parkeergarage Raaks in eigen gebruik en genot in de staat waarin dit zich bevindt, met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en andere lasten en lusten, maar vrij van hypotheek en beslagen. Vos wordt geacht het bezwaarde perceel volkomen te kennen en heeft derhalve geen recht op ontbinding van de overeenkomst of op enige vergoeding ter zake van het aanwezig zijn van verborgen gebreken.

Artikel 6

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is het Vos verboden:

- a. het opstalrecht of enig deel daarvan te vervreemden of in mede-eigendom

Par. opstaller: 

Par. gemeente:

*CONCEPT CONCEPT CONCEPT CONCEPT*

- te brengen;
- b. een onverdeeldheid, waarin het opstalrecht wordt bezeten, op te heffen, anders dan door toedeling aan één en dezelfde (rechts)persoon;
  - c. het opstalrecht met hypotheek of enig ander zakelijk recht te bezwaren.

Artikel 7

Als de zaak niet meer wordt gebruikt of indien niet wordt voldaan aan enige aan Vos opgelegde verplichting heeft de gemeente de bevoegdheid het verleende recht van opstal te doen beëindigen, zulks na een deugdelijke ingebrekestelling en rechterlijke tussenkomst, onverminderd het recht van de gemeente op schadevergoeding.

Indien het opstalrecht met hypotheek is bezwaard, zal de hypotheekhouder gedurende drie maanden in de gelegenheid worden gesteld tot betaling van het verschuldigde of, zo mogelijk, tot voldoening aan de verplichtingen, inbegrepen de kosten die de gemeente ter zake van dit in gebreke zijn heeft gemaakt.

Artikel 8

Vos is verplicht de opstallen voor de dag waarop het opstalrecht zal zijn beëindigd, af te breken, te verwijderen en de sparingen in de vloer aan te helen, zodat deze weer geschikt is voor het normale parkeergebruik.

Bij gebreke daarvan is de gemeente gerechtigd de opstallen op kosten van de gewezen opstaller te (doen) afbreken en te verwijderen. De gewezen opstaller zal ter zake van de weggenomen opstallen geen enkel recht op vergoeding, hoe genaamd dan ook, tegenover de gemeente geldend kunnen maken.

Artikel 9

Vos machtigt de gemeente onherroepelijk bij het beëindigen ten gevolge van niet nakomen als bedoeld in artikel 6 van deze akte, dit te doen doorhalen in de openbare registers.

Artikel 10

De kosten van de notariële akten met de daarbij behorende rechten en voorschotten, alsmede de kosten van overschrijving in de openbare registers komen ten laste van Vos.

Artikel 11

1. Vos zal zorg dragen voor het verkrijgen van alle voor het plaatsen en hebben van het object zoals omschreven in de aanhef eventueel noodzakelijke publiekrechtelijke vergunningen en ontheffingen.
2. Eventueel gewenste energielevering dient door Vos te worden aangevraagd bij het desbetreffende nutsbedrijf. De kosten van

Par. opstaller:

Par. gemeente:

CONCEPT CONCEPT CONCEPT CONCEPT

aansluiting, abonnement en verbruik komen volledig voor rekening van Vos.

Artikel 12

De zaak is, zonder enig voorbehoud, toegankelijk voor de gebruikers van de parkeergarage Raaks.

Artikel 13

Vos is verantwoordelijk voor de in de openbare parkeergarage aanwezige winkelwagens.

Artikel 14

Tenslotte verklaren partijen voor alle gevolgen van deze akte, ook voor daden van executie, onveranderlijk woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

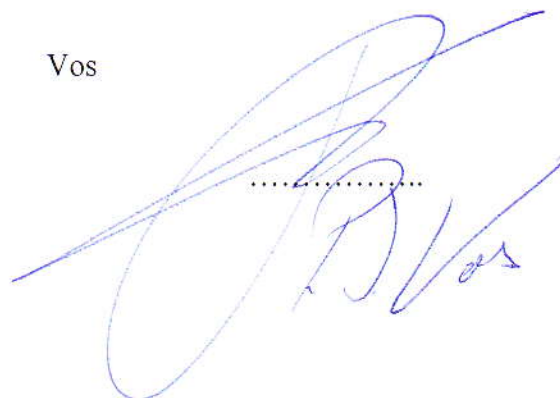
Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Haarlem, dd.

De gemeente Haarlem  
namens deze,

Gemeente

.....

Vos

.....  


Par. opstaller:

Par. gemeente:

