

**Van:** Mildred Hulsebos - Jansen Schipper  
**Aan:** griffiebureau  
**Datum:** 17-6-09 17:05  
**Onderwerp:** Doorgest.: Brief en contract HJC  
**Bijlagen:** Aanbod jachthaven Schoterog.PDF; Vaststellingsovereenkomst versie 09.06.2009.pdf

Griffie,  
met de mededeling dat de hierbij gaande mail + bijlagen van Bernt Schneiders heden middag via de mail naar alle Raadsleden is toegezonden.

met vriendelijke groeten.  
Mildred Hulsebos -Jansen Schipper

Geachte raadsleden,

Zoals u weet proberen we al enige tijd overeenstemming te bereiken met de HJC om tot een verplaatsing naar Schoterog te komen.

Daarover is lang gesproken en onderhandeld.

Het aanbod komt erop neer dat we de HJC een nieuwe vervangende haven aanbieden die thans reeds wordt aangelegd.

De kosten van de haven bedragen 3,2 miljoen Euro.

Daarvoor wordt ook een nieuw clubgebouw , een nieuwe loods en een beheerderswoning aangeboden.

Schoterog is in beheer bij het recreatieschap.

Het is niet mogelijk gebleken om een lagere pachtprijs dan 25.000 per jaar te bedingen.

Wel is men bereid tot een ingroeieregeling waardoor de HJC pas over enkele jaren het volledige bedrag moet betalen. Verder wil het schap om de vijf jaar de gelegenheid hebben om de pacht te herzien.

Omdat wij begrijpen dat dit voor de HJC een lastig punt is hebben we besloten om de HJC hiervoor een compensatie van 150.000 Euro ineens te bieden..

Al met al behandelen we de HJC alsof men eigenaar is van grond en water op de huidige vestiging. Men is echter huurder.

Kenmerk van huur is dat de huur wel eens kan worden opgezegd.

Vanuit het bestuur van de HJC hebben wij begrepen dat het aanbod van de gemeente als niet acceptabel wordt gezien.

Ik vermoed dat u binnekort door het bestuur of leden van de HJC benaderd zult worden.

Daarom stuur ik u bijgaand het aanbod zoals dat door het college aan de HJC is gedaan.

Indien u van mening bent dat het aanbod onvoldoende of onredelijk is dan hoort het college dat graag.

Tenslotte vermeld ik nog dat als de HJC geen gebruik wenst te maken van de haven die nu wordt aangelegd , deze haven wellicht door het schap geëxploiteerd kan worden of door een derde partij.

Hierdoor hoeft de gemeente geen financieel nadeel te lijden. Bovendien blijft na eventuele opheffing van de haven van de HJC het aantal ligplaatsen in Haarlem op peil waardoor de watersport in onze stad niet gedupeerd wordt.

Vriendelijke groet

Bernt Schneiders

>>> Dirk Jan van der Wal 06/16/09 2:58 >>>  
Bernt,

Zoals besproken hierbij de brief en de overeenkomst die aan de HJC zijn verzonden.

Met vriendelijke groet,

Dirk Jan van der Wal  
Senior Projectmanager

023-511 3919 (afw. wo)

Postadres:  
Gemeente Haarlem  
Stadsbedrijven, Afd. Projectmanagementbureau  
Postbus 511  
2003 PB Haarlem  
Bezoekadres: Zijsingel 1, Haarlem



Gemeente Haarlem, Stadsbedrijven

## Project Management Bureau

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Haarlemsche Jacht Club  
t.a.v. het bestuur

Datum 2 juni 2009  
Ons kenmerk SB/PMB/2009/  
Contactpersoon D.J. van der Wal  
Doorkiesnummer 023-5113919  
E-mail dj.vd.wal@haarlem.nl  
Onderwerp Aanbod jachthaven Schoteroog

Geacht bestuur,

De gemeente Haarlem heeft u per aangetekende brief van 26 februari 2009 (kenmerk 2009/39762) de huur opgezegd van de huidige lokatie aan de Spaarndamseweg. Dit als uitvloeisel van de brief van het college van Burgemeester en Wethouders van 20 januari 2009 (kenmerk 20099386) waarin u een aanbod is gedaan in het kader van uw verhuizing naar de nieuwe locatie op Schoteroog.

Het college was en is verheugd met de positieve reactie vanuit uw bestuur op het ontwerp en heeft kennis genomen van uw opmerkingen betreffende de bijbehorende overeenkomst. Zoals aangegeven in de huuropzegging ontvangt u hierbij een verbeterd erfpachtvoorstel waarbij wij tevens ingaan op uw opmerkingen.

Dit voorstel heeft langer op zich laten wachten dan in eerste instantie gemeld, hierover heeft meerdere malen overleg plaatsgevonden tussen uw bestuur en dhr. Schneiders. Zeer recent heeft de gemeente vanuit het recreatieschap de vereiste informatie om u een erpacht aanbod te kunnen doen ontvangen. Om langer wachten te voorkomen ontvangt u daarom ons voorstel in eerste instantie in briefvorm en niet in de vorm van een nieuwe concept-overeenkomst. De hierna genoemde punten worden op dit moment nog in de overeenkomst verwerkt. Ik zal in de loop van deze week contact openemen met uw voorzitter voor het plannen van een afspraak om ons voorstel verder toe te lichten en een aantal punten uit de overeenkomst verder in te vullen. De concept overeenkomst volgt eind deze week.

Ons streven is om deze maand te komen tot een getekende overeenkomst. Vanwege de recentheid van het voorstel van het Recreatieschap moeten wij formeel nog een voorbehoud maken ten aanzien van de goedkeuring door Staatsbosbeheer.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.  
Bezoekadres: Zijlsingel 1, Haarlem  
[www.haarlem.nl](http://www.haarlem.nl)

**Erfpachtvoorstel**

Het verbeterde erfpachtvoorstel gaat uit van een starttarief met een ingroei-periode van 3 jaar. Het starttarief bedraagt € 15.000 per jaar, groeiend naar € 25.000,- met indexatie en vijfjaarlijkse herziening. Over 2009 zal – conform eerdere afspraken – geen erfpacht in rekening worden gebracht.

De opbouw is daarmee als volgt:

2009: € 00.000,-

2010: € 15.000,-

2011: € 20.000,-

2012: € 25.000,-

De gemeente Haarlem betaald een eenmalige compensatie van € 150.000,- aan de HJC om de overgang vanuit de huidige huur situatie te faciliteren.

De (onder)erfpachtovereenkomst wordt gesloten tussen de HJC en de gemeente Haarlem. De overeenkomst heeft zowel betrekking op de gronden als op de opstallen. De onderhoudsplicht voor de opstallen komt in dit voorstel bij de HJC te liggen, dit maakt het voor de gemeente mogelijk geen extra erfpacht te heffen ten opzichte van de door de gemeente aan het schap verschuldigde erfpacht. Op deze wijze wordt ook invulling gegeven aan de voorwaarde dat het voor de gemeente mogelijk is BTW te verrekenen. De gemeente stelt daarbij wel als voorwaarde dat de HJC meewerkt aan optimalisatie van het BTW regiem zodat maximale BTW compensatie mogelijk is. Hiervoor zal een afspraak tussen HJC, gemeente en fiscalist (Dhr. Van Peperstraten) worden gepland.

**Baggeronderhoud**

Het op diepte houden van de jachthaven valt onder de raamovereenkomst die de gemeente Haarlem voor al het open water binnen de gemeentegrenzen heeft afgesloten met het Hoogheemraadschap Rijnland. Dit houdt in dat het Hoogheemraadschap verantwoordelijk is voor het op diepte houden van de haven.

**Bodemkwaliteit**

De HJC heeft inmiddels de milieurapporten met betrekking tot de bodem ontvangen. Uit deze rapporten blijkt de verschillende mate van vervuiling van de bodem. Uitgaande van de situatie zoals beschreven in de rapporten zijn er geen humane risico's. Op het vaste land van de haven is inmiddels vanwege de benodigde voorbelasting een laag van ruim een meter grond aangebracht. Deze grond komt bovenop een al eerder aangebrachte afdeklaag.

De gemeente Haarlem zal daarmee de gronden overdragen 'geschikt voor beoogd gebruik'.

**Tijdelijke voorzieningen**

Het streven van alle betrokken partijen is om de HJC over te laten gaan zonder dat er tijdelijke voorzieningen noodzakelijk zijn. Op voorhand is dit echter niet volledig uit te sluiten. De gemeente zal indien noodzakelijk in overleg met de HJC adequate voorzieningen treffen om het verenigingsleven te faciliteren. De HJC zal daarbij echter ook tijdelijk concessies moeten doen. De door de HJC op dit punt ingediende lijst van gewenste tijdelijke voorzieningen schiet ons inziens op dit punt zijn doel voorbij. De gemeente handhaaft het bijbehorende budget van € 50.000,-

**Eigendomssituatie**

Er bestaat geen mogelijkheid tot het vestigen van opstalrecht. Het is daardoor voor de gemeente Haarlem niet mogelijk het juridisch eigendom van de opstallen te verwerven en aan de HJC over te dragen. Door het aangaan van een erfopachtovereenkomst voor gronden en opstallen komt de facto het economisch eigendom van de opstallen bij de HJC te liggen.

**Zienswijzen**

De HJC heeft meerdere zienswijzen c.q. bezwaren ingediend. O.a. tegen de aanleg van de steigers op de nieuwe locatie en het bestemmingsplan Land in Zicht. Om tot overeenstemming te komen gaat ons college er van uit dat de HJC op korte termijn haar zienswijzen en bezwaren intrekt om onnodige vertraging te voorkomen.

**Vervolgtraject**

Bij deze wil ik u uitnodigen voor een gesprek waarin ik bovenstaande punten inhoudelijk verder kan toelichten. Voorafgaand zult u uiteraard de concept overeenkomst en definitieve data vast te leggen in de overeenkomst. Daarbij wil met elkaar te bespreken zen verder odat deze in de overeenkomst kunnen worden vastgelegd. Ik zal op korte termijn contact met u opnemen voor het maken van een afspraak.

Met vriendelijke groet,

Dhr. D.J. van der Wal  
Senior Projectmanager

## Overeenkomst inzake de verplaatsing van de HJC naar Schoteroog

### De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Haarlem**, gevestigd te 2011 RD Haarlem aan de Grote Markt 2, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester van Haarlem, de heer mr. B.B. Schneiders, handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem van 20 januari 2009 (hierna te noemen: **de gemeente**);  
  
en
2. De vereniging, met volledige rechtsbevoegdheid, **Haarlemsche Jachtclub (H.J.C.)**, statutair gevestigd te Haarlem, kantoorhoudende te (2022 EG) Haarlem aan de Spaarndamseweg 15, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **[invullen]** (hierna te noemen: **de HJC**).

### Overwegende:

- de HJC heeft van de gemeente grond en water in gebruik, ingericht als jachthaven, aan de westzijde van het Spaarne, aan de Spaarndamseweg te Haarlem (hierna: **de huidige locatie**); partijen verschillen van mening over de status van dat gebruik;
- de gemeente benodigt deze grond ten behoeve van woningbouw;
- partijen zijn sedert 2003 in onderhandeling over de voorwaarden waaronder met de HJC overeenstemming kan worden bereikt over het vrijgeven van de huidige locatie van de HJC in verband met deze woningbouw;
- de HJC heeft het standpunt ingenomen bereid te zijn mee te werken aan verplaatsing, mits de gemeente een gelijkwaardig alternatief biedt, zodat de HJC voor haar leden en andere gebruikers ongewijzigd kan blijven voortbestaan. De gemeente heeft zich tot het uiterste ingespannen om aan dit verlangen van de HJC binnen redelijke grenzen tegemoet te komen.
- aanvankelijk was voorzien in een "*opschuiven*" van de HJC in meer noordelijke richting, waaromtrent geen overeenstemming is bereikt. De gemeente heeft daarop als alternatief verplaatsing naar Schoteroog aangeboden, waaraan beide partijen de voorkeur geven;
- de gemeente is bereid om op Schoteroog ten behoeve van de HJC, voor rekening van de gemeente, een nieuwe jachthaven te bouwen gelijkwaardig aan de huidige jachthaven, mits passend binnen het taakstellende budget van € 3.3 mio. excl. BTW, een en ander zoals omschreven in de aan deze overeenkomst gehechte **Bijlage 1**, waaromtrent overeenstemming bestaat;
- Het streven is er op gericht dat de nieuwe accommodatie uiterlijk **[invullen]** in gebruik kan worden genomen. Mogelijk hebben een aantal voorzieningen dan nog een tijdelijk karakter;
- de HJC is, met inachtneming van het bovenstaande, bereid haar volledige medewerking te verlenen teneinde per **[invullen]** 2009 haar huidige locatie te ontruimen en te verlaten;
- partijen wensen de tussen hen terzake gemaakte afspraken in deze overeenkomst nader vast te leggen.

**Komen het volgende overeen:**

Artikel 1 Doel en strekking van de overeenkomst

- 1.1 Deze overeenkomst heeft als doel en strekking dat de HJC [invullen]2009 haar huidige locatie heeft vrijgemaakt ten behoeve van de geplande woningbouw en dat per die datum de HJC is verplaatst naar de nieuwe locatie op Schoteroog als hierna bedoeld in artikel 2.1. Beide partijen verlenen daaraan over en weer hun volledige medewerking en zullen alles in het werk stellen om deze doelstellingen tijdig te effectueren.

Artikel 2 Verplichtingen gemeente

- 2.1 De gemeente verplicht zich om voor haar rekening een nieuwe jachthaven te doen aanleggen op de aan partijen bekende ontwikkelingslocatie Schoteroog nabij de Mooie Nel, een en ander conform de tekening zoals aangehecht als **Bijlage 1** (hierna ook: **de nieuwe locatie**).
- 2.2 De nieuwe locatie zal [invullen]2009 worden opgeleverd of zoveel eerder als partijen eventueel nader zullen overeenkomen. Deze datum zal in overleg tussen partijen uitsluitend naar een latere datum worden opgeschoven in het geval de gemeente niet kan voldoen aan haar verplichting de nieuwe locatie per [invullen] 2009 dusdanig op te leveren dat de HJC daar ook daadwerkelijk met al haar toebehoren, inclusief alle schepen van haar leden en alle andere gebruikers van de huidige locatie, terecht kan, zulks met inachtneming van het mogelijk voorlopige karakter van enkele voorzieningen. Partijen zullen in geval dat de datum van [invullen] 2009 moet worden opgeschoven naar een latere datum daarover in redelijkheid overleg voeren, daarbij rekening houdend met redelijke belangen over en weer, waaronder met name ook dat de activiteiten van de HJC geen onnodige hinder zullen ondervinden. Mogelijk zal alsdan een aantal voorzieningen nog een tijdelijk dragen. Definitieve oplevering zal volgen per uiterlijk ultimo 2009.
- 2.3 De gemeente zal er voor haar rekening zorg voor dragen dat de nieuwe locatie zal voldoen aan de ingevolge de milieuwetgeving te stellen eisen, waaronder die op het gebied van (water)bodemverontreiniging en geschikt zal zijn voor het beoogde gebruik.
- 2.4 De gemeente verplicht zich om, via Strukton, ten behoeve van de HJC een budget van maximaal € 50.000,--(zegge: vijftigduizend euro) ter beschikking te stellen voor eventueel benodigde tijdelijke voorzieningen op de nieuwe locatie en de verhuiskosten van de HJC.
- 2.5 De gemeente verplicht zich onder voorbehoud van toestemming van Staatsbosbeheer om met betrekking tot de nieuwe locatie een erfpachtovereenkomst tot stand te doen brengen tussen de HJC en de gemeente Haarlem, althans de HJC en Recreatie Noord-Holland N.V. (hierna ook: **het Recreatieschap**), althans de HJC en Staatsbosbeheer. In deze erfpachtovereenkomst zullen in ieder geval de navolgende elementen zijn verwerkt:
- een pachtperiode van minimaal 25 jaar;
  - een erfpachtcanon welke als volgt zal worden opgebouwd:

- 2009: nihil
  - 2010: € 15.000,00
  - 2011: € 20.000,00
  - 2012: € 25.000,00
- Het contract zal voorts een indexatiebepaling en vijfjaarlijkse herziening bevatten;  
;
  - De erfpachtsovereenkomst zal zowel betrekking hebben op de gronden als op de opstallen;
  - Ten behoeve van de opstallen zal geen opstalrecht gevestigd worden.
  - De economische eigendom van de opstallen zal de facto bij de HJC komen te liggen;
  - Het onderhoud van de opstallen en de overige faciliteiten van de haven zal bij de HJC komen te liggen, doch het Hoogheemraadschap Rijnland zal verantwoordelijk zijn voor het op diepte houden van de haven (baggeronderhoud);
  - Voorwaarde is dat de HJC meewerkt aan optimalisatie van het BTW-regime, zodat maximale BTW-compensatie voor de gemeente mogelijk is.
- 2.6 Voor het overige zal deze erfpachtsovereenkomst geen bepalingen bevatten die onredelijk bezwarend zijn voor de HJC. Partijen zullen in alle redelijkheid hierover onderhandelen, daarbij rekening houdend met het feit dat Staatsbosbeheer (als eigenaar van de nieuwe locatie) en het Recreatieschap (als erfpachter van de nieuwe locatie) met de erfpachtvoorwaarden zullen moeten kunnen instemmen.
- 2.7 Over het jaar 2009 zal aan de HJC geen huur in rekening worden gebracht.
- 2.8 De gemeente zal vóór [invullen] een concept- erfpachtsovereenkomst aan de HJC doen toekomen, waarin onder meer de in dit artikel genoemde afspraken zullen zijn verrat.
- 2.9 Partijen gaan er vanuit dat, met inachtneming van bovenstaande, uiterlijk per [invullen] volledige overeenstemming omtrent de uitgifte in erfpacht is bereikt.
- 2.10 De gemeente zal aan de HJC een eenmalige tegemoetkoming van € 150.000,00 betalen ter facilitering van een meer gelijkmatige groei naar de voor de nieuwe locatie te betalen erfpachtcanon

### Artikel 3 Verplichtingen van de HJC

- 3.1 De HJC verplicht zich de huidige locatie uiterlijk [invullen] 2009 leeg en ontruimd op te leveren aan de gemeente of zoveel eerder als partijen eventueel nader overeenkomen. Deze datum zal in overleg tussen partijen uitsluitend worden opgeschoven naar een latere datum in het geval de gemeente niet kan voldoen aan haar verplichting de nieuwe locatie per [invullen]2009 dusdanig op te leveren dat de HJC daar ook daadwerkelijk met al haar toebehoren, inclusief alle schepen van haar leden en alle andere gebruikers van de huidige locatie, terecht kan, zulks onverminderd het hiervoor bepaalde in artikel 2.2 omtrent het voorlopige karakter van een aantal voorzieningen per die datum. Partijen zullen in geval de datum van [invullen] 2009 moet worden opgeschoven naar een latere datum daarover in redelijkheid overleg voeren, daarbij rekening houdend met redelijke belangen over en weer, waaronder met name ook dat de activiteiten van de HJC geen onnodige hinder zullen ondervinden.



- 3.2 Door ondertekening van deze overeenkomst zullen de contractuele relaties / overeenkomsten tussen de gemeente en de HJC met betrekking tot het gebruik van de huidige locatie van de HJC aan de Spaarndamseweg, met wederzijds goedvinden, uiterlijk per 1 oktober 2009 zijn beëindigd. Indien, zoals hierboven in artikel 3.1 bepaald, de nieuwe locatie van de HJC eerder of later wordt opgeleverd, dan eindigen de contractuele relaties / overeenkomsten tussen de gemeente en de HJC met betrekking tot het gebruik van de huidige locatie van de HJC aan de Spaarndamseweg dienovereenkomstig eerder of later.

#### Artikel 4 Vervallen eventuele eerdere afspraken, finale kwijting

- 4.1 Alle eventuele eerder tussen partijen gemaakte (deel)afspraken met betrekking tot de verplaatsing van de HJC komen bij ondertekening van deze overeenkomst te vervallen.
- 4.2 Na effectuering van hetgeen partijen hierboven zijn overeengekomen, verlenen partijen elkaar over en weer finale kwijting.

#### Artikel 5 Geschillen

- 5.1 De bij de gemeente ingediende zienswijzen en/of bezwaren c.q. bij de bestuursrechter aanhangige beroepen van de HJC zullen na ondertekening van deze overeenkomst worden ingetrokken. De HJC zal geen nieuwe procedures ter zake van het in het geding zijnde woningbouwproject en/of de Schoterbrug en/of de nieuwe locatie aanhangig maken.
- 5.2 Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om geschillen te voorkomen.
- 5.3 Geschillen zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Haarlem op ..... 2009

namens de gemeente Haarlem,  
mr. B.B. Schneiders, burgemeester

de vereniging Haarlemsche Jachtclub (H.J.C.),  
namens deze,