

# *Raadsstuk*

**Onderwerp:** Krediet t.b.v. aankoop 2 appartementsrechten Westergracht 51rd te Haarlem

**Reg.nummer:** 2011/98891

## **1. Inleiding**

In het kader van de Fuca (Nota Funderingsaanpak: nu of nooit, maart 2002) zijn de funderings- problemen van 1200 woningen in Haarlem aangepakt. Circa 900 woningen zijn hersteld en voor 300 woningen was sloop en nieuwbouw de enige optie.

Het laatste FUCA project zijn de 12 wooneenheden aan de Westergracht 47 tot en met 59. De gemeente wil al geruime tijd overgaan tot funderings- en casco herstel van deze panden en heeft inmiddels 9 wooneenheden in haar bezit.

Nog 2 grondgebonden woningen en 2 appartementsrechten (1<sup>ste</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping), zijn in particulier bezit.

Voor het herstel van het bouwblok is de medewerking van ook de laatste 3 particulieren eigenaren nodig. Na veel onderhandelen is het gelukt de medewerking van de 2 eigenaren van de grondgebonden woningen te krijgen. De derde particulier heeft steeds, vanwege een vertrouwensbreuk met de gemeente Haarlem, geweigerd mee te werken. Uiteindelijk is ook deze particulier bereid zijn appartementsrechten op 1<sup>ste</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping, (gemeente is eigenaar van de begane grond) te verkopen.

Voor de aankoop van de 2 appartementsrechten is een krediet van € 225.000,- nodig (€ 220.000,- plus aankoopkosten begroot op € 5.000,-)

## **2. Voorstel aan de raad**

### **Het college stelt de raad voor:**

1. Een krediet van € 225.000,- ter beschikking te stellen voor de aankoop van de 2 appartements-rechten perceel plaatselijk bekend Westergracht 51rd te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem 01, sectie H, nummer 03244, A0002 en A0003.
2. Dit krediet ten laste te brengen van de Grondexploitatie Fuca.

### **Het college besluit:**

3. Over te gaan tot aankoop van de 2 appartementsrechten perceel plaatselijk bekend Westergracht 51rd te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem 01, sectie H, nummer 03244, A0002 en A0003, onder voorbehoud dat het overleg met de commissie geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
4. Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling.
5. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit

## **3. Beoogd resultaat**

Door de aankoop van de 2 appartementsrechten kan op zeer korte termijn begonnen worden met het funderings- en cascoherstel van het hele blok en kunnen de gemeentelijke appartementsrechten in dit blok verkocht worden, waarvan de opbrengst terugvloeit in de grondexploitatie Fuca.

#### **4. Argumenten**

- Het afronden van een van de laatste FUCA projecten in de Leidschebuurt en toevoeging van enkele appartementen voor starters en doorstarters op de woningmarkt.
- Het betreft hier een krediet voor de aankoop. De geraamde kosten worden gedekt uit de verkoopopbrengsten van de panden. De grondexploitatie Fuca (consolidatie) laat per 31-12-2010 een tekort zien van € 1.769.000,-, waarvoor een voorziening (toekomstige verliezen) is getroffen.
- Een kredietaanvraag voor het funderings- en cascoherstel van het hele complex (begroot op € 525.000,-) wordt separaat aangevraagd en wordt gedekt uit de verkoopopbrengst waardoor dit krediet in principe budgettair neutraal is.

#### **5. Kanttekeningen**

- Nadat in opdracht van de gemeente het funderings- en cascoherstel is aanbesteed zullen de appartementsrechten, waarvan de gemeente Haarlem eigenaar is, per openbare inschrijving te koop worden aangeboden.
- Een mogelijk risico is stagnatie in de verkoop.

#### **6. Uitvoering**

Juridische levering zal plaatsvinden zo spoedig mogelijk na bestuurlijke goedkeuring

#### **7. Bijlagen**

- A. Uitgiftekening
- B. Overeenkomst Vogelaar

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

## **8. Raadsbesluit**

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

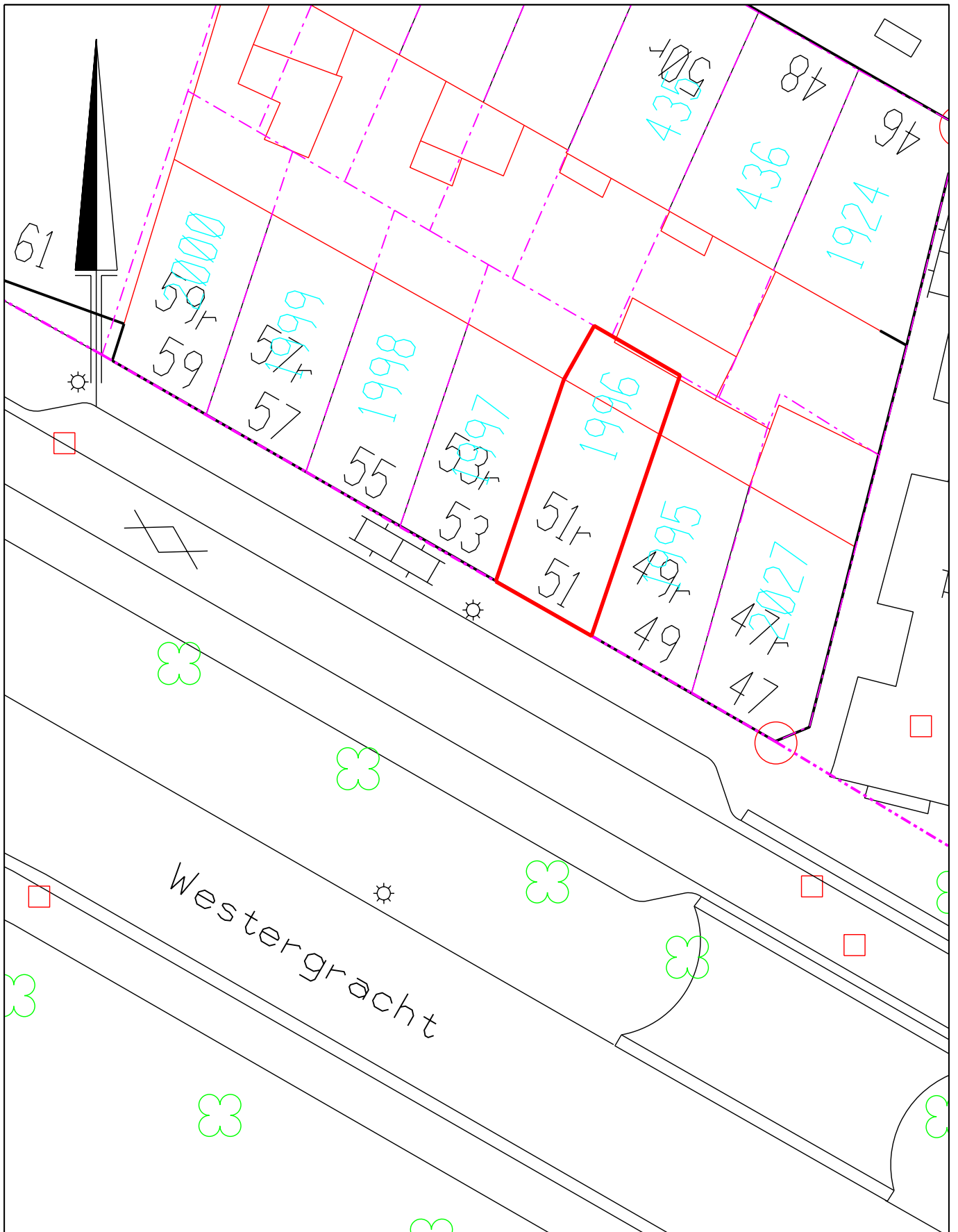
1. Een krediet van € 225.000,- ter beschikking te stellen voor de aankoop van de 2 appartementsrechten perceel plaatselijk bekend Westergracht 51rd te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem 01, sectie H, nummer 03244, A0002 en A0003.
2. Dit krediet ten laste te brengen van de Grondexploitatie Fuca.


Gedaan in de vergadering van ... .. (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter





Geo-informatie & Basisregistraties	KAD.GEM.: Hlm01	Dienstverlening  <b>Haarlem</b>
Te verwerven van M.G.H.Vogelaar App. A2 en A3  Kad.nr. : Hlm01, Sectie H nr.3244  Westergracht 51 rd	SECTIE: H nr.1996	
	SCHAAL: 1:250	
	DATUM: 29-4-2011	
	OPDR.NR.: 11082	
	TEK.NR.: 11305	
	GET.: AK	



Haarlem

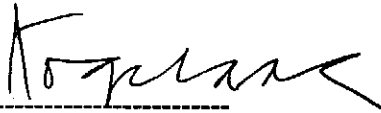
**Betreft : Voorstel Vogelaar; Westergracht 51 rood**

De gemeente Haarlem doet de heer M.G.H. Vogelaar, wonende aan de Westergracht 51 rood te Haarlem, onder voorbehoud van rechten en onder voorbehoud van goedkeuring van het college van B en W, het volgende finale voorstel.

1. De gemeente biedt aan de twee bij Vogelaar in eigendom zijnde appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie H, nrs.3244 A2 en A3, plaatselijk bekend Westergracht 51 (rood), van Vogelaar te kopen tegen een koopsom van € 220.000,00 k.k.
2. Juridische levering zal zo spoedig mogelijk na goedkeuring van dit voorstel door het college van B&W plaatsvinden op een door de gemeente te bepalen datum en tijdstip bij een door de gemeente aan te wijzen notaris, in lege en ontruimde staat, vrij van huur en/of andere gebruiksrechten en onbezwaard, vrij van hypotheek, beslagen, etc. De appartementen dienen door Vogelaar bezemschoon te worden opgeleverd. Op de koopovereenkomst zullen voor het overige de standaard NVM-bepalingen betreffende de verkoop van appartementsrechten van toepassing zijn.
3. Betaling van de koopprijs zal plaatsvinden bij juridische levering onder verrekening van een vordering van de gemeente op Vogelaar ter zake van aan de gemeente verschuldigde dwangsommen en kosten ad € 15.000,00, zodat bij de juridische levering door de gemeente aan Vogelaar na genoemde verrekening zal worden voldaan een bedrag van € 205.000,00 (€ 220.000 - € 15.000).
4. Na effectuering van de juridische levering van de appartementsrechten en de hiervoor genoemde verrekening met de koopprijs verleent de gemeente aan Vogelaar finale kwijting ter zake van haar vordering (inclusief rente en kosten) uit hoofde van de opgelegde dwangsommen inzake de woning aan de Schoterweg 132 rood te Haarlem.  
Vogelaar en de gemeente verplichten zich vervolgens de ter zake van de executie van deze dwangsommen aanhangige hoger beroepsprocedure bij het Gerechtshof te Amsterdam (zaaknr. 200.083.078/01) te doen royeren op de eerst mogelijke roldatum, waarbij iedere partij de eigen kosten draagt. Vogelaar zal geen nieuwe procedures ter zake van genoemde dwangsommen aanhangig maken en verleent de gemeente zondig finale kwijting voor eventuele aanspraken in verband met deze dwangsommen.
5. Vogelaar verleent na effectuering van de verkoop en levering aan de gemeente voorts finale kwijting ter zake van alle eventuele aanspraken jegens de gemeente in verband met het (gevoerde beleid ter zake van het) funderings-/cascoherstel ter zake van de verkochte en geleverde appartementsrechten.

6. Vogelaar draagt er zelf zorg voor dat de hypotheekverstrekker(s), beslaglegger(s) en/of eventuele andere crediteuren medewerking verlenen aan de (onderhandse) verkoop van bovengenoemde appartementsrechten aan de gemeente. Bij gebreke van medewerking ter zake van de verkoop en levering van (een van) de appartementsrechten komt deze regeling te vervallen. Het ontbreken van medewerking komt volledig voor risico van Vogelaar.
7. De voorgestelde regeling is een en ondeelbaar en dient door het College van B&W te worden goedgekeurd.

Voor akkoord:



M.G.H. Vogelaar

21/5/11

datum