



Haarlem

Gemeente Haarlem

*Cie. Ontwikkeling
4 okt. 2012
(meepramen door
wech. Cassee en
uitbreide in
vergadering)*

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aantekenen
Haarlemse Slachtljn BV
t.a.v. de heer E. Bos
Ter Hoffsteedeweg 4
2051 ER Overveen

tevens per gewone post en per email

Datum 2 oktober 2012
Ons kenmerk StP/PM/2012/373306
Contactpersoon Herman Wals
Doorkiesnummer 023-511.3957
E-mail walsh@haarlem.nl
Onderwerp Erfpachtbeëindiging Slachthuisterrein

Geachte heer Bos,

In onze brief van 26 juli 2012 hebben wij aangekondigd aan de Haarlemse Slachtljn BV een geactualiseerd aanbod voor schadeloosstelling te zullen doen in verband met de door de gemeente gewenste erfpachtbeëindiging van het Slachthuisterrein.

Inmiddels is de actualisatie gereed. Bijgaand doen wij u een exemplaar toekomen van het geactualiseerde rapport (met bijlagen) van Taxatiebureau drs. P.C. Van Arnhem BV, gedateerd 17 september 2012.

Uit het rapport blijkt dat de heer Van Arnhem, ook na actualisatie van het rapport, de schadeloosstelling bij beëindiging van het erfpachtsrecht op grond van algemeen nut taxeert op 2.000.000 euro (zegge: twee miljoen euro), exclusief eventuele belastingschade en kosten van deskundige bijstand. Dit betreft een volledige schadeloosstelling op onteigeningsbasis.

Voor een nadere onderbouwing verwijst de gemeente naar de inhoud van het rapport.

Op basis van het geactualiseerde rapport van de heer Van Arnhem, een externe en van de gemeente onafhankelijke taxateur, is de gemeente bereid u het navolgende minnelijke schadeloosstellingsaanbod te doen.

De gemeente biedt aan tegenover een minnelijke beëindiging van het erfpachtrecht (tevens houdende het recht van opstal), zoals neergelegd in de akte van uitgifte in erfpacht d.d. 30 december 1985 (zie voor een nadere omschrijving van de huidige kadastrale aanduiding en oppervlakte van het object het bijgevoegde taxatierapport, pagina 2 onder 2a), een totale schadeloosstelling te betalen van 2.000.000 euro

(zegge: twee miljoen euro), te vermeerderen met eventueel aantoonbaar te lijden belastingschade en/of kosten van deskundige bijstand.

Het aanbod gaat er van uit dat het erfpachtrecht en opstallen worden aangeboden in de staat waarin deze zich bevinden, doch wel onder het voorbehoud dat uit actualisering van het oriënterend bodemonderzoek *N115 – Oorkondelaan 3 (slachthuis)* van 4 november 2004 van bureau APC Milieu, niet zal blijken van een ernstig geval van verontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming.

Het aanbod gaat er voorts van uit dat de levering van het recht van erfpacht met opstallen zal geschieden vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen en aanspraak van derden uit welke hoofde dan ook en vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, een en ander in verhuurde staat, met dien verstande dat geen andere huurovereenkomsten en/of gebruikers bestaan dan vermeld op het van uw zijde verstrekte overzicht van 4 februari 2009 (bijlage 5 bij het taxatierapport), zoals geactualiseerd in het geactualiseerde taxatierapport onder punt 6 (pagina's 7 en 8). Uitgangspunt voorts is dat in de periode tussen het bereiken van overeenstemming en oplevering door u zo spoedig mogelijk zal worden overgegaan tot opzegging van de bestaande huurovereenkomsten tegen de vroegst mogelijke termijn.

Daadwerkelijke ontruiming en oplevering van het terrein met opstallen zal geschieden op een nader overeen te komen datum, doch uiterlijk 31 december 2013.

Bij overeenstemming zal afwikkeling van de beëindiging van het erfpachtrecht plaatsvinden via een door de gemeente aan te wijzen notaris, voor het overige onder bij erfpachtbeëindiging gebruikelijke voorwaarden.

Het aanbod wordt tot slot gedaan onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, waarbij wordt vermeld dat het College van B&W, alvorens definitief te besluiten, de instemming van de Raad wenst.

Graag verneemt de gemeente binnen veertien dagen na heden of de Slachtlijn BV bereid is op basis van bovenvermeld aanbod tot een minnelijke beëindiging van het erfpachtrecht te komen.

Mede gezien het feit dat in de voorafgaande contacten tussen de Slachtlijn BV en de gemeente is gebleken dat de Slachtlijn BV een aanzienlijk hogere vraagprijs hanteert dan het door de gemeente geboden bedrag (door u is een vraagprijs neergelegd van minimaal 6 miljoen euro) is het College van B&W voornemens bij gebreke van een positieve reactie binnen de gestelde termijn aan de Raad voor te stellen gebruik te maken van zijn bevoegdheid het in de akte van 30 december 1985 neergelegde recht van erfpacht (tevens inhoudende opstalrecht) te doen eindigen op grond van algemeen nut (art. 27 erfpachtvoorwaarden).

Mocht bovenvermeld voorstel tot beëindiging van het erfpachtrecht aan de Raad worden gedaan, dan zal dit ingevolge de erfpachtvoorwaarden onder meer aan de Slachtlijn BV bij deurwaardersexploit worden betekend.



Haarlem

3

Ingevolge de erfpachtvoorwaarden zal de Gemeenteraad geen beslissingen nemen, zolang niet tenminste één maand sinds de kennisgeving van het voorstel zal zijn verstreken.

De Slachtlijn BV zal dus (wederom) de mogelijkheid krijgen om in te spreken bij de Raad.

Tot slot bericht ik u dat in geval van daadwerkelijke beëindiging van het erfpachtrecht, zonder dat minnelijke overeenstemming over de door de gemeente te betalen schadeloosstelling kan worden bereikt, de regeling van art. 29 van de algemene erfpachtvoorwaarden in werking zal treden. De schadeloosstelling zal dan door drie deskundigen worden vastgesteld.

Om zeker te zijn dat deze brief u bereikt, wordt u deze zowel per aangetekende post met gewone post toegezonden.

Tevens zal een afschrift van deze brief worden verzonden aan uw advocaat, mr. C.J. Koenen te Amsterdam.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders.


de secretaris,
ing S.M.M. Borgers,


de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

