

# *Raadsstuk*

**Onderwerp:** Erfpachtbeëindiging Slachthuisterrein

**Reg.nummer:** SP/PM 2012/448181

## **1. Inleiding**

De gemeente is in 2009 de procedure voor erfpachtbeëindiging van het Slachthuisterrein gestart. Deze procedure is in februari 2010 afgebroken, omdat de gemeenteraad nader overleg met de erfpachter wilde over de invulling van het slachthuis, in casu de vestiging van een buurtsupermarkt. Er bleek geen overeenstemming mogelijk, waarna de raad in juni 2011 de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het Slachthuisterrein vaststelde. Detailhandel werd daarbij expliciet uitgesloten.

Inmiddels heeft de raad op 19 juli 2012 de stedenbouwkundige visie voor het Slachthuisterrein vastgesteld. De erfpachter blijft van mening dat de door de gemeente gewenste invulling niet levensvatbaar is. Uit nader overleg met de erfpachter bleek deze de opstallen aan de gemeente te willen verkopen. Er kon echter geen overeenstemming bereikt worden over de vraagprijs.

Om realisatie van de stedenbouwkundige visie mogelijk te maken heeft B&W besloten om de erfpachtbeëindiging opnieuw in gang te zetten. Op 26 juli heeft het college een brief aan de Haarlemse Slachtlijn BV gestuurd met de aanzegging dat de procedure voortgezet zou worden. Na actualisering van de taxatie van het Slachthuisterrein is de erfpachter op 2 oktober 2012 een minnelijk bod gedaan.

Daar hebben wij geen reactie op ontvangen, zodat op 14 november bij deurwaardersexploot een brief aan de Slachtlijn BV is overhandigd, waarin staat dat het college de raad voor zal stellen gebruik te maken van zijn recht om het erfpachtrecht te beëindigen (zie bijlage). Na het betekenen van het exploot mailde de advocaat van de erfpachter ons een brief van 5 oktober 2012, waarin staat 'dat cliënte niet instemt met het in uw brief opgenomen aanbod'.

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

Het college stelt de raad voor:

1. De erfpachtovereenkomst met de Haarlemse Slachtlijn BV per 31 december 2013 te beëindigen ten behoeve van het algemeen nut.
2. De kosten worden gedekt door de herontwikkelingswaarde.
3. Communicatie: besluit uitreiken
4. Het besluit van het college wordt ter bespreking gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

## **3. Beoogd resultaat**

Het doel van dit besluit is het verwerven van de opstallen van het Slachthuisterrein, om zodoende de stedenbouwkundige visie te kunnen realiseren. Het realiseren van de woningbouw op het Slachthuisterrein is een werk van algemeen nut.

## **4. Argumenten**

### **Belang gemeente**

De gemeente heeft een strategisch belang bij het verwerven van het slachthuiscomplex. Zoals uit de stedenbouwkundige visie blijkt moet dit nu nog afgesloten terrein het hart van de Slachthuisbuurt gaan vormen. Het huidige gebruik blokkeert de door de gemeente gewenste ontwikkeling.

Door beëindiging van de erfpacht komen de opstallen in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft dan nagenoeg het volledige terrein weer in haar bezit. Er resteren nog zeven bedrijfspanden aan de noordzijde van het Slachthuisterrein. Met deze ondernemers zullen de mogelijkheden van bedrijfsverplaatsing besproken worden.

### **Realisatie gebiedsvisie**

Met het beëindigen van de erfpacht wordt een stap gezet naar het verder verbeteren van de Slachthuisbuurt. De mogelijkheid wordt gecreëerd actief te werken aan de uitvoering van de *Gebiedsvisie Middengebied Slachthuisbuurt* uit 2005. In deze gebiedsvisie staat aangegeven dat in het middengebied Slachthuisbuurt extra woningen kunnen worden gerealiseerd. De monumentale oudbouw van het Slachthuis kan herontwikkeld worden tot bijvoorbeeld bedrijfsverzamelgebouw.

Binnen het middengebied Slachthuisbuurt ligt ook de convenantlocatie Oorkondelaan. Realisatie hiervan kan gelijktijdig oplopen met de herontwikkeling van het Slachthuisterrein.

## **5. Kanttekeningen**

### **Waarde**

Een taxateur heeft de vergoeding voor het beëindigen van het erfpachtrecht op twee miljoen euro bepaald. Onderdeel van de juridische procedure is dat een commissie van drie leden, waaronder een door de gemeente en een door de eigenaar aan te wijzen deskundige, de definitieve waarde moet bepalen.

### **Grondexploitatie**

Op basis van de stedenbouwkundige visie is er een concept-grondexploitatie opgesteld. Plan-economische verkenning van de herontwikkeling van het Slachthuisterrein geeft zicht op een dekkende grondexploitatie, waarbij de getaxeerde kosten van het beëindigen van de erfpacht als voorinvestering zijn meegenomen.

Mocht de getaxeerde waarde hoger uitkomen dan twee miljoen euro, dan kan het programma voor het Slachthuisterrein aangepast worden.

Nu het programma voor het Slachthuisterrein vastgesteld is door middel van de stedenbouwkundige visie én het geactualiseerde taxatiebedrag bekend is, zal een te openen grondexploitatie aan de gemeenteraad voorgelegd worden.

## **6. Uitvoering**

De procedure tot beëindiging van de erfpacht is vastgelegd in de erfpachtovereenkomst. De erfpachter krijgt de gelegenheid om zijn zienswijze tegen de beëindiging kenbaar te maken in de commissievergadering of dit schriftelijk te doen.

Tussen het raadsbesluit en de feitelijke beëindiging van het erfpachtrecht dient ten minste een periode van zes maanden te zitten.

Binnen de gestelde tijdstermijn zullen de opstallen ontruimd opgeleverd moeten worden.

## **7. Bijlagen**

Als bijlage is de brief van het college aan de Haarlemse Slachtlijn BV bijgevoegd.

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. De erfpachtovereenkomst met de Haarlemse Slachlijn BV per 31 december 2013 te beëindigen ten behoeve van het algemeen nut.
2. De kosten worden gedekt door de herontwikkelingswaarde.

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

De griffier

De voorzitter



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

**Aantekenen**

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

tevens per deurwaardersexploot

Datum 14 november 2012  
Ons kenmerk 2012/447075  
Contactpersoon Herman Wals  
Doorkiesnummer 023-511.3957  
E-mail walsh@haarlem.nl  
Kopie brief FGH Bank N.V. en brief Rabobank Hilversum Vecht en Plassen U.A.  
Onderwerp Erfpachtbeëindiging Slachthuisterrein

Geachte heer Bos,

Bij brief van 2 oktober 2012 heeft de gemeente u een (geactualiseerd) minnelijk schadeloosstellingaanbod gedaan ter zake van de erfpachtbeëindiging van het Slachthuisterrein. Tevens heeft de gemeente daarbij aangekondigd dat het College van B&W bij gebreke van een positieve reactie binnen de gestelde termijn van 14 dagen aan de gemeenteraad zal voorstellen gebruik te maken van zijn bevoegdheid tot beëindiging van het erfpachtrecht.

Nu wij op onze brief van 2 oktober 2012 geen enkele reactie hebben ontvangen bericht ik u langs deze weg dat het College van B&W aan de gemeenteraad zal voorstellen gebruik te maken van de in artikel 27 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden opgenomen bevoegdheid om het bij akte van 30 december 1985 uitgegeven recht van erfpacht (tevens inhoudende opstalrecht), staande en gelegen te Haarlem op het terrein, plaatselijk bekend (2033 MN) Oorkondelaan 3, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie E onder meer nummers 5956, 5957 en 6225, te doen eindigen op grond van algemeen nut.

Ingevolge de erfpachtvoorwaarden zal door de gemeenteraad geen besluit worden genomen, zolang niet ten minste één maand na deze kennisgeving is verstreken. Te verwachten is dat het voorstel zal worden behandeld in de vergadering van de commissie Ontwikkeling van 6 december 2012 en in de raadsvergadering van 20 december 2012. U heeft de mogelijkheid bij deze vergaderingen in te spreken en/of een schriftelijke zienswijze bij de raad in te brengen.

De onderhavige brief betreft een kennisgeving als bedoeld in artikel 27 lid 2 van de algemene erfpachtvoorwaarden. De kennisgeving zal tevens bij deurwaardersexploot aan u en aan de hypotheekhouders worden betekend. Kopieën van onze brieven aan de hypotheekhouders treft u bijgaand ter informatie aan.



Haarlem

2

Een kopie van deze brief zenden wij aan uw advocaat, mr. C.J. Koenen te Amsterdam.

Hoogachtend,

Het College van Burgemeester en Wethouders,

de loco secretaris,  
J. Scholten

de burgemeester,  
mr. B.B. Schneiders