



<b>Onderwerp</b> Vaststellen Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem 2020	
Nummer	2019/813237
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	Fysiek
Afdeling	Vastgoed
Auteur	Molenkamp-Schoute, E.C.
Telefoonnummer	023-5113568
Email	e.molenkamp@haarlem.nl
Kernboodschap	De algemene verkoopvoorwaarden (AVV) van de gemeente Haarlem zijn bepalingen, die standaard deel uitmaken van iedere te sluiten verkoopovereenkomst. De huidige AVV dateren uit 1997 en zijn in 2004 voor het laatst gewijzigd. Deze voorwaarden zijn verouderd. Daarom moeten de AVV worden vervangen door aangepaste nieuwe AVV. De nieuwe AVV zijn weer geactualiseerd
Behandellootstel voor commissie	Ter kennisname commissie Ontwikkeling
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vastgoednota Haarlem (<a href="#">2018/049829</a>) zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 22 februari 2018;</li><li>• Uitvoering Vastgoednota Haarlem (<a href="#">2019/762136</a>) zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 28 november 2019;</li><li>• Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijke vastgoed 2019 (<a href="#">2019/441246</a>) zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 16 oktober 2019;</li><li>• Uitvoering amendement kettingbeding in de Nota Grondprijnsbeleid (<a href="#">2019/469100</a>) zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 16 oktober 2019;</li><li>• Inzet instrumentarium anti-speculatiebeding (<a href="#">2019/237762</a>) zoals besproken in de commissie Ontwikkeling van 16 oktober 2019;</li></ul>
Besluit College d.d. 17 december 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: <ol style="list-style-type: none"><li>1. De algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020 voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed vast te stellen.</li><li>2. De algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020 toe te passen op alle nieuw te sluiten verkoopovereenkomsten met ingang van 1 januari 2020.</li></ol>

	<p>3. De algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004, in te trekken met ingang van 1 januari 2020 .</p> <p>4. Een overgangsregeling op te nemen, waardoor de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004, van toepassing kunnen worden verklaard op de verkoopovereenkomsten waarvan de onderhandelingen zijn gestart voor 1 januari 2020;</p> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>
--	--

### 1. Inleiding

Op 22 februari 2018 is in de commissie Ontwikkeling de Vastgoednota Haarlem behandeld. In deze vergadering is de toezegging gedaan uiterlijk april 2018 de algemene verkoopvoorwaarden (AVV) te vernieuwen. Het opstellen van de nieuwe AVV heeft langer geduurd dan was toegezegd. Het zorgvuldig opstellen en uitvoering geven aan de verschillende wensen van betrokken afdelingen, commissie en raad nam meer tijd in beslag dan voorzien.

De stand van zaken uitvoering Vastgoednota Haarlem is op 28 november jl. besproken in de commissie Ontwikkeling met de verwachting dat de AVV in november 2019 zijn opgesteld. Dit is gerealiseerd.

Het gebruik van AVV is van groot belang bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed. De AVV bieden hierbij, naast de koopovereenkomst met de specifieke bepaling -zoals prijs en omschrijving van de onroerende zaak - ondersteuning. Het gaat hierbij om bepalingen die veelal standaard deel uit maken van de te sluiten verkoopovereenkomst. Op deze wijze hoeft niet bij iedere verkoopovereenkomst uitgezocht te worden welke van toepassing zijn. In de AVV zijn onderwerpen geregeld zoals het totstandkomingsvoorbehoud, boetebepalingen, integriteit, levering van de onroerende zaak, anti-speculatiebeding, zelfbewoningsplicht, erfdiensbaarheden enzovoort.

De huidige AVV dateren uit 1997 en zijn in 2004 voor het laatst gewijzigd. Deze voorwaarden zijn verouderd. Daarom moeten de AVV worden vervangen. Er is van de gelegenheid gebruik gemaakt bepalingen te herschrijven en uitvoering te geven aan de wensen van de commissie Ontwikkeling en de gemeenteraad inzake het toepassen van het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht.

Er is geen sprake van gewijzigde beleidsinzichten. Bepalingen die voortvloeien uit de Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed werden al gebruikt in de verkoopovereenkomst. Het anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht zijn ook geformuleerd in de huidige AVV.



## **2. Besluitpunten college**

1. De algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken 2020 gemeente Haarlem voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed vast te stellen.
2. De algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken 2020 gemeente Haarlem toe te passen op alle nieuw te sluiten verkoopovereenkomsten met ingang van 1 januari 2020.
3. De algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004, in te trekken met ingang van 1 januari 2020, behalve voor die verkoopovereenkomsten waar de onderhandelingen al zijn gestart (overgangsregeling).
4. Een overgangsregeling op te nemen, waardoor de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, vastgesteld bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004, van toepassing kunnen worden verklaard op de verkoopovereenkomsten waarvan de onderhandelingen zijn gestart voor 1 januari 2020;

## **3. Beoogd resultaat**

De nieuwe AVV voor het gemeentelijk vastgoed vaststellen, welke voldoet aan de wensen van deze tijd en aan - na de laatste herziening van 2004 - vastgesteld gemeentelijk beleid (waaronder de wensen van de politiek inzake het toepassen van een anti-speculatiebeding en de zelfbewoningsplicht), zodat deze inhoudelijk weer vernieuwd en geactualiseerd zijn.

## **4. Argumenten**

De nieuwe AVV bestaan uit drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 (Bepalingen algemeen), Hoofdstuk 2 (Algemene bepalingen voor koop) en Hoofdstuk 3 (Bijzondere bepalingen voor koop). Ten opzichte van de nog bestaande AVV is bekeken of de bepalingen nog in het juiste hoofdstuk staan.

### Hoofdstuk 1 Bepalingen algemeen

Een aantal algemene juridische bepalingen die eerst in Hoofdstuk 2 of 3 stond is verplaatst naar Hoofdstuk 1. Ook hebben sommige bepalingen binnen dit hoofdstuk een andere plek gekregen. Verder is een aantal algemene bepalingen, die vrijwel standaard opgenomen werd in de verkoopovereenkomst, verplaatst naar Hoofdstuk 1. Dit zijn onder andere: het totstandkomingsbeding, de integriteitsbepaling en de publiekrechtelijke vrijtekening. In een aantal gevallen is de tekst van bepalingen is verbeterd en/of uitgebreid.

### Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen voor koop

In dit hoofdstuk is een groot aantal artikelen verbeterd en uitgebreid. Er is een nieuw artikel opgenomen inzake de overdracht van aanspraken van derden (bijv. garantiecificaten, Woz-beschikkingen, huurovereenkomsten) van de gemeente op de nieuwe koper. Dit wordt nu expliciet benoemd.

De algemene bepaling voor verkoop ten aanzien van het beoogd gebruik is uit de verkoopovereenkomst verplaatst naar de AVV. Daarnaast is een aantal bijzondere bepalingen uit hoofdstuk 3 verplaatst naar dit hoofdstuk, o.a. overdracht van rechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen.

### Hoofdstuk 3 Bijzondere bepalingen voor koop

Een deel van de bepalingen van Hoofdstuk 3 heeft een verbeterde tekst, is vervangen door een nieuwe bepaling (o.a. aanleg parkeerplaatsen, anti-speculatiebeding) opgenomen in een andere bepaling of vervallen.

De bepalingen inzake het anti-speculatiebeding en de zelfbewoning stonden en staan ook in dit hoofdstuk. Deze bepalingen zijn zodanig opgesteld (met een kettingbeding) dat ze overeenstemming zijn met de Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed 2019 (2019/441246), de raadsinformatiebrief inzake de Uitvoering amendement kettingbeding in Nota Grondprijnsbeleid (2019/469100) en de informatienota Inzet instrumentarium anti-speculatiebeding (2019/237762). In de commissie Ontwikkeling van 16 oktober 2019 zijn deze stukken besproken. Verder is er in dit hoofdstuk een aantal nieuwe bepalingen opgenomen, die bij het opstellen van de huidige AVV in 1997 en de herziening van 2004, nog niet aan de orde waren. Deze zaken speelden destijds niet (asbest, CPO, functiebescherming sociale en middeldure huur- en koopwoningen). Oorspronkelijk was het de bedoeling de bodemverontreinigingsbepaling op te nemen in dit hoofdstuk. Maar het blijkt dat deze bepalingen per verkoop dermate specifiek zijn, dat er voor gekozen is de bodemverontreinigingsbepaling in de verkoopovereenkomst zelf op te nemen.

### **5. Risico's en kanttekeningen**

Niet van toepassing

### **6. Uitvoering**

De AVV worden na vaststelling door het college van toepassing op alle nieuw te sluiten verkoopovereenkomsten met ingang van 1 januari 2020. Op de verkoopovereenkomsten, waarvan de onderhandelingen voor 1 januari 2020 zijn gestart, kunnen de huidige AVV nog van toepassing worden verklaard (overgangsregeling).

De AVV worden op Insite vermeld en zullen op de website van de gemeente Haarlem worden geplaatst, zodat (potentiële) kopers hier kennis van kunnen nemen.

Nadat de nieuwe AVV zijn vastgesteld zal een standaardverkoopovereenkomst worden opgesteld, welke onlosmakelijk is verbonden met de AVV. Hierbij horen ook transponeringstabellen van oud naar nieuw en omgekeerd met een toelichting op het gebruik van de AVV. Het opstellen van een verkoopovereenkomst met al zijn bepalingen wordt hierdoor eenvoudiger, eenduidiger en uniform binnen de gemeente.

### **7. Bijlagen**

Bijlage: Algemene verkoopvoorwaarden voor onroerende zaken gemeente Haarlem 2020