



<b>Onderwerp</b> Kinderhuisvest 9, 11, 13 en 17 Verkoop bloot eigendom	
Nummer	2020/517694
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Wegbrans-Alladien, J.
Telefoonnummer	023-5114634
Email	jwegbrans@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De gemeente heeft vijf woningen annex grond gelegen aan de Kinderhuisvest 9, 11, 13, 15 en 17, die belast zijn met een recht van opstal (woning) en een recht van erfpacht (grond) voor bepaalde tijd. Vier erfpachters (m.u.v. nr. 15) hebben gemeente verzocht het bloot eigendom te mogen kopen. De percelen behoren niet tot het strategisch bezit en zijn met het oog op de voorgenomen verkoop getaxeerd conform het erfpacht- en grondbeleid van de gemeente en recentelijk te koop aangeboden aan de huidige erfpachters. De vier erfpachters (nr. 9, 11, 13 en 17) hebben het aanbod van de gemeente geaccepteerd en wensen over te gaan tot koop van het bloot eigendom.</p> <p>Geheimhouding: Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlagen (met uitzondering van de verkoopovereenkomsten (bijlage 7 t/m 10) en de verkooptekeningen (bijlage 11 t/m 14) aan de commissie Ontwikkeling, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.</p> <p>Bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding is niet aan de orde, nu deze aan de commissie is gericht. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.</p> <p>Indien de commissie zich met betrekking tot dit collegebesluit richt tot de raad en de vertrouwelijke aard van de in de bijlagen opgenomen informatie geldt op dat moment onverminderd, zal alsnog bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding dienen te plaats te vinden, als bedoeld in artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. In dat geval is ook alleen de raad bevoegd de opgelegde geheimhouding op te heffen.</p>

Behandelvoorstel voor commissie	<p>Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling nu sprake is van een "lichte voorhangprocedure".</p> <p>Het college is op grond van art. 160 eerste lid aanhef en onder e. Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen tussen de € 100.000,- en € 500.000,-, beslist het college niet voordat de commissie is geïnformeerd over het voornemen en in de gelegenheid is gesteld om het voorgenomen besluit te bespreken, hetgeen volgt uit artikel 169 vierde lid Gemeentewet en artikel 7 tweede lid onder a. van de Financiële Verordening.</p>
Relevante eerdere besluiten	<p><i>Nota Erfpacht (2014/139724), collegebesluit, d.d. 13 mei 2014 en bij dit besluit behorende <a href="#">Bijlage 2</a>; Uitgangspunten erfpachtbeleid gemeente Haarlem d.d. 31 maart 2014;</i></p> <p><i>Nota Grondbeleid 2018 e.v. (2018/753510) en bij dit besluit behorende <a href="#">Bijlage 1</a>, raadsbesluit, d.d. 31 januari 2019;</i></p> <p><i>Nota Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed, nummer <a href="#">2019/441246</a>, zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling, d.d. 16 oktober 2019;</i></p> <p><i>Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020, nummer, <a href="#">2019/813237</a> zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling d.d. 9 januari 2020;</i></p>
Besluit College d.d. 30 juni 2020	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het college besluit tot de verkoop van het bloot eigendom van de percelen: <i>Kinderhuisvest 9</i>, kadastraal bekend als gemeente Haarlem I, sectie C nummer 6894 (groot 125 m<sup>2</sup>) én <i>Kinderhuisvest 11</i>, kadastraal bekend als gemeente Haarlem I, sectie C, nummer 6895, groot 138 m<sup>2</sup> én <i>Kinderhuisvest 13</i>, kadastraal bekend als gemeente Haarlem I, sectie C, nummer 6896 (groot 143 m<sup>2</sup>) én <i>Kinderhuisvest 17</i>, kadastraal bekend als gemeente Haarlem I, sectie C nummers 6899 en 6900, groot totaal 173 m<sup>3</sup>, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.</li> <li>2. Het college besluit op grond van artikel 86 Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling op de bij dit besluit behorende bijlagen (met uitzondering van de verkoopovereenkomsten (bijlage 7 t/m 10) en de verkooptekeningen (bijlage 11 t/m 14) aan de</li> </ol>



	<p>commissie Ontwikkeling, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. Het college zal in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve Vastgoed, overeenkomstig bestaand beleid.</li><li>4. Op grond van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet aan de afdelingsmanager Vastgoed mandaat/volmacht te verlenen de koopovereenkomst alsmede de daarop gebaseerde notariële akte van levering te ondertekenen en alle daarmee samenhangende en noodzakelijke (rechts)handelingen te verrichten.</li></ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>
--	--

## 1. Inleiding

De woningen annex grond gelegen aan de Kinderhuisvest 9 t/m 17 zijn in de periode van 1977 – 1978 in recht van opstal (woningen) en in recht van erfpacht (gronden) uitgegeven door de gemeente, in haar hoedanigheid van erfverpachter. Vier erfpachters (nrs. 9, 11, 13 en 17) hebben recentelijk op verschillende momenten een verzoek gedaan aan de gemeente om het bloot eigendom te mogen kopen. De percelen behoren niet tot het strategisch bezit en zijn met het oog op de voorgenomen verkoop getaxeerd conform het erfpacht- en grondbeleid van de gemeente en recentelijk te koop aangeboden aan de huidige erfpachters. Een exemplaar hiervan kunt u lezen in bijlage 2. Deze erfpachters hebben het aanbod van de gemeente geaccepteerd en wensen over te gaan tot koop van het bloot eigendom. Kinderhuisvest 15 heeft geen verzoek gedaan aan de gemeente en is om deze reden buiten beschouwing gelaten.

### Overzicht percelen in erfpacht

Adres	Perceel	perceelgrootte
Kinderhuisvest 9	HLM01 C 6894	125 m2
Kinderhuisvest 11	HLM01 C 6895	138 m2
Kinderhuisvest 13	HLM01 C 6896	143 m2
Kinderhuisvest 17	HLM01 C 6899 en 6900	173 m2

Overeenkomstig de nota *Erfpacht* (2014/139724) van 13 mei 2014, alsmede de bij deze nota behorende bijlage 2 *Uitgangspunten erfpachtbeleid gemeente Haarlem* en aanvullend de vigerende nota *Grondbeleid 2018* (2018/753510) besluit het college om mee te werken aan het verzoek van de hierboven genoemde erfpachters. Voor de gemeente is het behoud van het bloot eigendom van dit onroerend goed niet van belang. Door middel van het bestemmingsplan (Oude Stad) is het gebruik publiekrechtelijk bepaald. De erfpachters van Kinderhuisvest 9, Kinderhuisvest 11, Kinderhuisvest 13 en Kinderhuisvest 17 en de gemeente, in haar hoedanigheid van erfverpachter, hebben overeenstemming bereikt om tot verkoop over te gaan. De voorwaarden en bepalingen van deze verkoop en koop zijn vastgelegd in de reeds door kopers ondertekende verkoopovereenkomsten (bijlage 7, 8, 9 en 10).

Door verkoop van het bloot eigendom van de gemeente aan de erfpachter (koper), gaat in deze situatie door zogenaamde vermenging het bloot eigendom teniet en houdt het recht van erfpacht op te bestaan. Erfpachter (koper) heeft met de verkrijging van het bloot eigendom van de grond het volle eigendom van zowel de opstal als de grond. De verkopen van het bloot eigendom worden thans aan u voorgelegd.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de verkoop van het bloot eigendom van de percelen: *Kinderhuisvest 9*, kadastraal bekend als gemeente Haarlem I, sectie C nummer 6894 (groot 125 m<sup>2</sup>) én *Kinderhuisvest 11*, kadastraal bekend als gemeente Haarlem I, sectie C, nummer 6895, groot 138 m<sup>2</sup> én *Kinderhuisvest 13*, kadastraal bekend als gemeente Haarlem I, sectie C, nummer 6896 (groot 143 m<sup>2</sup>) én *Kinderhuisvest 17*, kadastraal bekend als gemeente Haarlem I, sectie C nummers 6899 en 6900, groot totaal 173 m<sup>3</sup>, onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geeft om het besluit te wijzigen of in te trekken.
2. Het college besluit op grond van artikel 86 Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling op de bij dit besluit behorende bijlagen (met uitzondering van de verkoopovereenkomsten (bijlagen 7 t/m 10) en de verkooptekeningen (bijlage 11 t/m 14) aan de commissie Ontwikkeling, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in



artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers.

3. Het college zal in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de reserve Vastgoed, overeenkomstig bestaand beleid.
4. Op grond van artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet aan de afdelingsmanager Vastgoed mandaat/volmacht te verlenen de koopovereenkomst alsmede de daarop gebaseerde notariële akte van levering te ondertekenen en alle daarmee samenhangende en noodzakelijke (rechts)handelingen te verrichten.

### **3. Beoogd resultaat**

Verkoop van de hierboven genoemde percelen grond gelegen aan Kinderhuisvest 9, 11, 13 en 17.

### **4. Argumenten**

#### *1. Grond in erfpacht uitgegeven omzetten in verkoop bloot eigendom*

Door verkoop van het bloot eigendom aan de betreffende erfpachter, verkrijgt de erfpachter het volle eigendom van de grond en houdt het recht van erfpacht op te bestaan. Het huidige erfpachtbeleid (2014/139724) en nota Grondbeleid (2018/753510) stimuleert de verkoop van het bloot eigendom. De bewoners van de woningen die in recht van opstal zijn uitgegeven en die het betreffende erfpachtrecht van de bijbehorende grond hebben, wordt de mogelijkheid geboden om het bloot eigendom te kopen om op die manier het volle eigendom van de opstal en de grond te verkrijgen.

Het betreft de volgende percelen op erfpachtgrond;

1. Kinderhuisvest 9; perceel grond met een totale oppervlakte van 125 m<sup>2</sup>, met groen vlak aangegeven op tekening nummer 1562/120-026, d.d. 30 april 2020 in bijlage 11, is op 20 oktober 1977 in erfpacht uitgegeven. Het recht van erfpacht eindigt op 20 oktober 2027.
2. Kinderhuisvest 11; perceel grond met een totale oppervlakte van 138 m<sup>2</sup>, met groen vlak aangegeven op tekening nummer 1562/120-027, d.d. 30 april 2020 in bijlage 12, is op 31 maart 1978 in erfpacht uitgegeven. Het recht van erfpacht eindigt op 31 maart 2028.
3. Kinderhuisvest 13; perceel grond met een totale oppervlakte van 143 m<sup>2</sup>, met groen vlak aangegeven op tekening nummer 1562/120-028, d.d. 30 april 2020 in bijlage 13, is op 20 oktober 1977 in erfpacht uitgegeven. Het recht van erfpacht eindigt op 20 oktober 2027.
4. Kinderhuisvest 17; perceel grond met een totale oppervlakte van 173 m<sup>2</sup>, met groen vlak aangegeven op tekening nummer 1562/120-029, d.d. 30 april 2020 in

bijlage 14, is op 16 januari 1978 in erfpacht uitgegeven. Het recht van erfpacht eindigt op 16 januari 2028.

Indien het bloot eigendom niet wordt verkocht zullen bedoelde percelen na de beëindigingsdatum (2027 resp. 2028) van het recht van erfpacht opnieuw in erfpacht worden uitgegeven, tegen de dan geldende marktcondities.

2. *Percelen zijn geen strategisch bezit*

Voor het uitvoeren van het ruimtelijk beleid is het niet noodzakelijk dat de gemeente eigenaar blijft van de gronden. De locatie maakt al lange tijd geen onderdeel meer uit van het strategisch bezit en is niet inzetbaar voor andere beleidsdoelen. De gemeente streeft ernaar om de niet-strategische erfpachtportefeuille te verminderen (nota *Grondbeleid 2018 (2018/753510)*). In het huidige bestemmingsplan worden de functie en de wensen voldoende geborgd. Tevens zijn de woningen beschermd stads-of dorpsgezicht (art. 9 sub a. Erfgoedwet) alsmede aangemerkt als een door de gemeente of de provincie beschermd monument.

3. *De aanbidding is marktconform*

Ten behoeve van de grondwaarde zijn alle vier percelen grond gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige, Tiede de Boer, Randstedelijk Rentmeester & Taxateur met de volgende waardepeildata;

Kinderhuisvest 9 op 2 april 2020 (bijlage 3);

Kinderhuisvest 11 op 24 januari 2020 (bijlage 4);

Kinderhuisvest 13 op 7 maart 2020 (bijlage 5);

Kinderhuisvest 17 op 27 december 2019 (bijlage 6).

4. *Percelen worden in de huidige staat overgedragen*

De kopers verwerven de percelen in de huidige staat, waarmee het verkochte wordt aanvaardt in de juridische, milieu, situatie zoals die is op de datum van overdracht. De gemeente verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ter zake van het verkochte.

5. *Financiën*

De opbrengst (koopsom minus boekwaarde) van deze verkopen wordt conform bestaand beleid toegevoegd aan de vastgoed reserve. De financiële consequenties worden in de bestuursrapportage verwerkt. Voor een totaaloverzicht van de verkooptransactie wordt verwezen naar bijlage 1 "Financiële informatie".

6. *Communicatie & Participatie*

De erfpachters worden na besluitvorming geïnformeerd.



7. *TOM principe*

Een 1-op-1 verkoop van bloot eigendom aan de erfpachters is toegestaan en vormt hierop een uitzondering conform de nota *Gestandaardiseerde werkwijze voor de verkoop van gemeentelijk vastgoed* (2019/441246) zie hiervoor Beleidsregel IV Uitzonderingen TOM-principe.

8. *Geheimhouding*

Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlagen: 1. Financiële informatie, 2. Aanbod verkoop bloot eigendom aan erfpachter en 3.t/m 6. Taxatierapporten Kinderhuisvest 9, 11, 13 en 17 (met uitzondering van de verkoopovereenkomsten (bijlage 7 t/m 10) en de verkooptekeningen bijlage 11 t/m 14) aan de commissie Ontwikkeling, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de gemeente alsmede het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. Geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de registers.

**5. Risico's en kanttekeningen**

1. *Aanbieding omzetting erfpacht*

De hierboven bedoelde percelen gemeentegrond zijn op verschillende onderstaande momenten te koop aangeboden aan de vier erfpachters. Een exemplaar hiervan treft u aan in bijlage 2. De waarde van het bloot eigendom (koopsom) is vastgesteld door middel van een taxatie per erfpachtrecht door een onafhankelijke deskundige T. de Boer. Met de erfpachters van Kinderhuisvest 9, 11, 13 en 17 is in mei 2020 overeenstemming bereikt over de koopsom. Verkoop is tot stand gekomen onder het totstandkomingsvoorbehoud vanuit de gemeente en een financieringsvoorbehoud voor de erfpachters. Erfpachters hebben verklaard hiermee bekend te zijn.

2. *Totstandkomingsvoorbehoud*

Tussen partijen komt deze koopovereenkomst pas tot stand nádat daartoe door het college is besloten (gehoord hebbende de commissie). De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.

Indien de in de vorige alinea genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

### 3. *Ontbindende voorwaarden*

Ten behoeve van kopers is in de koopovereenkomst een voorbehoud tot financiering opgenomen. De termijn loopt nadat de koop tot stand is gekomen (dus na definitief besluit van college). Gedurende 2 maanden hebben kopers de gelegenheid de benodigde financiering te verkrijgen.

## 6. **Uitvoering**

Nadat het verkoopbesluit is genomen zullen de verkoopovereenkomsten door de afdelingsmanager van de afdeling Vastgoed namens de gemeente worden mede ondertekend en zal de overdracht zo spoedig mogelijk plaatsvinden. De kopers worden schriftelijk geïnformeerd over het besluit.

## 7. **Bijlagen**

### *Geheim*

1. Financiële informatie
2. Brief met aanbod van het bloot eigendom aan erfpachter
3. Taxatierapport Kinderhuisvest 9, d.d. 20 april 2020
4. Taxatierapport Kinderhuisvest 11, d.d. 18 februari 2020
5. Taxatierapport Kinderhuisvest 13, d.d. 10 april 2020
6. Taxatierapport Kinderhuisvest 17, d.d. 15 februari 2020

### *Openbaar*

- 7 Verkoopovereenkomst Kinderhuisvest 9 / Zaaknr. 2020/516810
8. Verkoopovereenkomst Kinderhuisvest 11 / Zaaknr. 2020/518252
9. Verkoopovereenkomst Kinderhuisvest 13 / Zaaknr. 2020/514799
10. Verkoopovereenkomst Kinderhuisvest 17 / Zaaknr. 2020/525202
11. t/m 14 Verkooptekeningen Kinderhuisvest 9 11, 13 en 17