



<b>Onderwerp</b> Kinderhuisvest 15 Verkoop bloot eigendom	
Nummer	2020/942671
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 een woning annex grond aan de Kinderhuisvest 15, die belast is met een recht van opstal (woning) en een recht van erfpacht (grond) voor bepaalde tijd. De gemeente heeft aan de erfpachter een aanbod gedaan om het bloot eigendom te kopen. Bedoeld perceel behoort niet tot het strategisch bezit en is met het oog op de voorgenomen verkoop getaxeerd conform het erfpacht- en grondbeleid van de gemeente en recentelijk te koop aangeboden aan de huidige erfpachter. Erfpachter heeft het aanbod van de gemeente geaccepteerd en wenst over te gaan tot koop van het bloot eigendom. Recentelijk heeft besluitvorming dienovereenkomstig plaatsgevonden betreffende de verkoop van het bloot eigendom aan de erfpachters van Kinderhuisvest 9, 11, 13 en 17 (BBV nr. 2020/517694, d.d. 30 juni 2020).</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</p>

	Gemeentewet. In dat geval is ook alleen de raad bevoegd de opgelegde geheimhouding op te heffen.
Behandelloorstell 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> <p><i>Nota Kinderhuisvest 9, 11, 13 en 17 Verkoop bloot eigendom, nummer <a href="#">2020/517694</a>, zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling d.d. 27 augustus 2020.</i></p>
Besluit College d.d. 27 oktober 2020	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Het college besluit tot de verkoop van het bloot eigendom van het perceel Kinderhuisvest 15, kadastraal bekend als gemeente Haarlem I, sectie C nummer 6897en 6898 (groot 151 m<sup>2</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>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 verkoopovereenkomst (bijlage 4) en de verkooptekening (bijlage 5) aan de commissie Ontwikkeling, vanwege de bescherming van de economische of financiële</li> </ol>



	<p>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. De gemeente heeft aan de erfpachter van huisnummer 15 een aanbod gedaan om het bloot eigendom te kopen. Bedoeld perceel behoort niet tot het strategisch bezit en is met het oog op de voorgenomen verkoop getaxeerd conform het erfpacht- en grondbeleid van de gemeente en recentelijk te koop aangeboden aan de huidige erfpachter. Erfpachter heeft het aanbod van de gemeente geaccepteerd en wenst over te gaan tot koop van het bloot eigendom. Recentelijk heeft besluitvorming dienovereenkomstig plaatsgevonden betreffende de verkoop bloot eigendom aan de erfpachters van Kinderhuisvest 9, 11, 13 en 17 (BBV nr. 2020/517694, d.d. 30 juni 2020).

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 hiervoor genoemde erfpachter. 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 erfpachter 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 erfpachter (koper) ondertekende verkoopovereenkomst d.d. 6 oktober 2020 (bijlage 4).

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. Deze verkoop wordt thans aan u voorgelegd.

## **2. Besluitpunten college**

1. Het college besluit tot de verkoop van het bloot eigendom van het perceel Kinderhuisvest 15, kadastraal bekend als gemeente Haarlem I, sectie C nummer 6897 en 6898 (groot 151 m<sup>2</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 verkoopovereenkomst (bijlage 4) en de verkooptekening (bijlage 5) 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 15.



#### 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 woning die in recht van opstal is 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 het perceel op erfpachtgrond gelegen Kinderhuisvest 15; perceel grond met een totale oppervlakte van 151 m<sup>2</sup>, met groen vlak aangegeven op tekening nummer 2020/120-045, d.d. 15 september 2020 in bijlage 5, is op 31 maart 1978 in erfpacht uitgegeven. Het recht van erfpacht eindigt op 31 maart 2028.

Indien het bloot eigendom niet wordt verkocht zal bedoeld perceel na de beëindigingsdatum (2028) van het recht van erfpacht opnieuw in erfpacht worden uitgegeven, tegen de dan geldende marktcondities.

##### 2. *Perceel is geen strategisch bezit*

Voor het uitvoeren van het ruimtelijk beleid is het niet noodzakelijk dat de gemeente eigenaar blijft van de grond. 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 is de woning 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 is het perceel gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige, Tiede de Boer, Randstedelijk Rentmeester & Taxateur met als waardepeldatum 1 april 2020 Kinderhuisvest 15, d.d. 22 augustus 2020 (Bijlage 3).

##### 4. *Perceel wordt in de huidige staat overgedragen*

Koper verwerft het perceel 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 verkoop 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 erfpachter wordt na besluitvorming geïnformeerd.

7. *TOM principe*

Een 1-op-1 verkoop van bloot eigendom aan de erfpachter 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. 3. Taxatierapport Kinderhuisvest 15 (met uitzondering van bijlage 4. Verkoopovereenkomst en bijlage 5. Verkooptekening) 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*

Het aanbod tot het kopen van het bloot eigendom is recentelijk te koop aangeboden aan de erfpachter. Een exemplaar hiervan treft u aan in bijlage 2. De waarde van het bloot eigendom (koopsom) is vastgesteld door middel van een taxatie door een onafhankelijke deskundige T. de Boer. Met erfpachter is op 7 september jl. overeenstemming bereikt over de koopsom en op 6 oktober jl. heeft erfpachter (koper) de koopovereenkomst ondertekend (Bijlage 4). Verkoop is tot stand gekomen onder het totstandkomingsvoorbehoud vanuit de gemeente. Erfpachter (koper) heeft 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*

Er is geen financieringsvoorbehoud opgenomen in de koopovereenkomst.

**6. Uitvoering**

Nadat het verkoopbesluit is genomen zal de koopovereenkomst door de afdelingsmanager van de afdeling Vastgoed namens de gemeente worden mede ondertekend en zal de overdracht in december 2020 plaatsvinden. De koper wordt schriftelijk geïnformeerd over het besluit.

**Bijlagen**

*Geheim*

1. Financiële informatie
2. Brief met aanbod van het bloot eigendom aan erfpachter
3. Taxatierapport Kinderhuisvest 15, augustus 2020

*Openbaar*

4. Verkoopovereenkomst door koper getekend d.d. 06-10-2020
5. Verkooptekening Kinderhuisvest 15