



Onderwerp Robert Peereboomweg 5/5A Omzetting erfpacht in bloot eigendom	
Nummer	2018/621531
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Wegbrans-Alladien, J.
Telefoonnummer	023-5114634
Email	jalladien@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De gemeente heeft twee percelen gemeentegrond gelegen aan de Robert Peereboomweg 5/5A Bedrijventerrein Waarderpolder die belast zijn met het recht van erfpacht. De erfpachter heeft recent een verzoek gedaan om het erfpachtrecht om te zetten in eigendomsrecht. Beide percelen behoren niet tot het strategisch bezit en zijn conform het beleid van de gemeente met het oog op de voorgenomen verkoop getaxeerd en inmiddels te koop aangeboden aan de erfgenaam van de huidige erfpachter.</p>
Behandelaanbeveling voor commissie	<p>Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie.</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> <p>Het college besluit op grond van artikel 86 Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling inzake de bijlagen: 1) financiële informatie, 2) verkoopovereenkomst, 3) taxatierapport en 4) uitgiftetekening, op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b. en e. van de Wet openbaarheid van bestuur. De bijlagen vermelden financiële en persoonlijke informatie. Geheimhouding is gewenst vanwege de financiële informatie (koopsom) omdat bij openbaarheid hiervan de onderhandelingspositie van de gemeente in het geding kan komen. Geheimhouding van de naam van de koper geschiedt ter bescherming van deze koper (privacy). Geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de registers.</p> <p>Bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding is niet aan de orde, nu deze aan de commissie is gericht. Het college heft de geheimhouding op, zodra de verkoopovereenkomst door beide partijen getekend is.</p>

	<p>Indien de commissie zich met betrekking tot dit collegebesluit richt tot de raad en de vertrouwelijke aard van de in het besluit 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>
<p>Relevante eerdere besluiten</p>	<p>Collegebesluit Erfpacht, d.d. 13 mei 2014 (2014/139724) https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2014139724-2-Collegebesluit-Erfpacht-4.pdf Bijlage 2 Uitgangspunten erfpachtbeleid gemeente Haarlem d.d. 31 maart 2014 https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2014139724-3-Bijlage-2-Uitgangspunten-erfpachtbeleid-4.pdf</p>
<p>Besluit College d.d. 11 december 2018</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het college besluit tot de verkoop van het perceel, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummers 920 en 1047, groot 1.317 m², 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 legt op de bij dit besluit behorende bijlagen, te weten: financiële informatie, verkoopovereenkomst, taxatierapport en uitgiftetekening, geheimhouding op aan de commissie Ontwikkeling met inachtneming van artikel 86, tweede lid van de Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, alsmede de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer en het voorkomen van een onevenredige bevoordeling van derden zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b. e. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de registers. 3. Het college zal in de eerstvolgende bestuursrapportage de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat toe te voegen aan de algemene reserve. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>



1. Inleiding

De gemeente heeft twee percelen gemeentegrond belast met het recht van erfpacht, plaatselijk bekend Robert Peereboomweg 5 en 5A, 2031 BC te Haarlem gelegen op het bedrijventerrein Waarderpolder, kadastraal bekend HLM II sectie N nummer 920 (groot 1.039 m²) en nummer 1047 (groot 278 m²), uitgegeven aan de erfpachter. Op 12 september 2018 heeft de erfpachter bij de gemeente een verzoek ingediend om het erfpachtrecht om te zetten in eigendomsrecht.

Overeenkomstig het op 13 mei 2014 genomen besluit inzake Erfpacht (2014/139724) besluit het college om mee te werken aan dit verzoek. Voor de gemeente is het behoud van eigendom van dit onroerend goed niet van belang. Door middel van het bestemmingsplan (Bedrijventerrein Waarderpolder) is het gebruik publiekrechtelijk bepaald. Erfpachter en de gemeente hebben overeenstemming bereikt en de voorwaarden en bepalingen van deze verkoop en koop zijn vastgelegd in bijlage 2 door koper ondertekende Verkoopovereenkomst. De grondverkoop wordt thans aan u voorgelegd.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de verkoop van het perceel, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie N, nummers 920 en 1047, groot 1.317 m², 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 legt op de bij dit besluit behorende bijlagen, te weten: financiële informatie, verkoopovereenkomst, taxatierapport en uitgiftetekening geheimhouding op aan de commissie Ontwikkeling met inachtneming van artikel 86, tweede lid van de Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, alsmede de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en het voorkomen van een onevenredige bevoordeling van derden zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b, e en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de 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.

3. Beoogd resultaat

Verkoop van de hierboven genoemde percelen grond gelegen aan de Robert Peereboomweg 5 en 5A.

4. Argumenten

1. Grond in erfpacht uitgegeven omzetten in verkoop bloot eigendom

Door omzetting van het erfpachtrecht in verkoop bloot eigendom wordt erfpachter eigenaar van beide percelen. Het betreft grond met een totale oppervlakte van 1.317 m², met streeparcering aangegeven op tekening nummer 2018/105/27, d.d. 24 september 2018 in bijlage 4. Perceel 1, kadastraal bekend HLM II sectie N , nummer 920 groot 1.039 m² is aan erfpachter uitgegeven sinds 1 december 1975. Perceel 2: kadastraal bekend HLM II sectie N nummer 1047 groot 278m² is uitgegeven sinds 30 mei 1985. Erfpachter heeft eerste recht van koop.

2. Het perceel is geen strategisch bezit

Voor het uitvoeren van het ruimtelijk beleid is het niet noodzakelijk dat de gemeente eigenaar blijft van deze grond. De locatie maakt al lange tijd geen onderdeel meer uit van het strategisch bezit en is niet inzetbaar voor andere beleidsdoelen. In het huidige bestemmingsplan worden de functie en de wensen voldoende geborgd.

3. De aanbidding is marktconform

Ten behoeve van de grondwaarde zijn beide percelen gemeentegrond gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige, Tiede de Boer, Randstedelijk Rentmeester & Taxateur op 4 oktober 2018.

4. Percelen worden in de huidige staat overgedragen

Koper verworft de percelen in de huidige staat, waarmee hij het verkochte aanvaardt in de juridische, milieu, (technische) 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 van deze verkoop wordt conform bestaand beleid toegevoegd aan de algemene reserve. De financiële consequenties worden in de bestuursrapportage verwerkt. Voor een totaal overzicht van de verkooptransactie wordt verwezen naar bijlage 1 "Financiële informatie".

6. Communicatie & Participatie

Erfpachter wordt na besluitvorming geïnformeerd.

7. Geheimhouding

Op grond van artikel 86 Gemeentewet wordt geheimhouding opgelegd aan de commissie



Ontwikkeling inzake de bijlagen: 1) financiële informatie, 2) verkoopovereenkomst, 3) taxatierapport en 4) tekening, op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b. e. en g. van de Wet openbaarheid van bestuur. De bijlagen vermelden financiële en persoonlijke informatie. Geheimhouding is gewenst vanwege de financiële informatie(koopsom) omdat bij openbaarheid hiervan de onderhandelingspositie van de gemeente in het geding kan komen. Geheimhouding van de naam van de koper geschiedt ter bescherming van deze koper (privacy). 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

Beide percelen gemeentegrond zijn op 5 oktober 2018 te koop aangeboden aan de erfpachter, op basis van een onafhankelijke taxatierapport (waardepeildatum 4 oktober 2018). Met erfpachter is overeenstemming bereikt over de koopsom. Verkoop is tot stand gekomen zonder voorwaarden. 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 het vorige lid 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.

6. Uitvoering

Nadat het verkoopbesluit is genomen zal de verkoopovereenkomst door de afdelingsmanager van de afdeling Vastgoed worden ondertekend en zal de overdracht zo spoedig mogelijk plaatsvinden. De koper wordt schriftelijk geïnformeerd over het besluit.

7. Bijlagen

1. Financiële informatie
2. Verkoopovereenkomst met nummer 2018/633285
3. Taxatierapport, d.d. 4 oktober 2018
4. Uitgiftetekening, d.d. 24-09-2018