

Onderwerp Verkoop grond voor Koningin Wilhelminalaan 14	
Nummer	2018/392027
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Wegbrans-Alladien, J.
Telefoonnummer	023-5114634
Email	jwegbrans@haarlem.nl
Kernboodschap	De eigenaren van Koningin Wilhelminalaan 14 zijn gebruiker van gemeentegrond (perceelnummer HLM II sectie R nummer 1517, bijlage 4) grenzend aan hun eigen perceel. Er is op 23 april 2015 een verzoek tot aanpassing van de perceelsgrenzen gedaan op grond van bevrijdende verjaring. Nader onderzoek heeft nadien uitgewezen dat er afspraken ten grondslag liggen aan het gebruik van de grond en er geen sprake is van verjaring. Partijen hebben de wens om het gebruik en de eigendomssituatie middels verkoop te formaliseren.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie. 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. 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 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.
Relevante eerdere besluiten	2016/483614, Grondaanbieding Koningin Wilhelminalaan 14 Collegebesluit d.d. 15 november 2016 (geheim) Ter kennisname Commissie Ontwikkeling d.d. 12 januari 2017



1. Inleiding

De eigenaren van Koningin Wilhelminalaan 14 zijn gebruiker van gemeentegrond (perceelnummer HLM II sectie R nummer 1517, bijlage 4) grenzend aan hun eigen perceel. Er is op 23 april 2015 een verzoek tot aanpassing van de perceelsgrenzen gedaan op grond van bevrijdende verjaring.. Nader onderzoek heeft nadien uitgewezen dat er afspraken ten grondslag liggen aan het gebruik van de grond en er geen sprake is van verjaring. Partijen hebben de wens om het gebruik en de eigendomssituatie middels verkoop te formaliseren.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot de verkoop van het perceel, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie R, nummer 1571, groot 714 m², onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling geen aanleiding geven 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 met inachtneming van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, ter bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente, alsmede het voorkomen van een onevenredige bevoordeling van derden zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 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 registers.
3. Het college verzoekt de raad deze voorlopig opgelegde geheimhouding te bekrachtigen en deze op te heffen nadat de definitieve transactie is verwerkt in de registers.
4. 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 het perceel grond voor Koningin Wilhelminalaan 14.

4. Argumenten

1. *Formaliseren van het gebruik*
Door de verkoop van het perceel wordt het huidige gebruik geformaliseerd.
2. *Het perceel is geen strategisch bezit*
Voor het uitvoeren van het ruimtelijk beleid is het niet noodzakelijk dat de Gemeente Haarlem eigenaar blijft van deze grond. De locatie is reeds lange tijd geen onderdeel

meer van de openbare ruimte en wordt ook niet door de gemeente beheerd. In het huidige bestemmingsplan worden de functie, de status van beschermd stadsgezicht en de beleidsmatige wensen geborgd.

3. *De aanbieding is marktconform*

De grond is gewaardeerd door drie onafhankelijke deskundigen.

4. *Conform Plan van Aanpak Oneigenlijk gebruik gemeentegrond*

De werkwijze is in lijn met het Plan van Aanpak Oneigenlijk gebruik gemeentegrond (Bijlage A bij 2016/119221). De Gemeente Haarlem wil de grond niet houden, de gebruiker wil de grond graag kopen.

5. *Financiën*

De middelen in de exploitatie voor beheer en onderhoud bedragen € 0. De opbrengst van deze verkoop wordt conform bestaand beleid toegevoegd aan de reserve vastgoed. De financiële consequenties worden in de bestuursrapportage verwerkt. Voor een totaal overzicht van de verkooptransactie wordt verwezen naar bijlage 1 "Financiële informatie".

6. *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 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. *Verkoopprijs wijkt af van de eerdere aanbieding*

De grond is op 20 januari 2017 te koop aangeboden, op basis van twee onafhankelijke taxatierapporten (waardepeildatum 22 juni 2016). Er is geen overeenstemming bereikt over de uitgangspunten van deze taxatie. In samenspraak is derhalve besloten om een derde, onafhankelijke taxateur opdracht te geven het perceel te waarderen (waardepeildatum 1 januari 2018). Vooraf hebben partijen besloten zich te conformeren aan deze waardebepaling. Op 5 april 2018 is opnieuw een aanbieding tot koop gedaan.



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 (concept) met nummer 2018/388623
3. Taxatierapport, d.d. 23-02-2018
4. Uitgiftetekening, d.d. 11-07-2018