



Onderwerp Papentorenvest verkoop grond tussen 32 - 34	
Nummer	2020/770080
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	VG
Auteur	Wempe, J.M.
Telefoonnummer	023-5113588
Email	a.wempe@haarlem.nl
Kernboodschap	Een perceel gemeentegrond gelegen tussen Papentorenvest 32 en 34 in Haarlem Oost (hierna: perceel) behoort niet tot de categorie strategisch bezit. De totale oppervlakte bedraagt 55 m² en heeft een woonbestemming. Het perceel is belast met een recht van overpad ten gunste van de eigenaar van Papentorenvest 40-32. Deze eigenaar heeft verzocht het perceel gemeente grond grenzend aan zijn eigendom te mogen aankopen als onderdeel van een integrale ontwikkeling en ter optimalisering van zijn bouwplan voor 8 appartementen. Geheimhouding: Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlagen (met uitzondering van de uitgiftetekening) 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. 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. 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.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling. Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling nu sprake is van een "lichte voorhangprocedure". 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.
Relevante eerdere besluiten	Nota Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed, nummer 2019/441246, zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling, d.d. 16 oktober 2019; Nota Inzet instrumentarium antispeculatie (voortvloeiend uit nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment), nummer 2019/237762, zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling, d.d. 16 oktober 2019 Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020, nummer, 2019/813237 zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling d.d. 9 januari 2020;
Besluit College d.d. 25 augustus 2020	1. Het college is voornemens te besluiten tot de 1 op 1 verkoop van het perceel, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie D, nummer 10470, groot 55 m², als onderdeel van de totale grond ten behoeve van de voorgenomen sloop/nieuwbouw Papentorenvest 40-32, met vergunningsnummer 2019-00621 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: verkoopovereenkomst (bijlage 1) en taxatierapporten (bijlage 2 en 3) en financiële informatie (bijlage 4) geheimhouding op met inachtneming van artikel 86, 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 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. de secretaris, de burgemeester,



1. Inleiding

Een perceel gemeentegrond gelegen tussen Papentorenvest 32 en 34 in Haarlem Oost (hierna: perceel) behoort niet tot de categorie strategisch bezit. De totale oppervlakte bedraagt 55 m² en heeft een woonbestemming. Het perceel is belast met een recht van overpad ten gunste van de eigenaar van Papentorenvest 40-32.



Deze eigenaar heeft verzocht het perceel gemeente grond grenzend aan zijn eigendom te mogen aankopen als onderdeel van een integrale ontwikkeling en ter optimalisering van zijn bouwplan voor 8 appartementen.





2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Het college is voornemens te besluiten tot de 1 op 1 verkoop van het perceel, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie D, nummer 10470, groot 55 m², als onderdeel van de totale grond ten behoeve van de voorgenomen sloop/nieuwbouw Papentorenvest 40-32, met vergunningsnummer 2019-00621 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: verkoopovereenkomst (bijlage 1) en taxatierapporten (bijlage 2 en 3) en financiële informatie (bijlage 4) geheimhouding op met inachtneming van artikel 86, 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 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 het perceel grond tussen Papentorenvest 32 – 34 t.b.v. optimalisering van het bouwplan voor 8 appartementen.

4. Argumenten

1. 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 en de beleidsmatige wensen geborgd. Het gemeentelijke perceel is belast met een zakelijk recht van weg ten gunste van de eigenaar Papentorenvest 40-32 om de openbare weg te bereiken. Door verkoop van het perceel aan deze eigenaar, gaat dit recht door vermenging teniet en werkt verkoop mee aan optimalisatie van het bouwplan.



2. Het perceel is getaxeerd.

De koopprijs is residueel bepaald door twee externe deskundigen conform ontwerptekeningen behorende bij de verleende omgevingsvergunning 2019-00621.

3. Financiën

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 de bijlage "Financiële informatie" (bijlage 4).

4. Geheimhouding

Op grond van artikel 86 Gemeentewet wordt geheimhouding opgelegd aan de commissie Ontwikkeling inzake de bijlagen, met uitzondering van de uitgiftetekening: financiële informatie, verkoopovereenkomst, geschatte opbrengst/advies vraagprijs en taxatierapport, 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. Totstandkomingsvoorbehoud

De koopovereenkomst komt 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 de 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.

2. Speculatie met grond wordt voorkomen.

In de verkoopovereenkomst is artikel 3.7 Anti-speculatiebeding van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2020 opgenomen.

3. Corona-crisis en effect op de marktprijzen.

De huidige corona-crisis kan leiden tot plotselinge vraaguitval, als gevolg waarvan er minder transacties plaatsvinden. Dit zal zich nu mogelijk ook gaan voordoen. De effecten zullen zich per sector op verschillende manieren manifesteren. Een marktwaarde vaststellen onder deze omstandigheden gaat met veel onzekerheden gepaard, omdat recente transacties van voor de COVID-19 pandemie veelal niet meer vergelijkbaar te maken zijn. Vanuit de Nederlandse Vereniging voor Register Taxateurs dient door de



taxateur een clause te worden opgenomen, waarin staat dat door buitengewone marktomstandigheden er buitenproportionele onzekerheid ontstaan is met betrekking tot de taxatie-uitkomst. Eventueel kan daaraan worden toegevoegd dat wanneer een verkoop of aankoop zou worden overwogen, een hertaxatie op dat moment gewenst is.

Indien bij de verkoop de minimumprijs niet wordt gehaald, zal de taxateur worden gevraagd een markttechnische update uit te voeren. En zal op basis van deze markttechnische update en de behaalde koopsom een nieuw voorstel aan het college en aan de commissie Ontwikkeling worden voorgelegd.

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 (geheim)

1. (Geheim) Verkoopovereenkomst met nummer 2020/225713
2. (Geheim) Taxatierapport B 1. d.d. 06-05-2020
3. (Geheim) Taxatierapport W 2. d.d. 24-04-2020
4. (Geheim) Financiële informatie
5. Uitgiftetekening nr. 17347