



Onderwerp Kampersingel 44a achter Verkoop perceel grond	
Nummer	2022/578870
Portefeuillehouder	Raadt, E. de
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Wegbrans-Alladien, J.
Telefoonnummer	023-5114634
Email	jwegbrans@haarlem.nl
Kernboodschap	Een perceel grond gelegen achter de Kampersingel 44a in de wijk Rozenprieel valt onder de categorie niet-strategisch vastgoed en kan worden afgestoten. Met het oog op de voorgenomen verkoop is de grond overeenkomstig de Nota <i>Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed</i> getaxeerd door een tweetal taxateurs en is recentelijk te koop aangeboden aan de eigenaar van het naastgelegen autobedrijf Car Check B.V. ten behoeve van stalling van gerepareerde voertuigen. Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college gedeeltelijke geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlagen, met uitzondering van de verkooptekening (bijlage 5) aan de commissie Ontwikkeling, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder f van de Wet open overheid. Bekrachtiging van de gedeeltelijke opgelegde geheimhouding is niet aan de orde, nu deze aan de commissie is gericht. De gedeeltelijke 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 gedeeltelijk 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 gedeeltelijke opgelegde geheimhouding op te heffen.

Behandelvoorstel voor commissie	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	<i>Nota Grondbeleid 2018 e.v. (2018/753510) en bij dit besluit behorende Bijlage 1, raadsbesluit, d.d. 31 januari 2019;</i> <i>Nota Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed, nummer 2019/441246, zoals besproken in de Commissie Ontwikkeling, d.d. 16 oktober 2019;</i> <i>Nota Zuider Buiten Spaarne 30 (Edelweiss) verkoop, nummer 2022/32437 zoals besproken in het college d.d. 29 maart 2022</i> <i>Nota Uitvoering motie 'Edelweiss buurtfietsenstallingwijs?', nummer 2021/510859, d.d. 29 maart 2022</i>
Besluit College d.d. 11 oktober 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Tot de verkoop van een perceel grond gelegen achter Kampersingel 44a, 2012 DL Haarlem, kadastraal bekend als gemeente Haarlem I, sectie K nummer 3852 (groot ca. 195 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 besluit op grond van artikel 86 Gemeentewet gedeeltelijke geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlagen, met uitzondering van de verkooptekening (bijlage 5) aan de commissie Ontwikkeling, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder f van de Wet open overheid. De gedeeltelijke geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. In bijlage 4 zijn persoonsgegevens, parafen en handtekeningen onzichtbaar gemaakt op grond van artikel 10 tweede lid, aanhef en onder e van de Wet open overheid ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer van derden.



	Tevens geldt de gedeeltelijke geheimhouding op de tot personen herleidbare informatie voor onbepaalde tijd. 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. de secretaris, de burgemeester,
--	---

1. Inleiding

Een perceel grond gelegen achter Kampersingel 44a in de wijk Rozenprieel valt onder de categorie niet-strategisch vastgoed en kan worden afgestoten. Met het oog op de voorgenomen verkoop is de grond getaxeerd, overeenkomstig de nota Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed, door een tweetal taxateurs en is recentelijk te koop aangeboden aan de eigenaar van het naastgelegen autobedrijf Car Check BV. Zij hebben het aanbod van de gemeente geaccepteerd en wensen over te gaan tot koop. De voorwaarden en bepalingen van deze verkoop en koop zijn vastgelegd in de reeds door koper ondertekende verkoopovereenkomst (bijlage 4). Ten gunste van de gemeente is de voorwaarde gesteld dat een anti-speculatiebeding in de verkoopovereenkomst wordt opgenomen met een verbod op doorverkoop gedurende een termijn van 10 jaar.

2. Besluitpunten college

1. Besluit tot de verkoop van een perceel grond gelegen achter Kampersingel 44a, 2012 DL Haarlem, kadastraal bekend als gemeente Haarlem I, sectie K nummer 3852 (groot ca. 195 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 besluit op grond van artikel 86 Gemeentewet gedeeltelijke geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling op de bij dit besluit behorende bijlagen, met uitzondering van de verkooptekening (bijlage 5) aan de commissie Ontwikkeling, vanwege de bescherming van de economische of financiële belangen van de bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden, als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder f van de Wet open overheid. De gedeeltelijke geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. In bijlage 4 zijn persoonsgegevens, parafen en handtekeningen onzichtbaar gemaakt op grond van artikel 5.1 tweede lid, aanhef en onder e van de Wet open overheid ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer van derden. Tevens geldt de gedeeltelijke geheimhouding op de tot personen herleidbare informatie voor onbepaalde tijd.

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 een perceel grond gelegen achter Kampersingel 44A en toevoeging van de netto-verkoopopbrengsten aan de reserve Vastgoed.

4. Argumenten

1. Bijdrage verkoop niet strategisch vastgoed

Met de verkoop wordt uitvoering gegeven aan het huidige beleid om niet-strategisch vastgoed te verkopen. De meeropbrengst uit de verkoop wordt ingezet voor het beheer en onderhoud van het overige vastgoed.

2. De aanbieding is marktconform

Voorafgaand aan de verkoop is het te verkopen perceel grond recentelijk getaxeerd door twee onafhankelijke taxateurs. De koopsom is marktconform en gebaseerd op het gemiddelde van beide taxaties.

3. Perceel wordt in de huidige staat overgedragen

Koper verwerft de grond in de huidige staat, waarmee het te verkopen perceel grond wordt aanvaardt in de juridische- en milieusituatie zoals die is op de datum van overdracht. De gemeente verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ter zake van het te verkopen perceel grond.

4. Geheimhouding

Bescherming persoonlijke levenssfeer

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder e, van de Woo blijft verstrekking van informatie achterwege wanneer het belang van de bescherming van de persoonlijke levenssfeer van personen zwaarwegender is dan het belang van informatieverstrekking. Een dergelijk belang is aan de orde wanneer documenten gegevens zoals namen, maar ook meer indirecte gegevens bevatten waarmee de identiteit van de betrokken personen achterhaald kan worden.

In bijlage 4 zijn persoonsgegevens, parafen en handtekeningen onleesbaar gemaakt. Zo voorkomen we dat personen in hun persoonlijke levenssfeer worden geschaad door het gebruik van deze informatie op het internet, in artikelen of om fraude mee te plegen. Openbaarmaking van de gegevens dient geen redelijk doel en de bescherming van de persoonlijke levenssfeer van de betrokkenen weegt in dit verband zwaarder.



De bescherming van het economische of financiële belang van een derde belanghebbende

Op grond van artikel 5.1., tweede lid, aanhef en onder f van de Woo blijft openbaarmaking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van een derde belanghebbende. De bijlagen 2 t/m 4 vermelden financiële en persoonlijke informatie. Gedeeltelijke geheimhouding is gewenst vanwege de financiële informatie (koopsom) omdat bij openbaarheid hiervan de onderhandelingspositie van de gemeente in het geding kan komen.

De gedeeltelijk geheim verklaarde onderdelen in bijlage 2 en 3 zijn door beide onafhankelijk deskundige taxateurs aangegeven hoe de marktwaarde tot stand is gekomen en de daaraan gekoppelde financiële gegevens waardoor geïnteresseerde (markt)partijen voorinformatie kunnen vinden, waarop zij hun eventuele bieding kunnen baseren. In dit kader dient op deze informatie gedeeltelijke geheimhouding te worden opgelegd. Daarnaast vallen de referentieobjecten genoemd in bijlage 2 en 3 onder concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens.

Duur geheimhouding

De geheime onderdelen opgenomen in bijlagen 1 t/m 4 worden openbaar zodra de grond juridisch is geleverd en ingeschreven is in het Kadaster. De gedeeltelijk geheimhouding op de tot personen herleidbare informatie geldt voor onbepaalde tijd.

5. Financiën

De netto-verkoopopbrengsten van deze verkoop wordt conform bestaand beleid toegevoegd aan de reserve Vastgoed. De financiële consequenties worden in de bestuursrapportage verwerkt. Voor de financiële gegevens van de verkooptransactie wordt verwezen naar bijlage 1 "Financiële informatie".

6. Communicatie & Participatie

Koper wordt na besluitvorming schriftelijk geïnformeerd.

5. Risico's en kanttekeningen

1. Het perceel grond is al sinds jaar en dag in gebruik door koper

De koper (Car Check) heeft het perceel grond achter de Kampersingel 44A nodig om zijn bedrijfszekerheid te garanderen. Voor de koper is het van groot belang om het perceel grond in eigendom te verkrijgen.

Bij de verkooponderhandelingen heeft de koper meermaals aangegeven dat zij de grond al zeker 35 jaar in gebruik hebben voor het stallen van de gerepareerde voertuigen en zo ook hebben gedragen 'als ware' ze eigenaar zijn. Dit betekent dat de perceel grond al die tijd omheind is geweest en dat ze het altijd hebben onderhouden.

De koper heeft bij de onderhandelingen ook aangegeven dat het hen veel aan gelegen is om de grond in eigendom te verkrijgen. Het liefst in goede harmonie om het te kopen en in het uiterste geval via een claim tot verjaring. Naast het feit dat het niet-strategisch vastgoed betreft, is het de gemeente eraan gelegen om voor het perceel grond een (marktconforme) verkoopprijs eruit te halen.

Een beroep op verjaring door de koper zou kans van slagen kunnen hebben, omdat hij de grond al meer dan 20 jaar in gebruik heeft "ter kwade trouw". Op grond van de wet is het dan mogelijk dat

de grond verjaard is. Hierbij is het niet van belang of de betreffende partij de grond al dan niet bewust in gebruik heeft genomen.

2. Aanbieding aan koper

Het te verkopen perceel is recentelijk te koop aangeboden aan de eigenaar van het naastgelegen autobedrijf Car Check. Deze heeft het aanbod van de gemeente geaccepteerd en is er in maart 2022 overeenstemming bereikt over de koopsom. Verkoop is tot stand gekomen onder het totstandkomingsvoorbehoud vanuit de gemeente. Een door koper getekende verkoopovereenkomst vindt u in bijlage 4.

3. Didam-arrest (publicatie voornemen verkopen)

De aanleiding van deze verkoop ligt in het feit dat er in de vergadering van 28 mei 2020 de motie “Edelweiss... Buurtstallingswijs?” is ingediend en aangenomen. Hierin is het college verzocht onderzoek te doen naar de noodzaak van een buurtfietsenstalling – zo mogelijk in het poortgedeelte van Edelweiss. Er is besloten af te zien van een buurtfietsenstalling in het poortgebouw van Edelweiss en een buurtfietsenstalling te creëren op een nabij gelegen perceel grond. Het te verkopen perceel grond Kampersingel 44a achter is als geschikt bevonden om ter plaatse een buurtfietsenstalling te realiseren. Tegelijkertijd is de gemeente met de naastgelegen autogarage Car Check B.V. in gesprek getreden om de huidige gedoogsituatie voor het overige deel van het terrein –dat zij sinds jaar en dag in gebruik hebben als parkeerterrein – te formaliseren.

In het kader van het Didam-arrest is het voornemen tot verkoop begin mei 2022 op de gemeentelijke website gepubliceerd voor een termijn van 15 werkdagen. Op dit voorstel tot verkoop zijn geen reacties noch bezwaren binnen gekomen. Hiermee is voldaan aan het Didam-arrest en kan de verkoop worden gestart.

4. 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.

5. Ontbindende voorwaarden

Koop kan worden ontbonden op basis van niet verkrijgen financiering. In de koopovereenkomst is ten behoeve van koper een financieringsvoorbehoud opgenomen tot maximaal de hoogte van de koopsom. Gedurende twee maanden heeft koper de gelegenheid de benodigde financiering te verkrijgen. De termijn loopt nadat de koop tot stand is gekomen (dus na definitief besluit van college).

6. Uitvoering



Na goedkeuring gemeentebestuur zal de verkoopovereenkomst door de manager van de afdeling Vastgoed namens de gemeente worden mede ondertekend en zal de overdracht afhankelijk van wel of geen financieringsbehoud zo spoedig mogelijk worden afgerond. Koper wordt schriftelijk geïnformeerd over het besluit.

Als uitvloeisel van de motie '*Edelweiss buurtfietsenstallingwijs*' start de gemeente, in samenwerking met Haarlem Fietsstad, na levering met realisatie van de buurtfietsenstalling op de strook grond wat grenst aan het verkochte.

7. Bijlagen

GEDEELTELIJK GEHEIM:

1. Financiële informatie
2. Taxatierapport Bedrijfslocatie.nl
3. Taxatierapport Hanson Makelaars
4. Verkoopovereenkomst getekend door koper (persoonsgegevens geanonimiseerd)

OPENBAAR:

5. Verkooptekening