Gemeente Haarlem

Collegebesluit

Onderwerp Spekstraat 14/Warmoesstraat 2A Verkoop bloot eigendom	
Nummer	2022/11480
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Wegbrans-Alladien, J.
Telefoonnummer	023-5114634
Email	jwegbrans@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente heeft een winkelruimte en bovenwoning annex grond aan de Spekstraat 14/Warmoesstraat 2A, die belast is met een recht van opstal (woning/winkelruimte) en een recht van erfpacht (grond) voor bepaalde tijd. Op verzoek van de erfpachter heeft de gemeente aan de erfpachter een aanbod gedaan om de bloot eigendom te kopen. Bedoeld perceel behoort tot het niet-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 de bloot eigendom. Geheimhouding: Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlagen: alleen bijlagen 1 en 2 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.

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	*Nota Erfpacht (2014/139724), collegebesluit, d.d. 13 mei 2014 en bij dit besluit behorende Bijlage 2; Uitgangspunten erfpachtbeleid gemeente Haarlem d.d. 31 maart 2014;* *Nota Grondbeleid 2018 e.v. (2018/753510) en bij dit besluit behorende Bijlage 1 , raadsbesluit, d.d. 31 januari 2019;* *Nota Gestandaardiseerde werkwijze verkoop gemeentelijk vastgoed, nummer 2019/441246, 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. 15 februari 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het college besluit tot de verkoop van de bloot eigendom van het perceel Spekstraat 14/Warmoesstraat 2A, kadastraal bekend als gemeente Haarlem I, sectie D nummer 1063 (groot 52 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 geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling op de bij dit besluit behorende bijlagen alleen op de bijlagen 1 (Financiële informatie) en bijlage 2 (Taxatierapport) 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. In de bijlagen 3 en 4 zijn de financiële gegevens, parafen en handtekeningen onzichtbaar gemaakt op grond van artikel 10 lid 2, aanhef en onder e van de Wob ter eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van derden. De

	geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd. 3. Het college zal in de Voortgangsrapportage 2022 en/of Kadernota 2023 de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat, overeenkomstig bestaand beleid, toe te voegen aan de reserve Vastgoed en de begroting te verlagen voor het vervallen van de canonopbrengsten. 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

De winkelruimte en bovenwoning annex grond gelegen aan de Spekstraat 14/Warmoesstraat 2A in Haarlem Centrum is in 1977 in recht van opstal (woning) en in recht van erfpacht (grond) uitgegeven door de gemeente, in haar hoedanigheid van erfverpachter. De erfpacht betreft de helft van een winkelruimte (ingang Spekstraat 14) op de begane grond. De twee aangrenzende winkelruimten, in eigendom van erfpachter, zijn tot één ruimte samengevoegd. De bovenwoning bestaande uit drie verdiepingen met een dakterras en heeft de ingang aan de Warmoesstraat 2A. De bovenwoning is zelfstandig en bevindt zich binnen de kadastrale grenzen. Bedoeld perceel behoort tot het niet-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 (bijlage 3) en wenst over te gaan tot koop van de bloot eigendom.

Overeenkomstig de nota *Erfpacht* (2014/139724), 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 de bloot eigendom van dit onroerend goed niet van belang. Door middel van het bestemmingsplan (Oude Stad) is het gebruik publiekrechtelijk bepaald. De voorwaarden en bepalingen van deze verkoop en koop zijn vastgelegd in de reeds door erfpachter (koper) ondertekende verkoopovereenkomst d.d. 24 januari 2022 (bijlage 4).

Door verkoop van de bloot eigendom van de gemeente aan de erfpachter (koper), gaat in deze situatie door zogenaamde vermenging de bloot eigendom teniet en houdt de erfpacht op te bestaan. Erfpachter (koper) heeft met de verkrijging van de bloot eigendom 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 de bloot eigendom van het perceel Spekstraat 14/Warmoesstraat 2a, kadastraal bekend als gemeente Haarlem I, sectie D nummer 1063 (groot 52 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 geheimhouding op te leggen aan de commissie Ontwikkeling op de bij dit besluit behorende bijlagen alleen op de bijlagen 1 (Financiële informatie) en bijlage 2 (Taxatierapport) aan de commissie Ontwikkeling, 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. In bijlage 3 en 4 zijn de financiële gegevens, parafen en handtekeningen onzichtbaar gemaakt op grond van artikel 10 lid 2, aanhef en onder e van de Wob ter eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van derden. De geheimhouding wordt opgelegd tot en met de definitieve transactie en de verwerking ervan in de openbare registers. De geheimhouding wordt daarna als opgeheven beschouwd.
3. Het college zal in de Voortgangsrapportage 2022 en/of Kadernota 2023 de raad verzoeken om het netto-verkoopresultaat, overeenkomstig bestaand beleid, toe te voegen aan de reserve Vastgoed en de begroting te verlagen voor het vervallen van de canonopbrengsten.
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 bloot eigendom gelegen aan de Spekstraat 14/Warmoesstraat 2A.

4. Argumenten

1. *Grond in erfpacht uitgegeven omzetten in verkoop bloot eigendom*
   Door verkoop van de bloot eigendom aan de betreffende erfpachter, verkrijgt de erfpachter de volle eigendom van de grond en houdt de erfpacht op te bestaan. Het huidige erfpachtbeleid (2014/139724) en nota Grondbeleid (2018/753510) stimuleert de verkoop van de bloot eigendom van woningen. Voor de verkoop van bloot eigendom van bedrijfsmatig onroerend goed is maatwerk afgesproken. Omdat deze erfpacht niet binnen een toekomstig ontwikkelgebied valt, is verkoop niet bezwaarlijk.

   Het betreft het perceel op erfpachtgrond gelegen Spekstraat 14/Warmoesstraat 2A; perceel grond met een totale oppervlakte van 52 m², met groen vlak aangegeven op tekening nummer 2021/120-177, d.d. 13 december 2021 in bijlage 5, is op 18 mei 1977 in erfpacht uitgegeven. Het recht van erfpacht eindigt op 18 mei 2027.

   Indien de bloot eigendom niet wordt verkocht zal bedoeld perceel na de beëindigingsdatum (2027) van het recht van erfpacht opnieuw in erfpacht worden uitgegeven, tegen de dan geldende marktcondities, alsmede de erfpachtvoorwaarden van de gemeente.

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.

3. *De aanbieding is marktconform*
   Ten behoeve van de grondwaarde is het perceel gewaardeerd in november 2021 door een onafhankelijke deskundige, Tiede de Boer, Randstedelijk Rentmeester & Taxateur met als waardepeildatum 29 juli 2021 (Bijlage 2).

4. *Perceel wordt in de huidige staat overgedragen*
   Erfpachter (koper) verwerft de grond in de huidige staat, waarmee het verkochte 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 verkochte.

5. *Financiën*
   De opbrengst (koopsom minus boekwaarde) van deze verkoop wordt conform bestaand beleid toegevoegd aan de vastgoed reserve. De vervallen canonopbrengsten door de erfpachtomzetting in verkoop bloot eigendom worden in mindering gebracht op de

meerjarenbegroting. De financiële consequenties worden in de Voortgangsrapportage 2022 en/of Kadernota 2023 verwerkt. Voor een totaaloverzicht van de verkooptransactie wordt verwezen naar bijlage 1 “Financiële informatie”.

6. *Communicatie & Participatie*
   De erfpachter wordt na besluitvorming geïnformeerd.

7. *Uitzondering 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.

7a *Uitwerking Didam-arrest (advies Juridische Zaken)*
In het 'Didam'-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft de Hoge Raad (zeer kort samengevat) geoordeeld dat overheden bij de verkoop van grond gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Deze verplichting vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel.

De mededingingsruimte hoeft niet te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam voorafgaand aan de verkoop zijn voornemen daartoe op een dusdanige wijze bekend te maken dat een ieder daarvan kennis kan nemen. Ook moet het overheidslichaam in dat geval motiveren waarom er naar zijn oordeel slechts één gegadigde in aanmerking komt.

Het stadium waarin het verkooptraject zich bevond ten tijde van het wijzen van het arrest was zeer vergevorderd en op 24 januari 2022 heeft de erfpachter (uiteraard onder voorbehoud van bestuurlijk akkoord) de koopovereenkomst (eenzijdig) ondertekend en aan de gemeente retour gezonden. In artikel 6 van die overeenkomst is het zogenaamde totstandkomingsvoorbehoud opgenomen.

Redelijkerwijs mag worden aangenomen dat in deze verkoop slechts één partij kan worden gezien als de enige serieuze gegadigde en wel om de volgende redenen:

1. In de akte van de uitgifte in erfpacht d.d. 23-05-1977 staat o.a. de volgende bepaling vermeld: “*De gemeente zal de in erfpacht uitgegeven grond niet aan de erfpachtster verkopen, noch het erfpachtsrecht kopen of op andere wijze verkrijgen, zonder toestemming van de ingeschreven hypotheekhouders of zonder volledige handhaving van*

hun recht van hypotheek op de grond en de opstallen."
Kennelijk lag het destijds in de bedoeling om de intentie tot uitdrukking te brengen dat áls de gemeente zou besluiten om de bloot eigendom te verkopen, de erfpachter de eerste gegadigde zou zijn.
Deze opvatting vindt ook steun in een collegebesluit uit 2014 aangaande het erfpachtbeleid (BBV nr: 2014/139724), waarvan het derde besluitpunt luidt als volgt: "Het college besluit tot voortzetting van het bestaand erfpachtbeleid, waarbij de omzetting van erfpacht naar eigendom wordt gestimuleerd." Door het woord "omzetting" te gebruiken, wilde het college kennelijk benadrukken dat juist aan de zittende erfpachter deze kans zou worden geboden. Onder punt 3 van voormeld nota "Uitgangspunten erfpachtbeleid gemeente Haarlem" wordt het nog duidelijker: "Wel zou, en dan met name voor de woningen, de erfpachters de mogelijkheid geboden moeten worden de bloot eigendom te kopen."

2. De verkoop aan een derde partij leidt tot particuliere erfpacht. Indien de gemeente de bloot eigendom aan een privébelegger of een institutionele belegger verkoopt, kan dat nadelig uitpakken voor de erfpachter. Met name het gebrek aan vertrouwen van banken in particuliere erfverpachters kan leiden tot problemen met de financiering van het in erfpacht uitgegeven vastgoed en derhalve tot problemen met de verkoopbaarheid daarvan. De voor de erfpachter nadelige gevolgen hiervan zijn ronduit onwenselijk.

   Ambtelijk wordt dan ook geadviseerd de verkoop door te laten gaan, maar wel, conform het arrest, het voornemen tot verkoop te publiceren op bijvoorbeeld de gemeentelijke website of het lokale weekblad.

8. *Geheimhouding*

Op grond van artikel 86 van de Gemeentewet legt het college geheimhouding op de bij dit besluit behorende bijlagen alleen de bijlagen 1. Financiële informatie en 2. Taxatierapport 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. In bijlage 2 is door een onafhankelijk deskundige taxateur aangegeven hoe de grondwaardeberekening tot stand is gekomen. In dit kader dient op deze informatie geheimhouding te worden opgelegd. In geval van openbaarmaking van de financiële gegevens (bijlage 1 en 2) kunnen geïnteresseerde marktpartijen voorinformatie vinden, waarop zij hun eventuele bieding kunnen baseren. Dit raakt de economische en financiële belangen van de gemeente Haarlem. Bijlagen 1 en 2 worden openbaar zodra de bloot eigendom juridisch is geleverd en ingeschreven is in het Kadaster. In bijlage 3 en 4 zijn financiële gegevens, parafen en handtekeningen onleesbaar gemaakt. Hiermee wordt

voorkomen 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.

5. Risico's en kanttekeningen

1. *Aanbieding omzetting erfpacht*
   Het aanbod tot het kopen van de bloot eigendom is recentelijk te koop aangeboden aan de erfpachter. Een exemplaar hiervan treft u aan in bijlage 3. De waarde van de bloot eigendom (koopsom) is vastgesteld door middel van een taxatie door een onafhankelijke deskundige T. de Boer. Met erfpachter is op 8 december jl. overeenstemming bereikt over de koopsom en op 24 januari 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 verkoopovereenkomst door de afdelingsmanager van de afdeling Vastgoed namens de gemeente worden mede ondertekend en zal de overdracht binnen twee maanden na goedkeuring gemeentebestuur plaatsvinden. De erfpachter (koper) wordt schriftelijk geïnformeerd over het besluit.

7. Bijlagen

<u>Geheim</u>

1. Financiële informatie
2. Taxatierapport Spekstraat 14/Warmoesstraat 2A

<u>Openbaar</u>

3. Brief met aanbod gemeente aan erfpachter (financiële gegevens GEHEIM)

4. Verkoopovereenkomst door koper getekend d.d. 24 januari 2022 (financiële gegevens GEHEIM)
5. Uitgiftetekening