



Aan mevrouw R.M. Smeets
en de heer R.A.M. Zandbergen
Midden Duin en Daalseweg 7
2061 AN Bloemendaal

Ons kenmerk 2020/0664361/2021/0616368
Datum 24 november 2021
Afdeling Vastgoed
Contact Léonie Kooij
Telefoon 023-511 3906
E-mail lkooij@haarlem.nl
Bijlage(n) 1
Kopie aan -
Uw kenmerk -

Onderwerp: Aanbod koop bloot eigendom Spekstraat 14 te Haarlem

Geachte mevrouw Smeets en de heer Zandbergen,

U hebt sinds 15 april 2011 de erfpacht voor bepaalde tijd op een perceel grond gelegen aan de Spekstraat 14 en Warmoestraat 2a, kadastraal bekend als HLM sectie D nummer 1063, te Haarlem. Op 20 januari 2020 heeft u een schriftelijk verzoek per e-mail ingediend om de erfpacht om te zetten in bloot eigendom. De Gemeente Haarlem, in de hoedanigheid als erfverpachter, is bereid hieraan mee te werken. Een aantal voorwaarden zijn hierop van toepassing. Daar gaat deze brief over.

Aanbieding

Wij doen u de volgende aanbieding:

- Door een externe onafhankelijke taxateur is de totale waarde van de bloot eigendom bepaald op een bedrag van [REDACTED]
- De peildatum van de taxatie is 29 juli 2021.
- Op grond van het huidige beleid van de gemeente Haarlem wordt een korting verleend van 10% op de waarde van bloot eigendom van woningen (2/3 van het geheel). De totale koopsom is derhalve vastgesteld [REDACTED]
- Wij doen u dit aanbod expliciet onder totstandkomingsvoorbehoud (zie het stappenplan in de bijlage) goedkeuring college B&W. Op dit aanbod is een lichte voorhangprocedure conform het thans geldende Mandateringsbesluit 2018 d.d. januari 2018 van toepassing. Dit betekent dat bij zaken zoals de verkoop van de bloot eigendom de gemeenteraad van Haarlem het recht heeft geïnformeerd te worden en zienswijzen mag indienen.
- Indien gewenst kan een voorbehoud financiering voor koper worden opgenomen in de koopovereenkomst (zie het stappenplan in de bijlage).

Voorwaarden

De verkoop geschiedt onder de volgende voorwaarden:

- De Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020 zijn van toepassing.
- De koopsom van de bloot eigendom is niet onderhandelbaar.

- De grond wordt overgedragen in de staat waarin deze zich nu bevindt.
- Deze aanbieding blijft gestand tot 26 januari 2022.

Indien u kenbaar maakt de bloot eigendom te willen kopen dan is er nog geen overeenkomst tot stand gekomen. U maakt enkel kenbaar dat u bereid bent in te gaan op ons aanbod. Een overeenkomst zal pas tot stand komen als er een schriftelijke koopovereenkomst is gemaakt en beide partijen die hebben ondertekend. Wij zullen deze verkoopovereenkomst opstellen en u tevens informeren over de verdere procedure (zie ook het stappenplan).

Berekening van de waarde van de bloot eigendom

Zoals aangegeven is de waarde van de bloot eigendom bepaald door een externe taxateur. De berekening is als volgt tot stand gekomen.

Fictieve waarde op basis van vol eigendom

Op basis van de referentietransacties taxeert de taxateur de waarde van het geheel [REDACTED]. Dit betreft een fictieve waarde die slechts ten doel heeft de taxatieberekening te kunnen maken. Het te taxeren object is immers een bloot eigendom en er is derhalve geen sprake van vol eigendom.

Gedeprecieerde grondwaarde

Uit deze waarde is de grondwaarde afgeleid door een waarde aan de opstal toe te kennen ad. [REDACTED] en daarmee een grondwaarde vast te kunnen stellen, te weten [REDACTED]. Omdat de kavel niet vrij van bebouwing is en ook belast met erfpacht wordt op deze grondwaarde een depreciatie (correctie) van 40% toegepast. Hiermee komt de gedeprecieerde grondwaarde van het geheel op (afgerond) [REDACTED].

Berekening bloot eigendom

Vervolgens heeft de taxateur de waarde van de bloot eigendom berekend door de contante waarde van de toekomstige canonbetalingen te berekenen [REDACTED]. De taxateur heeft een beschouwingsperiode van 75 jaar aangehouden. In de berekening is rekening gehouden met het feit dat de canon jaarlijks wordt geïndexeerd. Ook heeft de taxateur er rekening mee gehouden dat in 2027 de erfpacht eindigt. De taxateur heeft als uitgangspunt genomen dat de erfpacht opnieuw gevestigd zal worden. Omdat het een erfpacht van tijdelijke aard betreft, is dit wel van belang. Over deze periode heeft de taxateur een rekenrente [REDACTED] aangehouden. De gemeente is overigens in beginsel inderdaad bereid de erfpacht opnieuw uit te geven, dit tegen nader overeen te komen voorwaarden en condities.

Grondwaarde contante waarde canoninkomsten

Uit de berekening volgt dat de contante waarde van de canonbetalingen uitkomt op [REDACTED] (afgerond). Omdat dit bedrag hoger is dan de gedeprecieerde grondwaarde dient uitgegaan te worden van de gedeprecieerde grondwaarde ad [REDACTED].



Notariële vastlegging

Indien u akkoord gaat met de aankoop van de bloot eigendom zal de levering van de bloot eigendom notarieel worden vastgelegd. De kosten van de notaris en de overdrachtsbelasting zijn voor rekening van erfpachter. Wij willen u adviseren om u (door de notaris) goed te laten informeren over alle fiscale gevolgen.

Vervolg

Graag vernemen wij van u vóór 26 januari 2022 of u gebruik wilt maken van het aanbod tot koop van de bloot eigendom. U kunt dit doen door een kopie van deze brief voor akkoord te ondertekenen en aan ons te retourneren. U kunt hierbij gebruik maken van bijgevoegde retourenveloppe. Indien u geen gebruik wilt maken vernemen wij dit ook graag. Dan verzoek ik u mij dit per e-mail te bevestigen op onderstaand e-mailadres. Als wij voor genoemde datum niets van u hebben vernomen, gaan wij ervan uit dat u geen interesse heeft.

Tot slot

In de bijlage vindt u een overzicht over de vervolgstappen bij verkoop (stappenplan). Mocht u nog vragen hebben dan verzoek ik u contact op te nemen met Léonie Kooij van de afdeling Vastgoed, bereikbaar op telefoonnummer 023-511 3906 of via het e-mailadres lkooij@haarlem.nl.

Ik hoop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,

drs. M. Vos MRE
Afdelingsmanager Vastgoed
Gemeente Haarlem

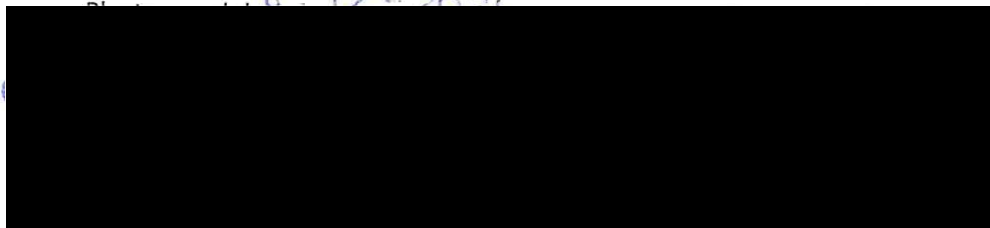
Bijlage 1: Overzicht vervolgstappen bij Verkoop.

Wij willen gebruik maken van het in deze brief gedane aanbod.

Bloemendaal

Bloemendaal

8-12-2021



BIJLAGE 1 OVERZICHT VERVOLGSTAPPEN BIJ VERKOOP

A. Akkoord bij verkoop • Bij akkoord ontvangt u een verkoopovereenkomst met de daarbij behorende bijlagen, alsmede de bij de overeenkomst horende Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem, d.d. 19 december 2019 (AVV). • Bij ondertekening van de verkoopovereenkomst dient u conform de AVV een aanbetaling van 10% van de koopsom te doen. Dit bedrag dient op het bankrekeningnummer van de gemeente Haarlem door u te zijn overgemaakt op het IBAN rekeningnummer NL72BNGH 028.50.35.401 van de gemeente Haarlem, ten gunste van afdeling Vastgoed/o.v.v. 'verkoop' (adres invullen)
B. Bestuurlijk besluitvormingsproces (totstandkomingsvoorbehoud) Opmerking: bij verkopen minder dan € 100.000,-- k.k. komt deze stap te vervallen. • Nadat u de verkoopovereenkomst heeft ondertekend wordt het besluitvormingstraject in gang gezet. De door u ondertekende verkoopovereenkomst gaat als bijlage mee bij de nota voor het verkoopvoorstel ten behoeve van besluitvorming door het gemeentebestuur. Een overeenkomst tussen u en de gemeente komt pas tot stand nadat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: college). Het college besluit niet eerder tot het aangaan van deze overeenkomst dan nadat de raadscommissie Ontwikkeling gemeente Haarlem haar zienswijze heeft gegeven over het voorgenomen besluit deze overeenkomst aan te gaan en de zienswijze geen aanleiding geeft tot wijziging of intrekking van het voorgenomen besluit. Met het besluit tot verkoop verleent het college eveneens het mandaat aan de afdelingsmanager van Vastgoed, zodat direct na het positieve besluit (na behandeling in de raadscommissie Ontwikkeling) de verkoopovereenkomst namens de gemeente kan worden medeondertekend. U ontvangt hiervan een exemplaar. Na dit traject kan de notariële afhandeling in gang worden gezet. U wordt schriftelijk geïnformeerd over het besluit. • Het besluitvormingsproces neemt ca 3 a 4 maanden in beslag.
C. Financieringsvoorbehoud • Het financieringsvoorbehoud is een ontbindende voorwaarde in de verkoopovereenkomst bij de koop van een woning. Ook wel koop onder voorbehoud van financiering genoemd. • U heeft het recht om de verkoopovereenkomst uiterlijk twee maanden na het gemeentelijk besluit tot verkoop te ontbinden, indien uiterlijk op een daartoe in de verkoopovereenkomst aangegeven datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de woning.
D. Notariële overdracht • Nadat het verkoopbesluit is genomen door het gemeentebestuur zal de verkoopovereenkomst door de afdelingsmanager Vastgoed worden mede ondertekend en zal de juridische overdracht - afhankelijk van het financieringsvoorbehoud- zo mogelijk plaatsvinden. • Wij verzoeken u aan ons door te geven bij welke notaris de akte wordt gepasseerd. Het notariskantoor zal te zijner tijd worden voorzien van een afschrift van de door beide partijen ondertekende verkoopovereenkomst met het verzoek om een conceptakte op te stellen. • De notaris zal in overleg met u een overdrachtsdatum vaststellen. • De juridische levering vindt plaats op het in de verkoopovereenkomst aangegeven tijdstip.