



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Raadsfractie

t.a.v. mevrouw Van der Smagt en de heer Garretsen

Datum 13 januari 2015
Ons kenmerk 2014/474959
Contactpersoon J. Kippersluis
Doorkiesnummer 023-5114499
E-mail jkippersluis@haarlem.nl
Onderwerp Vragen ex art. 38 RvO inzake Vaststellingsovereenkomst

Geachte mevrouw Van der Smagt en de heer Garretsen,

Op 25 november 2014 heeft u vragen gesteld ex art. 38 RvO inzake de vaststellingsovereenkomst.

Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen. Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven waarna het antwoord van het college volgt.

- 1. De realisatieovereenkomst, hierna te noemen de overeenkomst, tussen de gemeente en HBB van 26 januari 2010 verklaart de Algemene Voorwaarden van toepassing, onder meer de artikelen 2.2 en 2.7 waarin wordt bepaald dat erfdienstbaarheden aan de koper worden overgedragen en wel voor rekening van de koper. Indien er sprake van tegenstrijdigheden dan prevaleert de overeenkomst. In artikel 25 van de overeenkomst, die gaat over het afkopen van de erfdienstbaarheid wordt uitsluitend de naam van Schröder genoemd.*

Is het college het met SP en VVD eens dat de verplichting voor de gemeente om de erfdienstbaarheid op te heffen, zo nodig met het inroepen van een juridische procedure, alleen de erfdienstbaarheid van Schröder betreft en niet de andere eigenaren van het recht van erfdienstbaarheid?

Antwoord: Toen de realisatieovereenkomst werd gesloten was Schröder de enige die een beroep deed op de erfdienstbaarheid.

In een procedure tot opheffing van een erfdienstbaarheid dienen alle (beperkt) gerechtigden tot de erfdienstbaarheid te worden gedagvaard (artikel 5:81 lid 2 BW). In het kader van de voorbereiding van de procedure bleek bij onderzoek in het kadaster dat ook het perceel naast dat van Schröder rechthebbende is tot de erfdienstbaarheid die drukt op de grond van de gemeente. Het voeren van een procedure tegen alleen Schröder was dus niet mogelijk en alle rechthebbenden (tot en met de hypotheekhouders) moesten worden opgeroepen. Bovendien heeft de gemeente zich tegenover



Haarlem

2014/474959

2

HBB verplicht om het probleem van de erfdienstbaarheid die realisatie van het bouwplan in de weg staat, op te lossen. Het uitleggen van deze afspraak zodanig dat die verplichting alleen ziet op de erfdienstbaarheid van Schröder en niet op die van de andere rechthebbenden zal, naar moet verwacht, naar het oordeel van de rechter niet worden gezien als een redelijke uitleg van de overeenkomst.

2. *In artikel 19 van de vaststellingsovereenkomst wordt bepaald dat de gemeente een bedrag van 103.638,- inclusief BTW zal vergoeden ter compensatie van al hetgeen HBB verschuldigd is aan drie partijen, waaronder Schröder.*

Moet, gezien het gestelde in vraag 1, de compensatie niet beperkt worden tot al hetgeen HBB verschuldigd is aan Schröder?

Antwoord: Een deel van de vergoeding ter hoogte €19.428,-, is ter compensatie aan partijen. Een ander deel is een verlaging van de grondprijs als gevolg van de afname van het bouwvolume. Zie verder het antwoord op vraag 1.

3. *In artikel 25 van de overeenkomst is bovendien niets bepaald over een compensatie van de gemeente aan HBB. Geldt daarom niet de bepaling in de Algemene Voorwaarden, namelijk dat het afkopen van de erfdienstbaarheid ten laste komt van de koper?*

Antwoord: Nee, de gemeente moet zich inspannen om de erfdienstbaarheid op te heffen. De gemeente, de rechthebbenden en HBB hebben in de mediation overeenstemming bereikt over het afkopen van de erfdienstbaarheid en afgesproken dat via HBB de rechthebbenden gecompenseerd zullen worden.

4. *Mocht de gemeente al van mening zijn dat aan HBB compensatie moet worden betaald is het dan juist dat deze ten laste van de koopsom wordt gebracht? Moet compensatie niet ten laste van een andere titel worden gebracht?*

Antwoord: Ja dat kan voor het deel dat aan derden betaald wordt, dit gaat om een bedrag van € 19.428,-. Voor het overige deel is er feitelijk geen sprake van compensatie maar een lagere grondprijs ten gevolge van een lager bouwvolume.



Haarlem

2014/474959

3

5. *Artikel 23 van de overeenkomst stelt dat de inhoud van de overeenkomst geen invloed uitoefent op de publiekrechtelijke taak van de gemeente en andere overheden en vrijwaart deze overheden van publiekrechtelijke nadeelcompensatie. HBB kan dus geen aanspraak maken op deze nadeelcompensatie.*

Antwoord: De tekst van het artikel luidt iets anders. In artikel 23 is bepaald (samengevat) dat indien de publiekrechtelijke taakuitoefening leidt tot handelingen of besluiten die nadelig zijn voor de realisatie van het Bouwplan, de gemeente niet aansprakelijk is voor schade die daardoor ontstaat voor HBB.

Van belang kan echter zijn dat over een beschermde status van het HKB-gebouw niet eerder is gesproken en dat HBB daarmee geen rekening heeft houden bij het sluiten van deze overeenkomst.

6. *Is het college het met de SP en VVD eens dat het verklaren van het HKB gebouw tot gemeentelijk of rijksmonument behoort tot de publiekrechtelijke taak van de overheid?*

Antwoord: Onderdeel van de voorbereiding van het bestemmingsplan is het onderzoek naar de cultuurhistorische waarden in het plangebied (Besluit ruimtelijke ordening). Daarnaast kunnen gebouwen worden aangewezen tot rijksmonument (Monumentenwet 1988) of tot gemeentelijk monument (Monumentenverordening Haarlem 2013). Besluiten hierover zijn te rekenen tot de publiekrechtelijke taak van de gemeente / rijksoverheid.

7. *Zo ja, stelt het college zich dan met de SP en VVD op het standpunt dat er ook in dit geval geen sprake kan zijn van de nadeelcompensatieregeling en dat HBB derhalve daarop geen aanspraak kan maken?*

Antwoord: Als het HKB-gebouw wordt aangewezen als monument of als daaraan in het bestemmingsplan een cultuurhistorische waarde wordt toegekend, is daarop de nadeelcompensatieregeling van de desbetreffende regeling van toepassing. Artikel 23 ziet op negatieve gevolgen voor het Bouwplan, niet op negatieve gevolgen voor de eigendommen van HBB. Daarnaast is van belang dat de gemeente na het sluiten van de realisatieovereenkomst zich jarenlang heeft ingespannen om de realisatie van het Bouwplan mogelijk te maken. Beschermende maatregelen met betrekking tot het HKB gebouw kunnen grote gevolgen hebben voor het Bouwplan. De kans dat HBB zal trachten op een of andere wijze haar schade te verhalen, is zeker aanwezig.



Haarlem

2014/474959

4

8. *Is het college het met de SP en VVD eens dat in geval van het invoeren van de ontbindende voorwaarde van artikel 25 van de overeenkomst, HBB ook geen civielrechtelijke vordering heeft op de gemeente? Zo nee, waarom niet? Zo nee, zal een civielrechtelijke vordering niet primair bestaan uit een vordering tot nakoming?*

Antwoord: De gemeente kan de realisatieovereenkomst ontbinden indien de gemeente van mening is al het redelijke en mogelijke te hebben gedaan om het probleem van de erfdienstbaarheid op te lossen. Als HBB van mening is dat niet al het redelijke en mogelijke is gedaan, zal HBB de ontbinding aanvechten en nakoming kunnen vorderen en/of schadevergoeding.

9. *De koopsom die HBB en de gemeente zijn overeengekomen, is vastgesteld op grond van de residuele waarde en gebaseerd op de bouwstudie van Braaksma en Roos uit december 2009. Waarom is uitgegaan van de residuele waarde?*

Antwoord: Het bepalen van de grondprijs op deze wijze is conform het grondbeleid.

10. *Hoeveel levert de verkoop van alle de te bouwen woningen, dus zowel de woningen op de grond van HBB als de woningen op de gemeentegrond, naar schatting op en hoe groot zijn de geschatte bouwkosten?*

Antwoord: De verkoop van de te bouwen woningen (inclusief parkeerplaatsen) op gemeentegrond en op de grond van HBB is in 2010 gecijferd op € 12.368.781,51 exclusief BTW. De geschatte bouwkosten (exclusief kosten grondsanering, bouwrijp en woonrijp maken) zijn in 2010 geraamd op € 10.886.359,00 exclusief BTW. Het gaat hierbij om de verkoop van alle de te bouwen woningen, dus zowel de woningen op de grond van HBB als de woningen op de gemeentegrond, idem voor de geschatte bouwkosten.

11. *De koopsom is gebaseerd op de waarde van de grond en die van het te bouwen commercieel vastgoed in december 2009. Hoeveel is de waarde van de grondprijs en van het te bouwen vastgoed inmiddels gestegen?*

Antwoord: Het berekenen van de huidige waarde van de grondprijs is niet relevant omdat de overeenkomst in 2009 is gesloten.



Haarlem

2014/474959

5

12. *In de brief van wethouder Langenacker van 10 november 2014 wordt gesteld dat de overeenkomst niet meer kan dienen als een anterieure overeenkomst voor het nog vast te stellen bestemmingsplan.*

Antwoord: wat is de vraag?

13. *Na afrek van het bedrag van 103.638 resteert een koopsom van 687.500 excl. BTW. Is het college op grond van de antwoorden op bovenstaande vragen niet van mening dat deze koopsom veel te laag is? Is het college daarom niet van mening dat de ontbindende voorwaarde van artikel 25 van de overeenkomst moet worden ingeroepen*

Antwoord: De oorspronkelijke grondprijs bedraagt 928.638,- euro. Daar gaat na akkoord op de vaststellingsovereenkomst 103.638,- euro vanaf. Dan blijft over 825.000,- euro, dat is de nieuwe grondprijs. Het college volgt bij de nieuwe berekening de berekeningswijze van het door de gemeenteraad in 2010 vastgesteld contract.

Nee dit is geen mogelijkheid tot ontbinding omdat het contract destijds al heeft voorzien in deze mogelijkheid. Artikel 25 van de overeenkomst ziet enkel toe op ontbinding in relatie tot het mogelijk niet verdwijnen van het servituut en niet op ontbinding in relatie tot een op een aanpassing van de grondprijs welke tot stand is gekomen conform het contract.

14. *Zo nee, is het college dan niet van mening dat een nieuwe overeenkomst moet worden gesloten in plaats van een aanvullende realisatieovereenkomst?*

Antwoord: N.v.t. Zie het antwoord op vraag 13.

Hoogachtend,

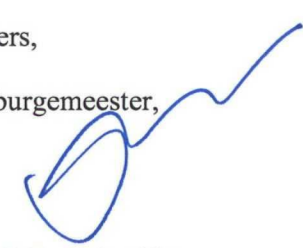
Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

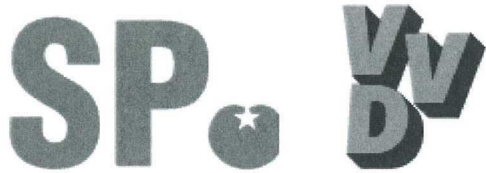


J. Scholten

de burgemeester,



mr. B.B. Schneiders



Artikel 38 vragen SP en VVD over de realisatie- en vaststellingsovereenkomst
Tempelierstraat / Raamsingel

1. De realisatieovereenkomst, hierna te noemen de overeenkomst, tussen de gemeente en HBB van 26 januari 2010 verklaart de Algemene Voorwaarden van toepassing, onder meer de artikelen 2.2 en 2.7 waarin wordt bepaald dat erfdienstbaarheden aan de koper worden overgedragen en wel voor rekening van de koper. Indien er sprake van tegenstrijdigheden dan prevaleert de overeenkomst. In artikel 25 van de overeenkomst, die gaat over het afkopen van de erfdienstbaarheid wordt uitsluitend de naam van Schröder genoemd.

Is het college het met SP en VVD eens dat de verplichting voor de gemeente om de erfdienstbaarheid op te heffen, zo nodig met het inroepen van een juridische procedure, alleen de erfdienstbaarheid van Schröder betreft en niet de andere eigenaren van het recht van erfdienstbaarheid?

2. In artikel 19 van de vaststellingsovereenkomst wordt bepaald dat de gemeente een bedrag van 103.638,= inclusief BTW zal vergoeden ter compensatie van al hetgeen HBB verschuldigd is aan drie partijen, waaronder Schröder.

Moet, gezien het gestelde in vraag 1, de compensatie niet beperkt worden tot al hetgeen HBB verschuldigd is aan Schröder?

3. In artikel 25 van de overeenkomst is bovendien niets bepaald over een compensatie van de gemeente aan HBB. Geldt daarom niet de bepaling in de Algemene Voorwaarden, namelijk dat het afkopen van de erfdienstbaarheid ten laste komt van de koper?
4. Mocht de gemeente al van mening zijn dat aan HBB compensatie moet worden betaald is het dan juist dat deze ten laste van de koopsom wordt gebracht? Moet compensatie niet ten laste van een andere titel worden gebracht?
5. Artikel 23 van de overeenkomst stelt dat de inhoud van de overeenkomst geen invloed uitoefent op de publiekrechtelijke taak van de gemeente en andere overheden en vrijwaart deze overheden van publiekrechtelijke nadeelcompensatie. HBB kan dus geen aanspraak maken op deze nadeelcompensatie
6. Is het college het met de SP en VVD eens dat het verklaren van het HKB gebouw tot gemeentelijk of rijksmonument behoort tot de publiekrechtelijke taak van de overheid?

7. Zo ja, stelt het college zich dan met de SP en VVD op het standpunt dat er ook in dit geval geen sprake kan zijn van de nadeelcompensatieregeling en dat HBB derhalve daarop geen aanspraak kan maken?
8. Is het college het met de SP en VVD eens dat in geval van het intrekken van de ontbindende voorwaarde van artikel 25 van de overeenkomst, HBB ook geen civielrechtelijke vordering heeft op de gemeente? Zo nee, waarom niet? Zo nee, zal een civielrechtelijke vordering niet primair bestaan uit een vordering tot nakoming?
9. De koopsom die HBB en de gemeente zijn overeengekomen, is vastgesteld op grond van de residuele waarde en gebaseerd op de bouwstudie van Braaksma en Roos uit december 2009. Waarom is uitgegaan van de residuele waarde?
10. Hoeveel levert de verkoop van alle de te bouwen woningen, dus zowel de woningen op de grond van HBB als de woningen op de gemeentegrond, naar schatting op en hoe groot zijn de geschatte bouwkosten?
11. De koopsom is gebaseerd op de waarde van de grond en die van het te bouwen commercieel vastgoed in december 2009. Hoeveel is de waarde van de grondprijs en van het te bouwen vastgoed inmiddels gestegen?
12. In de brief van wethouder Langenacker van 10 november 2014 wordt gesteld dat de overeenkomst niet meer kan dienen als een anterieure overeenkomst voor het nog vast te stellen bestemmingsplan.
13. Na aftrek van het bedrag van 103.638 resteert een koopsom van 687.500 excl. BTW. Is het college op grond van de antwoorden op bovenstaande vragen niet van mening dat deze koopsom veel te laag is? Is het college daarom niet van mening dat de ontbindende voorwaarde van artikel 25 van de overeenkomst moet worden ingeroepen?
14. Zo nee, is het college dan niet van mening dat een nieuwe overeenkomst moet worden gesloten in plaats van een aanvullende realisatieovereenkomst?

Frits Garretsen SP

Hendrikje van der Smagt VVD