

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	: 157-121
Onderwerp	: Verkoop grond Noordmeerweg 12 te Broek in Waterland (wensen en bedelingen)
Portefeuillehouder	: A.A. van Nieuwkerk
Contact via	: Team Juridische Zaken en Inkoop
Datum	: 10 november 2020

Kennisnemen van

het collegeadvies over de verkoop van de gronden te Noordmeerweg 12, Broek in Waterland, die momenteel in erfpacht zijn uitgegeven.

Inleiding

In 1973 zijn de percelen Broek in Waterland, sectie F, nummers 182 en 183, voor 36 jaar in erfpacht uitgegeven. De reden waarom dat is gebeurd, is niet terug te vinden. Alle omliggende percelen zijn echter verkocht. Op 1 januari 2006 zijn bovengenoemde percelen wederom in erfpacht uitgegeven voor 25 jaar. Daarna heeft de gemeente drie maal de gronden proberen te verkopen. Namelijk in 1993, 2002 en in 2010. Inmiddels is er overeenstemming bereikt met de huidige erfpachter over het kopen van de gronden voor € 168.500,- kosten koper. De prijs is tot stand gekomen op basis van twee taxaties.

Samenvatting

Redenen om de gronden te verkopen

1. Het is niet meer wenselijk dat de gemeente deze gronden in erfpacht uit geeft.

Het adres Noordmeerweg 12 is (voor zover nu bekend) het enige adres aan de Noordmeerweg in Broek in Waterland waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven. De grond is niet van strategische waarde voor de gemeente. Bij een verkoop hoeven wij geen inspanningen meer te verrichten voor het opnieuw overeenkomen van een erfpachtovereenkomst in 2030. Bij verkoop hebben wij eenmalig meer financiële middelen tot onze beschikking, namelijk € 168.500,-. Bij het voortzetten van de erfpacht heeft de gemeente diezelfde financiële middelen pas in bezit na ongeveer 30 jaar.

2. Zowel de bewoner als de gemeente is bij verkoop gebaat.

De huidige bewoner wil graag de grond kopen omdat er geen recht van opstal op de woning is gevestigd. Dat betekent dat de gemeente nog juridisch eigenaar is van de woning door natrekking. Wij zijn eigenaar van de grond en daarmee eigenaar van al hetgeen duurzaam met de grond verbonden is, tenzij daar een recht van opstal op is gevestigd. Op dit moment is de grond in erfpacht uitgegeven waardoor ook automatisch de woning in erfpacht is uitgegeven.

De woning is echter al, in ieder geval, sinds 50 jaar bewoond en het zou vreemd zijn om de bewoners op een of andere manier het volledige eigendomsrecht te ontfangen. Ook zijn de bewoners economisch eigenaar van de woning. Zij hebben de woning immers gekocht. Er is alleen nooit een recht van opstal gevestigd.

Tenslotte is de gemeente bij verkoop gebaat omdat wij dan geen risico meer lopen om de grond te moeten saneren. De grond is namelijk vervuild. Dit is meegenomen in het taxatierapport. Bij het taxatierapport van Broersma Makelaardij b.v. is het bodemonderzoek aangehecht. De koper wil instemmen met de koop van de gronden in de staat waarin de gronden zich bevinden.

Kanttekening

Door de verkoop van de grond heeft de gemeente geen structurele inkomsten meer in de vorm van erfpacht. Aan de andere kant zijn er ook geen administratieve handelingen meer nodig en is er geen mankracht meer noodzakelijk om eens in de zoveel jaar de erfpachtovereenkomst aan te passen danwel opnieuw overeen te komen.

Financiële toelichting

De koopprijs is conform nota grondbeleid tot stand gekomen op basis van twee taxaties. Tussen koper en verkoper is de koopprijs overeengekomen door het gemiddelde bedrag te berekenen die uit de twee taxatierapporten naar voren kwamen (zie bijlagen 4 en 5). Dit bedrag komt op € 168.500,- kosten koper uit. De taxaties gaan uit van een marktconform bedrag. De taxaties dateren van maart jongstleden waardoor de prijzen nog relevant zijn.

Dit voorstel heeft verder twee financiële gevolgen.

- 1) Nadat de overeenkomst is gesloten en de akte van levering de notaris heeft gepasseerd, wordt er eenmalig een bedrag van € 168.500,- op de rekening van de gemeente overgemaakt.
- 2) De structurele erfpachtinkomsten vervallen. Die inkomsten zijn momenteel voor dit adres € 5.406,37 per jaar. In de begroting moet rekening gehouden worden met een vermindering van deze opbrengsten.
- 3) Het financiële effect wordt meegenomen in de voorjaarsnota 20/21.

Tot slot

Conform de financiële verordening heeft de raad de mogelijkheid haar wensen of bedenkingen te uiten op het voorgenomen besluit van het college om de gronden te Noordmeerweg 12, Broek in Waterland, te verkopen. Indien u wensen (of bedenkingen) heeft, dan vragen wij u dit RID te agenderen voor een (eerstvolgende) raadsvergadering. Wanneer u geen wensen (of bedenking) heeft / aankondigt, dan gaan wij over tot verkoop van de gronden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. K.S. Heldoorn
burgemeester

Bijlagen: 157-122

1. concept koopovereenkomst (in20.04346)
2. Taxatierapport Broersma Makelaardij (in20.04344)
5. Taxatierapport Hoekstra en van Eck (in20.04345)