Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 25 maart 2025

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling (22)
Agendapunt: B6

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de verkoop van de bloot eigendom van een perceel gelegen aan de Kanaalweg 23 te Halfweg en met financiële compensatie inzake de eerdere verkoop van bloot eigendom van Kanaalweg 19 en 21A te Halfweg

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de verkoop van de bloot eigendom van het perceel plaatselijk bekend Kanaalweg 23 te Halfweg, kadastraal bekend gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, sectie L, nummer 1651, groot 444m² voor een verkoopprijs zoals weergegeven in bijlage 1 (GEHEIM bijlage 1 aanbieding tot verkoop bloot eigendom Kanaalweg 23) aan de huidige erfpachters. Hierdoor worden de erfpachters vol eigenaar van het perceel;
2. In te stemmen met het compenseren van de eigenaren van Kanaalweg 19 en Kanaalweg 21A omdat er bij de eerdere verkoop van bloot eigendom van deze percelen 15% compensatiekorting voor het niet bouwrijp leveren van de grond had moeten worden verleend (GEHEIM bijlage 3 berekening compensatie Kanaalweg 19 en 21A);
3. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1 tweede lid onder b. van de Wet open overheid voor bijlage 1 (aanbieding tot verkoop bloot eigendom Kanaalweg 23), tweede lid onder e. voor bijlage 2 (toelichting op de bepaling van de verkoopprijs) en tweede lid onder b. en e. voor bijlage 3 (berekening compensatie Kanaalweg 19 en 21A). De geheimhouding wordt opgelegd voor onbepaalde tijd. Zie onderbouwing.

Kernboodschap

Het college heeft ingestemd met de verkoop van de bloot eigendom van het perceel gelegen aan de Kanaalweg 23 in Halfweg. Door de verkoop van de bloot eigendom wordt de erfpachter vol eigenaar van het perceel. Op 24 november 2015 heeft het college er al mee ingestemd om de erfpachters van de percelen gelegen aan de Kanaalweg in Halfweg in de gelegenheid te stellen de bloot eigendom te kopen, onder de voorwaarde dat elke (ver)koop individueel ter goedkeuring zou worden voorgelegd aan het college. Daarnaast wordt inzake de eerdere verkopen van bloot aan de Kanaalweg 19 en 21A ingestemd met compensatie vanwege een gemaakte fout.

Bestuurlijke achtergrond

De gemeente Amsterdam is erfverpachter van een buiten de gemeentegrenzen gelegen stuk grond. Het omvat twintig woningen, plaatselijk bekend als de Kanaalweg in Halfweg. De grond is door het Hoogheemraadschap van Rijnland in 1929 in tijdelijke erfpacht uitgegeven. De eigendom van de grond is in 1970 door rechtsopvolging overgegaan van Hoogheemraadschap van Rijnland naar de gemeente, waarna de gemeente erfverpachter werd.

Omstreeks 2006 liepen de tijdelijke erfpachtrechten af en is de tijdelijke erfpacht van negentien van

de in totaal twintig percelen met instemming van de erfpachters omgezet in voortdurende erfpacht.

De erfpachter van een van de adressen aan de Kanaalweg weigerde destijds om de gemeentelijke aanbieding voor conversie van tijdelijke naar voortdurende erfpacht te accepteren, omdat hij de nieuwe canon te hoog vond en de grond het liefst wilde kopen. In 2015 is door het Gerechtshof Amsterdam een tussenvonnis gewezen in de zaak van die erfpachter. Mede naar aanleiding van het tussenvonnis heeft het college bij wijze van schikking in de rechtszaak in 2015 ingestemd met de verkoop van de bloot eigendom van het erfpachtrecht aan deze erfpachter (BD2015-016230 kabinet). Daarbij is ingestemd met afwijking van het beleid om grond uit te geven in erfpacht, omdat in dat vrij uitzonderlijke geval verkoop en overdracht de uitkomst van de schikking van een juridische procedure zou zijn en daartoe kon worden overgegaan omdat het perceel buiten de gemeentegrenzen en buiten de beleidsdoelen van de gemeente Amsterdam gelegen was.

Aan de Kanaalweg in Halfweg woonden zoals gezegd nog meer erfpachters en daarbij ging het in totaal om twintig woningen. In 2015 (BD2015-016230 kabinet) heeft het college ook ingestemd met het voornemen om – in afwijking van het beleid – de andere erfpachters aan de Kanaalweg in Halfweg in de gelegenheid te stellen de bloot eigendom van hun erfpachtperceel te verwerven, tegen een volgens het gemeentelijk grondprijsbeleid berekende koopsom. De voorwaarde werd daarbij gesteld dat elke (ver)koop individueel ter goedkeuring zou worden voorgelegd aan het college. De erfpachter van Kanaalweg 23 wenst nu van deze mogelijkheid gebruik te maken. De erfpachters van Kanaalweg 19 en 21A hebben al van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Op grond van artikel 160 lid 1 onder d Gemeentewet is het college bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Op grond van artikel 87 Gemeentewet kan het college op grond van een belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 en lid 2 Wet open overheid een verplichting tot geheimhouding opleggen ten aanzien van informatie die bij dat orgaan berust.

Onderbouwing besluit

Ad 1. In te stemmen met de verkoop van de bloot eigendom van het perceel plaatselijk bekend Kanaalweg 23 te Halfweg, kadastraal bekend gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, sectie L, nummer 1651, groot 444m² voor een verkoopprijs zoals weergegeven in bijlage 1 (GEHEIM bijlage 1 aanbieding tot verkoop bloot eigendom Kanaalweg 23) aan de huidige erfpachters. Hierdoor worden de erfpachters vol eigenaar van het perceel.

Juridische onderbouwing

Met de erfpachters van Kanaalweg 23 is op 8 december 2024 onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring overeenstemming bereikt over de verkoop van de bloot eigendom (**Bijlage 1, geheim)**. Door verkoop van de bloot eigendom worden de erfpachters vol eigenaar van het perceel. Met dit besluit van het college komt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring te vervallen en treedt de overeenkomst in werking.

Financiële onderbouwing

Aan de verkoopprijs ligt een berekening ten grondslag die wordt toegelicht in bijlage 2 (GEHEIM bijlage 2 Toelichting op de verkoopprijs)**.** Deze verkoopprijs is marktconform.

De verkoop en overdracht van de bloot eigendom dienen in een notariële akte te worden vastgelegd. De kosten van de notariële akte, alsmede de overige kosten verbonden aan de overdracht, zijn voor rekening van de erfpachters.

Ad 2. In te stemmen met het compenseren van de eigenaren van Kanaalweg 19 en Kanaalweg 21A omdat er bij de eerdere verkoop van bloot eigendom van deze percelen 15% compensatiekorting voor het niet bouwrijp leveren van de grond had moeten worden verleend (GEHEIM bijlage 3 berekening compensatie Kanaalweg 19 en 21A).

Voorstel is om deze erfpachters te compenseren. En wel om de volgende reden: De erfpachters van Kanaalweg 19 en Kanaalweg 21A hebben na 1 januari 2018 een aanvraag gedaan, de aanbieding geaccepteerd en akte gepasseerd. Deze geaccepteerde aanbiedingen waren gebaseerd op het grondprijsadvies dat ten grondslag lag aan de indicatie, met prijspeil 2017 en geldig tot en met 31 december 2018, op basis van het toenmalig geldende grondprijsbeleid. Geconstateerd is dat deze aanbiedingen onjuist waren in die zin dat op grond van het grondprijsbeleid 15% compensatiekorting voor het niet bouwrijp leveren van de grond had moeten worden aangeboden. Het uitgangspunt is dat deze fout dient te worden hersteld. De compensatie is berekend in bijlage 3 (GEHEIM bijlage 3 berekening compensatie Kanaalweg 19 en 21A).

Het college dient aan de uitwerking van de compensatie bestuurlijke goedkeuring te verlenen omdat het college destijds bestuurlijke goedkeuring heeft verleend aan de overdrachten (VN 2019-007222 en VN-2019-007918). Op kosten van de gemeente zullen de gepasseerde akten dienen te worden hersteld. Voor zover de percelen in de tussentijd zouden zijn overgedragen (op dit moment is daar geen sprake van) kan alleen de toenmalige erfpachter worden gecompenseerd. Het moet in dat geval worden bezien of en hoe dit mogelijk is.

Ad 3. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1 tweede lid onder b. van de Wet open overheid voor bijlage 1 (aanbieding tot verkoop bloot eigendom Kanaalweg 23),

tweede lid onder e. voor bijlage 2 (toelichting op de bepaling van de verkoopprijs) en tweede lid onder b. en e. voor bijlage 3 (berekening compensatie Kanaalweg 19 en 21A). De geheimhouding wordt opgelegd voor onbepaalde tijd.

Opleggen geheimhouding bijlage 1

Bijlage 1 bij deze voordracht betreft het resultaat van onderhandeling (op basis van het grondprijsbeleid) met een particuliere partij. Het belang van openbaarmaking van de informatie weegt niet op tegen het belang van de erfpachter tot bescherming van zijn persoonlijke levenssfeer. De koper zou door bekendmaking van de financiële gegevens onevenredig nadeel kunnen ondervinden, afgewogen tegen het algemene belang dat informatie in principe voor iedereen toegankelijk moet zijn. Om die reden wordt geheimhouding opgelegd op bijlage 1 op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder e van de Wet open overheid voor onbepaalde tijd.

Opleggen geheimhouding bijlage 2

Bijlage 2 betreft een vertrouwelijk interne gemeentelijke berekening op grond van het gemeentelijk grondprijsbeleid. Het financiële belang van de gemeente wordt geschaad als derden kennisnemen van de concrete uitwerkingen van het gemeentelijk grondprijsbeleid. Daarom wordt geheimhouding opgelegd op bijlage 2 op grond van artikel 87 Gemeentewet en in verband met de belangen benoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b Wet open overheid voor onbepaalde tijd.

Opleggen geheimhouding bijlage 3

Bijlage 3 betreft een vertrouwelijk interne gemeentelijke berekening op grond van het gemeentelijk grondprijsbeleid. Het financiële belang van de gemeente wordt geschaad als derden kennisnemen van de concrete uitwerkingen van het gemeentelijk grondprijsbeleid. Daarom wordt geheimhouding opgelegd op bijlage 3 op grond van artikel 87 Gemeentewet en in verband met de belangen benoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b Wet open overheid voor onbepaalde tijd.

Bijlage 3 betreft de berekening van een compensatie op een eerder resultaat van onderhandeling (op basis van het grondprijsbeleid) met een particuliere partij. Het belang van openbaarmaking van de informatie weegt niet op tegen het belang van de erfpachter tot bescherming van zijn persoonlijke levenssfeer. De koper zou door bekendmaking van de financiële gegevens onevenredig nadeel kunnen ondervinden, afgewogen tegen het algemene belang dat informatie in principe voor iedereen toegankelijk moet zijn. Om die reden wordt geheimhouding opgelegd op bijlage 3 op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder e van de Wet open overheid voor onbepaalde tijd.

Participatie

Geen participatie, omdat het een besluit betreft tot een privaatrechtelijk rechtshandeling met individuele erfpachter.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Verkoop Kanaalweg 23

De grondwaarde die op de balans staat voor dit erfpachtrecht is € 160,-. Bij het afkopen van de canon is voor hetzelfde bedrag als de grondwaarde, een bedrag in de reserve afkoopsommen gestort. Door het verkopen van de grond, wordt de boekwaarde van de grond en de reserve verlaagd, wat per saldo geen effect heeft op het erfpachtresultaat.
Aan de verkoopprijs ligt een berekening ten grondslag. Deze wordt toegelicht in bijlage 2 (GEHEIM bijlage 2 toelichting op de bepaling van de verkoopprijs. Deze opbrengst komt ten gunste van het erfpachtresultaat (programmaonderdeel 1.3).

Restitutie Kanaalweg 19 en 21A

Geconstateerd is dat bij de eerdere verkoop van bloot eigendom van Kanaalweg 19 en 21A (VN 2019-007222 en VN 2019-007918) 15% compensatiekorting had moeten worden verleend voor het niet bouwrijp leveren van de grond. Dit moet worden gecompenseerd (GEHEIM, bijlage 3, berekening compensatie Kanaalweg 19 en 21A) Dit gaat ten laste van het erfpachtresultaat (programmaonderdeel 1.3).

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-006065	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-006075	GEHEIM - GEHEIM Bijlage 1 Aanbieding tot verkoop bloot eigendom Kanaalweg 23 (2).pdf (pdf)
AD2025-006079	GEHEIM - GEHEIM Bijlage 2 Toelichting op de bepaling van de verkoopprijs (2).pdf (pdf)
AD2025-008065	GEHEIM - GEHEIM Bijlage 3 Berekening compensatie Kanaalweg 19 en 21A.pdf (pdf)
AD2025-016042	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten