

Burgemeester & wethouders

Datum 17 mei 2024

Onderwerp

Verkoop perceel grond gelegen aan de Crerarstraat 6 te Hogeveen.

Wij willen

Een koopovereenkomst sluiten met Van der Zwan Vastgoed B.V. en Berg Vastgoed B.V. voor de verkoop van een perceel grond gelegen aan de Crerarstraat 6 te Hogeveen.

Wij besluiten

1. Een koopovereenkomst te sluiten voor de verkoop van een perceel grond gelegen aan de Crerarstraat 6 te Hogeveen.

Want

1.1 Met de verkoop van het perceel grond wordt invulling gegeven aan de gemaakte afspraken in 2001.

Met de verkoop van het perceel aan Zwan Vastgoed B.V. en Berg Vastgoed B.V. wordt invulling gegeven aan de afspraken gemaakt tussen diens rechtsvoorganger en de Gemeente Hogeveen. Onderhavig perceel was in die periode nog niet in eigendom van de Gemeente, tevens moest dit gebied waar onderhavig perceel deel van uitmaakte, na eigendomsverwerving nog gesaneerd worden door de gemeente. Het saneren is inmiddels gereed.

Met de verkoop stelt de gemeente Zwan Vastgoed B.V. en Berg Vastgoed B. in de gelegenheid om de verplichting tot het afnemen van het betreffende perceel en aansluitend de aanleg van 35 parkeerplaatsen na te komen.

1.2 Gemaakte afspraken doen recht aan de belangen van beide partijen

Met Zwan Vastgoed B.V. en Berg Vastgoed B.V. zijn de overeengekomen voorwaarden voor de verkoop en realisatie van de parkeerplaatsen vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze overeenkomst is als bijlage bijgevoegd. De gemeente levert het benodigde perceel grond voor de realisatie van 35 parkeerplaatsen. Zwan Vastgoed B.V. en Berg Vastgoed B.V. realiseren de parkeerplaatsen conform het uitvoeringsontwerp.

Maar

De voorgenomen verkoop wordt in het kader van het Didam-arrest gepubliceerd op www.overheid.nl gedurende 20 kalenderdagen kunnen bezwaren worden ingediend. De gemeente ziet Zwan Vastgoed B.V. en Berg Vastgoed B.V. echter als enige serieuze gegadigde, omdat:

- het de eigenaar is van het aangrenzende perceel;
- de verplichting voortvloeiend uit een eerder gesloten koopovereenkomst middels een kettingbeding om 35 parkeerplaatsen te realiseren op de percelen;
- de gemeente de intentie heeft uit een eerder gesloten overeenkomst de betreffende percelen te verwerven en na verwerving aan de eigenaar van dit aangrenzende perceel te verkopen;
- Thans de eigenaar van het aangrenzende perceel een gebruiksrecht op 35 parkeerplaatsen in de nabije omgeving heeft, zal na de realisatie van de parkeerplaatsen op de percelen, de voornoemde parkeerplaatsen vrijkomen en volledig, zonder enige beperking, aan de gemeente terug worden gegeven.

Achtergrond

De eigenaar van het kantoorpand gelegen aan de Crerarstraat 6 te Hoogeveen heeft de realisatieverplichting om 35 parkeerplaatsen te realiseren, dit komt voort uit het kettingbeding opgenomen in de akte:

De eigenaar van het kantoorgebouw met ondergrond en erf, plaatselijk bekend (7901 AE) Hoogeveen, Crerarstraat 6, kadastraal bekend gemeente Hoogeveen, sectie O, nummer 8424, groot zeven are drie centiare (7.03 are) heeft de verplichting om (citaat uit notariële akte dd. 9 mei 2007, blad 10, artikel 4):

"... ten behoeve van het te realiseren kantoorgebouw een parkeervoorziening (met vijfendertig (35) parkeerplaatsen) te realiseren op het terrein, groot zeshonderd vierenveertig vierkante meter (644 m²), zoals gearceerd is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening La 10463. De definitieve positie van deze parkeerplaatsen is gekoppeld aan de definitieve stedenbouwkundige uitwerking en kan uiteindelijk om die reden afwijken van hetgeen op tekening is aangegeven. De gemeente heeft de intentie en zal zich inspannen om dit terrein te verwerven en zal na verwerving dit terrein aan koper verkopen tegen de prijs die is overeengekomen in de overeenkomst tussen de gemeente en koper de dato twintig november tweeduizend en één. Indien de gemeente er niet in slaagt de benodigde gronden te verwerven, treden Partijen in overleg om te komen tot een alternatieve definitieve oplossing."

De financiële gevolgen zijn

1. Met Zwan Vastgoed B.V. en Berg Vastgoed B.V. is een grondprijs van €163,64 excl. BTW per m² overeengekomen. Dit houdt in dat de overeengekomen indexatie vanaf 2001 niet geheel is doorberekend in de vierkante meter prijs. Hierdoor is er een verschil van € 34,05 per vierkante meter. Deze 'korting' van € 21.928,20 (644 m² maal € 34,05 is) wordt in depot gestort bij de notaris. Wanneer voldaan is aan de verplichtingen voortvloeiend uit de koopovereenkomst, dit volgt uit het proces verbaal van oplevering voor het gerealiseerde werk, dan wordt het 'kortingsbedrag' vrijgegeven.
2. De opbrengst van deze verkoop komt ten gunste van de grondexploitatie van Stationsgebied deel A. Specifiek voor dit perceel wordt in de grondexploitatie gerekend op een opbrengst van € 92.760,- excl. BTW. De netto-koopsom is nu € 105.384,16 excl. BTW. Deze verkoop past binnen de kaders van de vastgestelde grondexploitatie.

Alternatieven

1. Niet instemmen met de verkoop van het perceel grond. Dit wordt afgeraden omdat dan geen uitwerking wordt gegeven aan het opgelegde kettingbeding. Alsmede kunnen 35 parkeerplaatsen niet gerealiseerd worden en 35 parkeerplaatsen op een andere locatie in het stationsgebied blijven in gebruik en kan de gemeente deze grond niet gebruiken voor de herinrichting van het Stationsgebied.
2. Vasthouden aan de geïndexeerde grondprijs, dit zal leiden tot een impasse. Hierbij is het risico, dat de grond na ruim 20 jaar nog niet wordt overgedragen en dat er geen parkeerplaatsen worden aangelegd.

Communicatie

Voorgenomen verkoop zal op gebruikelijke wijze kenbaar worden gemaakt via www.overheid.nl

Bijlagen

1. Concept koopovereenkomst met bijlagen