



## Samenvatting

De gemeente verkoopt het blote eigendom van de (onder)grond van de woning Frankenstraat 60 aan huidige erfpachter van de grond. Dit op verzoek van erfpachter.

## Beslispunten

1. Besluiten tot verkoop van het blote eigendom van het perceel bij Frankenstraat 60 tegen een marktconforme waarde ad. € 33.348,- kosten koper;
2. Besluiten tot het aangaan van de verkoopovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;
3. Besluiten het verkoopresultaat, verkoopopbrengst ad. € 33.438,- minus de verkoopkosten (taxatie- en apparaatskosten) ten gunste te laten komen van de portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed waar het perceel onderdeel van uitmaakt.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 1 november 2022:

Conform.



## 1. Aanleiding

De eigenaar van de woning gelegen aan de Frankenstraat 60 is erfpachter van de ondergrond met tuin. Het recht van erfpacht heeft een einddatum van 21-12-2055. De eigenaar heeft vanwege toekomstige zekerheid en financiële redenen de gemeente verzocht om, de ondergrond met tuin bij zijn woning in volledig eigendom te verkrijgen. Tegen deze een-op-een verkoop van het blote eigendom aan erfpachter bestaat geen bezwaar. Vanwege de Didam-arrest zal dit voornemen tot verkoop op de gebruikelijke wijze openbaar bekend worden gemaakt.

## 2. Context

In de Frankenstraat zijn in 1980 17 woningbouwkavels uitgegeven voor woningen in de premie-sector. Mét grond in eigendom kwamen de woningen qua koopprijs boven de gestelde subsidiegrens uit en zonder grond in eigendom bleven de koopprijzen onder de subsidiegrens. Vandaar dat de grond toen der tijd niet is verkocht door de gemeente maar in erfpacht is uitgegeven aan de particulieren die zo'n huis in de Frankenstraat kochten. Daarbij kan enkel de erfpachter de ondergrond van diens woning kopen.

In 1993 hebben reeds 11 erfpachters van dergelijke percelen in de Frankenstraat gevraagd om de gepachte grond te kunnen kopen, welke verzoeken ook zijn gehonoreerd.

De gemeente heeft er nu ook geen strategisch belang bij om dit verzoek niet in te willigen. Nadat de woning zou worden verkocht met grond in volle eigendom blijft de verkoopprijs vooralsnog onder de NHG (Nationale Hypotheek Grens). Hierdoor blijft er min of meer sprake van een "betaalbare" woning volgens ons woonbeleid.

In onderhavig geval wordt verkocht conform de Kadernota grond- en vastgoedbeleid 2022. Verkoop geschiedt tegen een marktconforme waarde, vastgesteld door een externe taxateur, waarbij de Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken 2013 van de gemeente eveneens van toepassing zijn.

Conform artikel 160 lid 1 sub E van de Gemeentewet is het college bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen zoals onderhavige verkoop.

Het gemeentelijk BIBOB-beleid is op deze transactie van toepassing.

## 3. Gewenste situatie

Door medewerking te verlenen aan het verzoek van erfpachter zal het perceel volledig eigendom worden. Daarmee is de eigendomssituatie ten opzichte van de meeste percelen in de straat gelijk.



**4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing.

**5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

**6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

**7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

**8. Financiën**

Het betreft een marktconforme verkoop welke is onderbouwd door een taxatierapport van een extern taxatiebureau. De kosten voor notariële overdracht zijn voor rekening van koper.

Het verkoopresultaat komt ten gunste van de portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed waar dit perceel onderdeel van uit maakt.

**9. Aanbestedingen**

Het gemeentelijk aanbestedingsbeleid wordt in achtgenomen voor wat betreft opdrachten aan externe taxateurs.

**10. Participatie tot heden**

Koper is erover geïnformeerd dat betreffende verkoopovereenkomst ter besluitvorming aan uw college wordt voorgelegd. Dit betreft een bevoegdheid van uw college en daarom is de gemeenteraad hierover niet geïnformeerd.

**11. Voorstel**

1. Besluiten tot verkoop van het blote eigendom van het perceel bij Frankenstraat 60 tegen een marktconforme waarde ad. € 33.348,- kosten koper;
2. Besluiten tot het aangaan van de verkoopovereenkomst en wijzigingen in de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Teammanager Vastgoed;



3. Besluiten het verkoopresultaat, verkoopopbrengst ad. € 33.438,- minus de verkoopkosten (taxatie- en apparaatskosten) ten gunste te laten komen van de portefeuille Onbebouwd Onroerend Goed waar het perceel onderdeel van uitmaakt.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Nadat uw college besloten heeft zal het voornemen tot deze verkoop bekend worden gemaakt op de gemeentelijke website. Wanneer deze bekendmaking niet leidt tot een gerechtvaardigd beroep op het gelijkheidsbeginsel dan zal de overeenkomst namens de gemeente worden ondertekend en notarieel worden afgewikkeld.

Collegevoorstel