



Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z25-154614/ D26-079361

Openbaarheid: Ja

Raad: Nee

**Afgestemd met
portefeuillehouder**

via staf/ mail datum: 5 maart 2026

Portefeuillehouder: Wethouder S.J.R. de Vries

Behandelend ambtenaar:

Salaheddine Samaoui

(020)5404044/06-14853172

s.samaoui@amstelveen.nl

Openbare Ruimte en Vastgoed

Onderwerp

Verkoop terrein Molenvlietweg 24

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het terrein aan de Molenvlietweg 24 te verkopen aan ROVA Holding B.V./Stieva B.V. (verder: Stieva).
2. De koopprijs vast te stellen op basis van het taxatierapport d.d. 4 februari 2026, te vermeerderen met indexering op basis van CPI voor 2026.
3. Het hoofd van de afdeling Openbare Ruimte en Vastgoed te mandateren om de koopovereenkomst namens het college te ondertekenen.
4. Goedkeuring te verlenen voor het verwerken van de verkoopopbrengst in de jaarrekening van 2026.
5. Onder voorwaarden in te stemmen met een eenmalige verlaging van de koopprijs met € 33.000,- vanwege aangetoonde historische bodemverontreiniging, waarmee de definitieve koopprijs wordt vastgesteld op € 400.860,-.

Samenvatting

Besloten wordt over te gaan tot verkoop van het terrein aan de Molenvlietweg 24 aan Stieva. Stieva is gevestigd aan de Molenvlietweg 20 en wil het perceel hebben ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. De huidige huursituatie met Autorecyclingbedrijf Het Wiel, de huidige gebruiker wordt beëindigd in overeenstemming met de gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO). De koopprijs is gebaseerd op een onafhankelijke taxatie en wordt geïndexeerd op basis van het CPI voor 2026. De verkoop geschiedt in de huidige staat, waarbij de koper de volledige verantwoordelijkheid voor de aanwezige bodemverontreiniging dient te nemen. Het hoofd van de afdeling Projecten en Advies wordt gemachtigd voor de ondertekening.

Omdat op delen van het terrein sprake is van historische bodemverontreiniging, is met de koper overeengekomen dat de gemeente eenmalig € 33.000,- bijdraagt als tegemoetkoming in toekomstige saneringskosten. Deze bijdrage is gebaseerd op een door HB Advies opgestelde kostenraming d.d. 18 maart 2026. De koper heeft de acceptatie van deze verlaging op 18 maart 2026 per e-mail bevestigd. Na toepassing van deze eenmalige bijdrage wordt de definitieve koopprijs vastgesteld op € 400.860,-.

Doel

De vervreemding van het terrein aan de Molenvlietweg 24.

Prestatie

De gemeente sluit een koopovereenkomst met Stieva, waarin is vastgesteld dat de koper:

- Het terrein in de huidige staat aanvaardt, inclusief de aanwezige bodemverontreiniging;
- Alle kosten draagt voor de notariële en kadastrale afhandeling van de levering.

Voorgeschiedenis en context

De gemeente is eigenaar van het terrein kadastraal bekend als gemeente Aalsmeer, sectie B, nummers 9188 en 11115. Stieva heeft meermaals interesse getoond in het terrein en verwierf in 2025 reeds het naastgelegen perceel (nummer 22). De huidige huursituatie (met autobedrijf het Wiel V.O.F.) eindigt uiterlijk per 1 januari 2027 in overeenstemming met de gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO).

De locatie is sinds 1992 verhuurd aan Autorecyclingbedrijf Het Wiel V.O.F. op basis van een huurovereenkomst met een opstalrecht. Dit huurcontract eindigde formeel op 31 december 2022. Ter waarborging van de beëindiging is per 1 januari 2023 een vaststellingsovereenkomst (VSO) gesloten tussen de gemeente en het autobedrijf. De kernpunten hiervan zijn:

- Het gebruik wordt voortgezet tot het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd van één van de vennoten, met 1 januari 2027 als uiterste datum voor lege en ontruimde oplevering.
- De huurder heeft onherroepelijk afstand gedaan van ontruimingsbescherming en elke aanspraak op vergoeding voor aanwezige opstallen. De huurder heeft deze afstand van rechten formeel geaccepteerd
- De locatie wordt verkocht aan Stieva na goedkeuring college waarbij de VSO wordt overgedragen aan de Stieva. De rechten en plichten vanuit de VSO blijven daarmee in stand tot 1 januari 2027. Het autobedrijf heeft aangegeven niet het perceel te willen kopen. De overdracht zal op een nader te bepalen datum in het jaar 2026 plaatsvinden.

Bodemsituatie

Vooruitlopend op de verkoop is een bodemonderzoek uitgevoerd (definitief vastgesteld op 28 mei 2025). De belangrijkste resultaten zijn:

- **Verontreiniging:** In de westelijke strook en noordelijke groenstrook is sprake van plaatselijke lichte tot sterke verontreiniging met zware metalen (koper, lood, zink).
- **Oorzaak:** in het bodemonderzoek wordt gesteld dat de verontreiniging naar verwachting samenhangt met de terreininrichting begin jaren 90 en niet met de huidige activiteiten.
- **Advies:** Sanering is momenteel praktisch niet uitvoerbaar. Geadviseerd wordt dit uit te voeren op een natuurlijk moment, zoals toekomstige herinrichting. Bij werkzaamheden in de bodem (bovenste 70 cm) gelden strikte veiligheidsmaatregelen.

Op basis van de saneringsraming van HB Advies d.d. 18 maart 2026 is vastgesteld dat een bijdrage van € 33.000, - noodzakelijk is om verkoop in huidige staat mogelijk te maken. Stieva heeft de acceptatie van deze bijdrage op 18 maart 2026 per e-mail bevestigd.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. De gemeente heeft geen maatschappelijke of strategische bestemming voor het terrein. Verkoop faciliteert de lokale bedrijvigheid en optimaliseert de vastgoedportefeuille.
 2. Door verkoop in de huidige staat wordt de zorgplicht en saneringsverantwoordelijkheid (beperkt) contractueel overgedragen aan de koper.
 3. Gezien de waarde van de transactie overstijgt het benodigde mandaat de reguliere bevoegdheidsgrenzen van het afdelingshoofd, waardoor aanvullende mandatering noodzakelijk is.
 4. De opbrengst worden verwerkt in de financiële administratie van de gemeente in overeenstemming met het BBV.
 5. Het toepassen van een eenmalige, begrensde bijdrage voorkomt open-einde financiële verplichtingen en borgt doelmatigheid en risicobeheersing.
-

Keuzemogelijkheden/alternatieven

- Verkoop van het terrein in de huidige staat tegen de volledig getaxeerde marktwaarde is niet haalbaar vanwege de aangetoonde historische bodemverontreiniging. Om verkoop in de huidige staat mogelijk te maken kan de gemeente een eenmalige bijdrage van maximaal € 33.000, - verlenen, onder de voorwaarden dat Stieva:
 - De gemeente volledig en onvoorwaardelijk vrijwaart van alle huidige en toekomstige saneringsverplichtingen;
 - Erkent dat de bijdrage eenmalig is en geen precedentwerking heeft;
 - De bijdrage accepteert als volledige en finale afkoop van de saneringsopgave zoals vastgesteld in het bodemonderzoek van 28 mei 2025.De bijdrage wordt verrekend via een verlaging van de koopprijs.
- De VSO wordt uitgediend. De gemeente blijft in dat geval verantwoordelijk voor de sanering en draagt het risico van leegstand na 1 januari 2027.
- Indien de verkoop geen doorgaan vindt, blijft de VSO in stand tot 1 januari 2027. Daarna is de gemeente gehouden een nieuwe huurder te vinden.

Participatie

Op 23 december 2025 is in het Gemeenteblad (2025, nr. 565188) het voornemen tot verkoop van het terrein Molenvlietweg 24 gepubliceerd. Hiermee heeft de gemeente voldaan aan de vereisten uit het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), waarin is bepaald dat bij voorgenomen verkoop van gemeentelijke gronden een transparante publicatie moet plaatsvinden, zodat potentiële gegadigden in staat worden gesteld zich te melden. Binnen de gestelde reactietermijn hebben zich geen andere gegadigden gemeld. Daarmee is voldaan aan de transparantie- en motiveringseisen zoals voortvloeiend uit de Didam-jurisprudentie.

Kanttekeningen en risico's

De risico's bij verkoop van gronden worden grotendeels afgedekt en worden opgenomen in de koopovereenkomst:

- Verkoop vindt plaats in de huidige staat, waarbij de koper alle verplichtingen, risico's en kosten rondom de bodemverontreiniging overneemt.
- Door de eenmalige en begrensde bijdrage van € 33.000, - worden open-einde financiële risico's voor de gemeente uitgesloten.
- Koper verleent een finale vrijwaring voor alle (toekomstige) saneringsverplichtingen.
- De koopovereenkomst sluit vervolg- of naheffingsaanspraken op de gemeente expliciet uit.
- Door naleving van de Didam-procedure wordt het risico op juridische betwisting geminimaliseerd.
- De overdracht van de VSO borgt dat de verantwoordelijkheden met betrekking tot gebruik en ontruiming tot 1 januari 2027 juridisch duidelijk zijn vastgelegd.

Financiën

De koopprijs is middels een taxatie bepaald zoals te lezen in bijlage 2. Op de in de taxatie aangegeven koopprijs moet nog het indexcijfer (3,2%) over 2026 worden toegepast. De kosten voor de notariële en kadastrale afhandeling zijn voor rekening van de koper.

Indien wordt gekozen voor het scenario waarbij de gemeente een eenmalige bijdrage van maximaal € 33.000, - verstrekt ter gedeeltelijke compensatie van toekomstige saneringskosten, wordt deze bijdrage verwerkt als een verlaging van de koopprijs. De bijdrage wordt volledig gedekt binnen het resultaat van de grondtransactie en verwerkt conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Na verwerking van deze bijdrage bedraagt de definitieve verkoopopbrengst € 400.860, -. Er ontstaan hiermee geen aanvullende financiële verplichtingen voor de gemeente, en er kunnen door de koper geen toekomstige aanspraken worden gemaakt op (nadere) tegemoetkomingen of saneringsvergoedingen.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

1. Bodemonderzoek delen met Stieva en Omgevingsdienst.
2. Ondertekening van de koopovereenkomst door het hoofd van de afdeling Openbare Ruimte en Vastgoed, conform het verleende mandaat.
3. Notariële levering van het perceel, inclusief kadastrale inmeting, passeren van de akte en financiële afwikkeling.
4. Administratieve verwerking van de verkoopopbrengst in de jaarrekening 2026, in overeenstemming met het BBV.
5. Communicatie richting betrokken partijen, waaronder de huurder Het Wiel V.O.F., Stieva en relevante interne afdelingen.

Evaluatie

n.v.t.

Duurzaamheidsaspecten

n.v.t.

Bijlagen

1. Concept koopovereenkomst Molenvlietweg 24
2. Uitgiftetekening met oppervlakte;
3. Taxatierapport d.d. 4 februari 2026.

Behandeld in B&W-vergadering [d.d. 14 april 2026, nr. 8](#)

Besluit B&W [Conform advies](#)