



Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z26-029604 / D26-082340

Openbaarheid: Ja

Raad: Nee

**Afgestemd met
portefeuillehouder
via staf / mail datum:**

5 maart 2026

Portefeuillehouder:

wethouder mr. L.B. Kabout

Behandelend ambtenaar:

Frank Vervoorn

(020) 540 4413

f.vervoorn@amstelveen.nl

Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Overdracht openbaar gebied Nieuw Oosteinde te Aalsmeer

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. In te stemmen met het aanbod van de curator (onder voorbehoud van toestemming van de rechter-commissaris) om percelen grond, met een totale oppervlakte van 95.834 m², zoals aangegeven in het aanbod van de curator de dato 12 februari 2026, welk aanbod als Bijlage 1 bij dit voorstel is gevoegd, deel uitmakende van het openbaar gebied in de woonwijk Nieuw Oosteinde, in eigendom te aanvaarden vanuit de failliete boedel van Phanos Nieuw Oosteinde B.V., tegen betaling van het symbolische bedrag van EUR 1,00 (kosten koper) en betaling van een boedelbijdrage ad EUR 50.000,00, exclusief omzetbelasting;
2. De boedelbijdrage ad EUR 50.000,00, de symbolische koopsom van EUR 1,00 en de notaris- en kadasterkosten, begroot op EUR 5.000,00, in totaal een bedrag van circa EUR 55.001,00, en de daarover verschuldigde omzetbelasting ad EUR 11.550,21 te dekken uit de 'stelpost behoedzaamheid';
3. De financiële gevolgen te verwerken in de begroting 2026 via de eerste bestuursrapportage 2026;
4. De te verkrijgen percelen als voorraad (gemeentelijk bezit) op te nemen op de gemeentelijke balans.

Samenvatting

Een gedeelte van het openbaar gebied in de woonwijk Nieuw Oosteinde is eigendom van een failliete rechtspersoon. Door middel van voorliggend collegevoorstel vragen wij u in te stemmen met betaling van een symbolische koopsom en het betalen van een boedelbijdrage, zodat de gemeente eigenaar wordt van het openbaar gebied, zoals overeengekomen bij de hierna vermelde overeenkomst van 7 juli 2004. Het betreft het openbaar gebied in een facilitaire gebiedsontwikkeling.

De gemeente is al verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het openbaar gebied, maar de juridische eigendomsoverdracht heeft nooit plaats gevonden.

Doel

Met het gevraagde besluit wordt beoogd het openbaar gebied in de woonwijk Nieuw Oosteinde in eigendom te verkrijgen.

Prestatie

Het afwickelen van een in het verleden overeengekomen grondtransactie waarmee de gemeente eigenaar wordt van het openbaar gebied in de gerealiseerde woonwijk Nieuw Oosteinde. Vanwege het faillissement loopt een en ander nu via de curator.

Voorgeschiedenis en context

Voorgeschiedenis

Op 7 juli 2004 hebben de bij de realisatie van het nieuwbouwplan Nieuw Oosteinde te Aalsmeer betrokken partijen een overeenkomst gesloten. Bij bedoelde overeenkomst was onder anderen betrokken de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: WCN Oosteinde B.V. (hierna ook genoemd WCN), rechtsvoorganger van Phanos Nieuw Oosteinde B.V. (hierna ook genoemd Phanos).

Als onderdeel van bedoelde overeenkomst werd overeengekomen dat WCN na realisatie van het nieuwbouwplan de gronden, bestemd als openbaar gebied, zou overdragen aan de gemeente Aalsmeer tegen betaling van een symbolisch bedrag ad EUR 1,00. Het betreft 10 percelen, ter gezamenlijke grootte van 95.834 m². Voor een overzicht van de percelen wordt verwezen naar Bijlage 1.

Phanos, de rechtsopvolger van WCN, is op 1 juni 2012 in staat van faillissement verklaard. Sinds 2012 heeft de gemeente het openbaar gebied in het gerealiseerde nieuwbouwplan in beheer en onderhoud genomen, maar de juridische eigendom van het openbaar gebied in de door Phanos ontwikkelde woonwijk Nieuw Oosteinde is niet aan de gemeente overgedragen en maakt tot op heden onderdeel uit van de failliete boedel van Phanos.

De gemeente heeft meerdere pogingen gedaan om de curator te bewegen het openbaar gebied op grond van bedoelde overeenkomst alsnog in eigendom aan de gemeente over te dragen tegen betaling van het symbolische bedrag van EUR 1,00.

Met een beroep op het feit dat bedoelde overeenkomst ten gevolge van het faillissement van Phanos is ontbonden heeft de curator aangegeven dat de levering van het openbaar gebied aan de gemeente voor EUR 1,00 alleen kan plaats vinden als de gemeente een boedelbijdrage betaalt van EUR 50.000,00, exclusief omzetbelasting, ter dekking van de kosten van de inzet van de curator voor het afwickelen van dit deel van de failliete boedel. De wettelijk taak van de curator in een faillissement is primair de benadeling van de schuldeisers in het faillissement te voorkomen. Door naast de in het verleden overeengekomen vergoeding ad EUR 1,00 een boedelbijdrage te verlangen van de gemeente wordt deze benadeling voorkomen en zal daarmee naar verwachting de rechter-commissaris, die een controlerende rol heeft ten aanzien van het functioneren van de curator, instemmen met deze afwikkeling door levering aan de gemeente.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1.1. De continuering van de huidige eigendomssituatie leidt na afsluiting van het faillissement tot problemen.

Zonder medewerking van de juridische eigenaar kunnen geen nieuwe kabels en leidingen worden aangebracht en kunnen geen nieuwe trafo's worden geplaatst.

Als het faillissement wordt afgesloten ontstaat een 'spook-situatie' aangezien er dan percelen in eigendom zijn van een niet langer bestaande rechtspersoon. Noodzakelijke rechtshandelingen, zoals privaatrechtelijke instemming voor het aanbrengen van kabels en leidingen en de eventuele grondverkoop voor trafo's of andere voorzieningen, kunnen dan uitsluitend plaats vinden via de rechtbank. Dit leidt tot tijdrovende procedures met bijbehorende (hoge) proceskosten.

1.2. De geschetste situatie onder 1.1. leidt tot hogere kosten dan het voldoen van de voorgestelde boedelbijdrage en notaris- en kadasterkosten.

1.3. Op grond van genoemde overeenkomst van 7 juli 2004 was al voorzien dat de gemeente eigenaar zou worden van het openbaar gebied. De gemeente heeft het openbaar gebied al in beheer en onderhoud. De juridische situatie wordt nu in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Er is geen alternatief. Continuering leidt tot problemen en kosten zoals hiervoor omschreven.

Participatie

Er vindt op dit moment geen actieve participatie plaats over dit besluit naar de omgeving.

Kanttekeningen en risico's

Ten opzichte van de oorspronkelijke overeenkomst maakt de gemeente als gevolg van het faillissement meer kosten om het openbaar gebied in eigendom te verkrijgen. Levering is nu niet anders te regelen dan door deze kosten te maken. De kosten kunnen worden gedekt als vermeld in dit voorstel.

Financiën

Aangezien het beheer en onderhoud van het openbaar gebied in het verleden al is overgedragen aan Wijkbeheer en de kosten voor het beheer en onderhoud in de ramingen van Wijkbeheer zijn opgenomen heeft de (puur) juridische overdracht aan de gemeente geen financiële gevolgen anders dan de eenmalige kosten als beschreven in de beslispunten 2 en 3.

De eenmalige kosten voor boedelbijdrage (EUR 50.000,00), de symbolische koopsom (EUR 1,00) en de notaris- en kadasterkosten (begroot op EUR 5.000,00), in totaal een bedrag van circa EUR 55.001,00, alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting ad EUR 11.550,21, kan gedekt worden uit de 'stelpost behoedzaamheid'.

De financiële gevolgen van het voorliggende besluit worden verwerkt in de begroting 2026 via de eerste bestuursrapportage 2026.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na uw positief besluit zal de curator hierover worden geïnformeerd en zal zij de benodigde toestemming vragen van de rechter-commissaris.

Na verkregen toestemming van de rechter-commissaris zal door de gemeente aan de door haar ingeschakelde notaris worden verzocht zorg te dragen voor de notariële overdracht van het openbaar gebied. Betaling van de (symbolische) koopsom en de boedelbijdrage vinden plaats bij de notariële overdracht.

In verband met de beschreven stappen is de verwachting dat de juridische levering voor einde van het tweede kwartaal van 2026 kan worden afgewikkeld.

Publicatie en communicatie

Dit collegevoorstel wordt na besluitvorming gepubliceerd. Bijlage 1 wordt niet gepubliceerd. Afhandeling van verzoeken tot openbaarmaking die worden ingediend op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) en betrekking hebben op Bijlage 1 zullen worden beoordeeld en afgehandeld conform de in de Woo opgenomen voorwaarden. Bij de afhandeling van het verzoek zal de belanghebbende wederpartij ook wordt betrokken.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Duurzaamheidsaspecten

Niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1. Aanbod curator d.d. 12 februari 2026

Behandeld in B&W-vergadering [d.d. 17 maart 2026, nr. 8](#)

Besluit B&W [Conform advies](#)