

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	16 december 2021
Commissievergadering d.d.	:	2 december 2021
Commissie	:	Bestuur & Middelen
Portefeuillehouder	:	wethouder N. Heijink
Programmaonderdeel	:	003. Beheer ov. gebouwen en gronden 003001. Beheer ov. gebouwen en gronden
Registratienummer	:	2021002807
Productiedatum	:	21 september 2021

---

**Onderwerp**

Dit voorstel gaat over de verkoop van grond aan Stichting Thijsse's Hof.

**Voorgesteld besluit:**

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 oktober 2021

**b e s l u i t:**

Het college geen wensen en bedenkingen mee te geven met betrekking tot de voorgenomen verkoop van de grond aan Stichting Thijsse's Hof.

De raad voornoemd, d.d.

de voorzitter,

de griffier,

---

## **Voorgesteld besluit**

Het college geen wensen en bedenkingen mee te geven met betrekking tot de voorgenomen verkoop van de grond aan Stichting Thijsse's Hof.

### **Aanleiding en beoogd effect**

#### *Aanleiding*

In 1925 heeft de gemeenteraad van Bloemendaal een gebruiksrecht verleend aan dr. Jac. P. Thijsse. Met dit gebruiksrecht is een heemtuin aangelegd op voormalige aardappelakkerijtjes. Thijsse's Hof (hierna: de Hof) is een bijzondere locatie in het Bloemendaalse Bos met een kenmerkende geschiedenis en een monumentale status. De Hof is van grote cultuurhistorische waarde voor de gemeente en de regio Zuid-Kennemerland. De Hof wordt al bijna 100 jaar zelfstandig in stand gehouden door Stichting Thijsse's Hof (hierna: de stichting). Om deze (bijna) eeuwenoude zelfstandigheid van de hof te onderschrijven, is er nu de wens om de Hof formeel over te dragen aan de stichting.

In 2013 is door de stichting de educatieruimte gebouwd, met subsidie van de gemeente (€ 150.000,-). Dit gebouw is door natrekking eigendom geworden van de gemeente, als eigenaar van de grond. Het onderhoud en de instandhouding van deze educatieruimte wordt sedert de bouw in praktijk voor rekening en risico verricht door de stichting. Daarmee is zorg voor het gebouw geen gemeentelijke taak. De gemeente wil daarom de grond in eigendom overdragen aan Thijsse's Hof. In eerste instantie is met de stichting gesproken over het vestigen van een opstalrecht. De stichting heeft echter aangegeven dat zij wensen de eigendom te verkrijgen van de gehele Hof, inclusief de educatieruimte. De eigendomsverkrijging biedt de stichting meer financiële zekerheid om voort te kunnen blijven bestaan.

#### *Beoogd effect*

Het doel is om de grond met opstallen aan de stichting te verkopen, tegen een symbolische verkoopprijs van € 2,- kosten koper, conform koopovereenkomst met bijlagen.

### **Politieke keuzeruimte**

Het verkopen van onroerend goed is een privaatrechtelijke rechtshandeling waarvoor het college bevoegd is op grond van artikel 161 lid 1 sub d van de Gemeentewet. Gelet op de omvang van het verkochte, en de ligging en bekendheid, tegen een symbolisch bedrag, wordt de gemeenteraad op grond van artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet in de gelegenheid gesteld om over de verkoop wensen en bedenkingen in te brengen.

### **Gedachtegang**

#### *Argumenten*

- *Thijsse's Hof onderhoudt de grond al sinds 1925*  
Sinds 1925 is, door middel van een raadsbesluit, een gebruiksrecht verleend aan de stichting. Dit betekent dat de Hof al bijna 100 jaar bestaat. Eigendomsoverdracht aan de stichting doet recht aan een dergelijke historie.
  
- *Thijsse's Hof wil de grond kopen*  
De stichting heeft haar wens uitgesproken de hof in eigendom te verkrijgen. De concept koopovereenkomst is met haar bestuur besproken. De stichting onderhoudt en gedraagt zich feitelijk al sinds het ontstaan van de heemtuin, en de verkrijging van het gebruiksrecht, als eigenaar van de grond. Met een subsidie van de gemeente heeft de stichting een educatieruimte gerealiseerd op de grond. De gemeente heeft altijd haar deel van de lasten (eigenaarslasten OZB en rioolheffing) gedragen. De stichting verzekert het gebouw en voert het onderhoud er aan uit. Voor het groot onderhoud kan de stichting dan eventueel een hypothecaire lening afsluiten.

- *De verkoop vindt plaats onder meerdere voorwaarden*

In de koopovereenkomst zit een eerste terugkooprecht voor de gemeente. Onze huisadvocaat heeft dit recht verduidelijkt en (juridisch) anders omschreven. Naast dit eerste terugkooprecht is ook de verplichting opgenomen dat de stichting toestemming van de gemeente nodig heeft om de Hof te mogen verkopen. Wanneer de stichting geen toestemming vraagt aan de gemeente, is deze een boete verschuldigd. Indien de stichting failliet gaat, heeft de gemeente dit terugkooprecht niet meer. Een curator hoeft geen toestemming te vragen aan de gemeente om de Hof te mogen verkopen. Ondanks dat de verplichtingen uit de koopovereenkomst dan komen te vervallen, is het aankopen van de Hof niet interessant voor derden. Dit heeft te maken met de (rijks-)monumentale status van de heemtuin. Rondom de heemtuin bevindt zich openbaar gebied, ingericht als wandel- en fietspad en als weg. Hierdoor is aankoop van (een deel van) de heemtuin voor particuliere omwonenden niet interessant. De bestemming van de heemtuin biedt geen mogelijkheden voor derden om de heemtuin te exploiteren, anders dan hoe de stichting dat nu doet. De economische waarde van de heemtuin is hierdoor ook nihil.

- *Thijssse's Hof verzoekt de gemeente om de incidentele en structurele lasten voor haar rekening te nemen*

Bij het verkrijgen van eigendom van een onroerende zaak, is de eigenaar verplicht om de daarbij behorende lasten te dragen. De structurele lasten, OZB, rioolheffing en waterschapsbelasting, bedragen (prijspeil 2020) respectievelijk € 1.237,65, € 211,78 en € 50,39. De incidentele lasten (notaris, Kadaster en belastingen) zullen om en nabij de € 1.000,- bedragen, afhankelijk van de notariskeuze van de koper. Er is geen grondslag voor de gemeente om deze lasten te dragen.

*Kanttekening*

- Door de verkoop van de grond behoudt de gemeente enkel het bestuursrechtelijke middel om controle te houden over de grond.

*Alternatieven*

In plaats van de verkoop van de grond, is het ook mogelijk om een recht van opstal te vestigen voor de educatieruimte en overige (eventueel) aanwezige opstallen en om het reeds bestaande gebruiksrecht te actualiseren. De vestiging van een recht van opstal zorgt echter voor meer administratieve handelingen (o.a. registratie, administratie en retributie) en voor Thijssse's Hof voor hogere structurele lasten (naast OZB en rioolheffing ook retributie). Naast een recht van opstal is het ook mogelijk om een recht van erfpacht te vestigen. Met het recht van erfpacht mag de stichting zich als eigenaar gedragen, zonder dit daadwerkelijk te zijn. Afspraken over wat wel en niet kan, wordt dan in een notariële akte vastgelegd. Bij een recht van erfpacht komen eveneens, net als bij opstal, administratieve handelingen. In plaats van een retributie wordt een canon in rekening gebracht. De stichting draagt bij een recht van erfpacht niet alleen de gebruikerslasten, maar ook de eigenaarslasten.

De stichting heeft aangegeven niet geïnteresseerd te zijn in deze alternatieven.

**Overwegingen van het college**

Het college bedingt een eerste terugkooprecht. Met dit terugkooprecht kan zij de grond weer in eigendom verkrijgen wanneer de stichting ophoudt te bestaan of wanneer haar doelen wijzigen in iets anders dan het hebben en (onder-)houden van een planten- en vogeltuin. Door de verkoop komen alle lasten en baten voor rekening van de stichting. De stichting heeft hierdoor meer financiële zekerheid en kan bijvoorbeeld een hypotheek vestigen. Op deze manier kan de stichting financieel onafhankelijk de Hof onderhouden.

## **Middelen**

### *Financiële middelen*

Er zijn geen verdere financiële middelen nodig voor de uitvoering van dit besluit.

De verkoopprijs bedraagt € 2,- en alle bijkomende kosten zijn voor rekening van de stichting.

De verkoopopbrengst wordt verantwoord op grootboeknummer 60030110-831000.

De structurele eigenaarslasten ad. € 848,- komen te vervallen. De begroting (60030110-421000) wordt hierop aangepast.

### *Personele/organisatorische middelen*

Er zijn geen (extra) personele of organisatorische middelen nodig.

## **Participatie**

n.v.t.

## **Communicatie**

Na bestuurlijk overleg met de stichting is besloten de grond aan de stichting te verkopen, mits hiervoor bestuurlijke goedkeuring voor verkregen wordt en uw raad geen wensen en bedenkingen tegen de verkoop indienen.

## **Samenwerking (Heemstede)**

n.v.t.

## **Vervolgproces/evaluatie**

### *Vervolgproces*

Na het nemen van het besluit zal de koopovereenkomst door de burgemeester ondertekend worden en wordt de notaris verzocht een akte van levering op te stellen en de overdracht van de grond te begeleiden.

### *Evaluatie*

n.v.t.

## **Bijlagen**

Koopovereenkomst nr. 2020002860

Verkooptekening nr. 2020002861

Algemene verkoopvoorwaarden nr. 2007016897

## **Achterliggende documenten**

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.