

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	3 juni 2021
Commissievergadering d.d.	:	20 mei 2021
Commissie	:	Bestuur & Middelen
Portefeuillehouder	:	wethouder N. Heijink
Programmaonderdeel	:	003. Beheer ov. gebouwen en gronden
Registratienummer	:	2020002858
Productiedatum	:	23 februari 2021

Onderwerp

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

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 maart 2021

besluit:

Het college geen wensen en bedenkingen mee te geven met betrekking tot de voorgenomen verkoop van de grond aan Stichting Thijssse'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 aardappelkertjes. 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. De stichting kan dan bijvoorbeeld een hypothecaire lening afsluiten voor o.a. groot onderhoud.

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 wilt de grond kopen*
De stichting heeft haar wens uitgesproken de grond aan te willen kopen van de gemeente, om de 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 riolheffing) gedragen. De stichting verzekert het gebouw en voert het onderhoud er aan uit.

- *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 moderniseren. 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).

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.