

Raadsvergadering d.d.	:	16 december 2021
Commissievergadering d.d.	:	2 december 2021
Commissie	:	Middelen
Portefeuillehouder	:	wethouder N. Heijink
Programmaonderdeel	:	003. Beheer ov. gebouwen en gronden 003001. Beheer ov. gebouwen en gronden
Registratienummer	:	2021002857
Productiedatum	:	28 september 2021

---

**Onderwerp**

Dit voorstel gaat over de verkoop van de bloot eigendom Willinklaan 8

**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

1. verkoop aan Hoge Duin Beheer B.V. van de
  - bloot eigendom van perceel Willinklaan 8 te Bennebroek (BNB A4908, gedeeltelijk groot circa 1.754 m<sup>2</sup>);
  - eigendom van een strook grond aan de wegzijde (BNB A5042 gedeeltelijk groot circa 43 m<sup>2</sup>) en
2. de grondruil in verband met een wijziging van de toegang van circa 4 m<sup>2</sup> gemeentegrond(A4910 gedeeltelijk) tegen circa 11 m<sup>2</sup> van Hoge Duin Beheer B.V. (BNB A4910 gedeeltelijk);
3. conform de voorwaarden en bedingen als genoemd in concept koopovereenkomst met tekening;
4. tegen de te taxeren marktwaarde.

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

1. verkoop aan Hoge Duin Beheer B.V. van de
  - bloot eigendom van perceel Willinklaan 8 te Bennebroek (BNB A4908, gedeeltelijk groot circa 1.754 m<sup>2</sup>);
  - eigendom van een strook grond aan de wegzijde (BNB A5042 gedeeltelijk groot circa 43 m<sup>2</sup>) en
2. de grondruil in verband met een wijziging van de toegang van circa 4 m<sup>2</sup> gemeentegrond(A4910 gedeeltelijk) tegen circa 11 m<sup>2</sup> van Hoge Duin Beheer B.V. (BNB A4910 gedeeltelijk);
3. conform de voorwaarden en bedingen als genoemd in concept koopovereenkomst met tekening;
4. tegen de te taxeren marktwaarde.

### **Aanleiding en beoogd effect**

#### *Aanleiding*

Vorig jaar is het onderhavige voorstel aan uw raad voorgelegd. Op 28 mei 2020 heeft uw raad het verkoopvoorstel verworpen in verband met een aantal onzekerheden.

Het recht van opstal rustend op Willinklaan 8 te Bennebroek behoort toe aan Hoge Duin Beheer B.V. Op het perceel staat een kinderdagverblijf dat door de opstaller (Hoge Duin Beheer B.V.) wordt gerund.

De bloot eigendom (dit is de eigendom van de ondergrond, zonder opstal) van Willinklaan 8, kadastraal bekend gemeente Bennebroek sectie A nummer 4908, groot 1.765 m<sup>2</sup>, behoort toe aan de gemeente. De opstaller betaalt hiervoor jaarlijks een te indexerende restitutie van ca.€ 8.500,-. Het kinderdagverblijf is verouderd en toe aan verbetering. Ten behoeve van de financiering van een verbouwing heeft Hoge Duin Beheer B.V. gevraagd de bloot eigendom van perceel A4908 te mogen kopen en -in verband met een kleine uitbreiding van het kinderdagverblijf- de eigendom van een strook grond van circa 43 m<sup>2</sup> (dit is een gedeelte van perceel 5042) aan de voorzijde van het gebouw van de gemeente te mogen kopen.

De opstaller heeft de verbeteringsplannen het afgelopen jaar aan raadsfracties, omwonenden en de Dorpsraad Bennebroek toegelicht. De reacties zijn positief. Opstaller heeft nogmaals zijn koopverzoek aan de gemeente voorgelegd.

#### *Beoogd effect*

Het doel is de bloot eigendom van perceel Willinklaan 8 alsmede de eigendom van een kleine strook grond aan de wegzijde aan Hoge Duin Beheer B.V. tegen een marktconforme prijs te verkopen.

### **Politieke keuzeruimte**

De verkoop van onroerend goed is een privaatrechtelijke rechtshandeling waarvoor het college bevoegd is op grond van artikel 161 lid 1 sub d van de Gemeentewet. Op grond van artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet wordt de raad in de gelegenheid gesteld om over de verkoop wensen en bedenkingen in te brengen.

### **Gedachtegang**

#### *Argumenten*

- *Hoge Duin Beheer B.V. wenst de bloot eigendom van perceel Willinklaan 8 alsmede de eigendom van een strook grond aan de wegzijde te kopen.* De concept koopovereenkomst is met de aspirant koper besproken.

- *De verkoop vindt plaats onder meerdere voorwaarden o.a.*

\*bij wijziging van gebruik of bestemming heeft de gemeente het recht van terugkoop;

\*bij vervreemding heeft de gemeente het eerste recht van koop.

- *De exploitatie van de locatie (kinderopvang) is geen kernactiviteit van de gemeente.*

De exploitatie van een kinderdagverblijf is geen activiteit die onder de verantwoordelijkheid van de gemeente valt of moet vallen.

- *De gemeente kan de bloot eigendom niet aanwenden voor gemeentelijke taken. Dit zelfstandig tijdelijk zakelijk recht is gevestigd tot 27 augustus 2038*

Op grond van artikel 12 van de vestigingsakte opstalrecht uit 2008 heeft de opstaller bij beëindiging recht op vergoeding van 50 % van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen. De vergoeding is bij vestigingsakte gesteld op 50% in verband met het feit dat de gemeente destijds aanzienlijke financiële steun heeft gegeven aan de oorspronkelijke opstaller bij verwerving van de gebouwen en anderszins. (Deze oorspronkelijke opstaller was de in 2015 failliet verklaarde stichting Kinderdagopvang Bennebroek).

Het ligt niet voor de hand dat de gemeente na 2038 en tegen vergoeding weer de volle eigendom van het pand verwerft.

- *De gewenste grote investering in het kinderdagverblijf vraagt minimale zekerheid voor de aspirant koper (investeerder)*

Verbouwing en verbetering van het kinderdagverblijf zijn nodig. Door de verwerving van de bloot eigendom kan Hoge Duin Beheer B.V. een hypothecaire lening afsluiten.

- *in verband met een wijziging van de toegang vindt een grondruil plaats; 4 m2 gemeentegrond (A4910 gedeeltelijk) ten behoeve van een breder toegangspad wordt geruild met 11 m2 van Hoge Duin Beheer B.V. (BNB A4910 gedeeltelijk). Deze 11 m2 -nu nog toegangstrap naar het kinderdagverblijf- worden bij de groenstrook langs de weg getrokken.*

- Aspirant koper zal bij de uitbreiding aan de voorzijde *de groene uitstraling zoveel mogelijk behouden* o.a. door het aanbrengen van een sedumdak.

- *Aspirant koper is in principe bereid de te taxeren actuele marktwaarde* van de bloot eigendom van perceel 4908, van de strook grond van circa 43 m2 (gedeelte van 5042) en grondruil te betalen;

- Op verzoek en voor rekening van de gemeente zal er een *taxatie plaatsvinden van de actuele marktwaarde*;

Hoge Duin Beheer B.V. heeft in 2016 gevraagd het bloot eigendom van perceel Willinklaan 8 te mogen kopen. Door JRS is vervolgens een taxatierapport opgesteld (getaxeerde waarde € 390.000). Door omstandigheden heeft Hoge Duin Beheer B.V. pas eind 2018 hieraan haar akkoord gegeven. De gemeente heeft JRS daarop gevraagd de getaxeerde waarde te actualiseren. In april 2019 heeft JRS de actuele marktwaarde getaxeed op € 400.000. Dit resultaat was voor de gemeente aanleiding om een second opinion te vragen aan Wagenhof, die op een marktwaarde van € 500.000 is uitgekomen. T.b.v. de verkoop is een actuele (2021) taxatie van de marktwaarde nodig.

#### *Kanttekeningen*

*I.p.v. verkoop aan opstaller zou de gemeente de bloot eigendom kunnen verkopen op de openbare markt. Maar daarmee is:*

- de aspirant koper niet geholpen (verzoeker wenst de verbouwing te kunnen financieren; volle eigendom maakt het krijgen van financiering bij de bank mogelijk);

- de verbouwing en verbetering dus nog even onzeker /moeilijk als op dit moment en
- wordt het voortbestaan van het kinderdagverblijf bemoeilijkt.

*Verkoop van de bloot eigendom kan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling nadelig beïnvloeden.* Zowel het wijzigen van de bestemming als een verkoop zullen alleen mogelijk zijn met medewerking en op voorwaarde van de gemeente. Bij verkoop worden aan aspirant koper o.a. de volgende verplichtingen opgelegd:

- \* bij wijziging van gebruik of bestemming heeft de gemeente het recht van terugkoop;
- \* bij vervreemding heeft de gemeente het eerste recht van koop.

*In geval van faillissement verliest de gemeente bepaalde rechten,* echter de gemeente behoudt de zeggenschap over de bestemming. Het ligt bovendien in de lijn der verwachtingen dat een curator het eerste recht van koop zeker bij de gemeente zal onderzoeken. Het staat de gemeente dan vrij om tegen een koopprijs conform de marktwaarde tot verwerving over te gaan.

#### *Alternatieven*

A. Als bijzonderheid 'een optimale aanwending van de grond' laten taxeren. Dat wil zeggen de grond laten taxeren voor de in Bloemendaal meest geëigende woonbestemming. De taxateur wordt alsdan verzocht de economisch meest optimale opbrengst van een woonbestemming te taxeren. Dergelijke bijzonderheid zal een hogere prijs opleveren.

Een optimale aanwending staat echter haaks op de planologische wens van de gemeente om ter plaatste een kinderdagverblijf (maatschappelijke bestemming) te behouden en op de wens van aspirant koper om het kinderdagverblijf op die locatie te verbouwen en uit te breiden. Bovendien is een wijziging van de bestemming en een daarmee samenhangend financieel voordeel in de concept koopovereenkomst zonder medewerking van de gemeente uitgesloten.

B. Een ander alternatief is de grond in erfpacht uitgeven voor een lange periode bijv.40 jaar. (tegen te taxeren marktwaarde).

#### **Overwegingen van het college**

Door verkoop van de bloot eigendom is het voor de opstaller mogelijk en aantrekkelijker om te investeren in het kinderdagverblijf. Het college bedingt dat bij wijziging van gebruik of bestemming de gemeente het recht van terugkoop heeft. Ook bij vervreemding heeft de gemeente het eerste recht van koop. Een en ander afgedekt door een boetebeding.

#### **Middelen**

##### *Financiële middelen*

De netto verkoopopbrengst wordt gestort in de reserve afbouw schulden.

De jaarlijkse retributie van circa € 8.500 komt te vervallen.

##### *Personele /organisatorische middelen*

Er zijn geen extra personele /organisatorische middelen nodig.

#### **Participatie**

De opstaller heeft de verbeteringsplannen het afgelopen jaar aan raadsfracties, omwonenden en de Dorpsraad Bennebroek toegelicht. De reacties zijn positief.

#### **Communicatie**

Met Hoge Duin Beheer B.V. heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden. De directie van de B.V. heeft de verbeteringsplannen van het kinderdagverblijf enkele malen toegelicht.

#### **Samenwerking (Heemstede)**

N.v.t.

**Vervolgproces/evaluatie**

*Vervolgproces*

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

**Bijlagen**

Concept overeenkomst 2021002978

Verkooptekening 2019008549 van 7 oktober 2021

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.