

Raadpleegbrief

Zaaknummer: **Z/19/ 033128**

Documentnummer: 162506

Datum: 17 december 2019

Onderwerp: verkoop Hertenhuisje/Rijksstraatweg 464

Bijlage(n): *Kadastraal kaartje, concept inschrijvingsvoorwaarden (verkoopvoorwaarden), concept erfpachtvoorwaarden, concept uitgifte recht van erfpacht*

Geachte Raad,

Inleiding

Het Hertenhuisje is een rijksmonument (monumentnummer 530252) en ligt als complexonderdeel bij de historische buitenplaats Backershagen (rijksmonument complex nummer 53202450). Het pand stamt uit de tweede helft van de 18^{de} eeuw, toen in dit deel van het park een Hertenkamp is aangelegd in vroege landschapstijl. De buitenplaats was toen in bezit bij de familie Backer. Sinds 1846 was Backershagen in bezit van Prins Frederik der Nederlanden. Toen hij het Hertenkamp verplaatste naar Wildrust/Het Zwarte Hek, liet de prins het hertenhuisje door H.H.H. Wentzel verbouwen als speelhuisje voor zijn dochter prinses Marie.

In 1955 verwierf de gemeente het park – en daarmee ook het Hertenhuisje- als onderdeel van de landgoederenzone om het open te stellen als openbaar wandelpark.

Per 1 november 2018 is de huur opgezegd van het op Backershagen gelegen Hertenhuisje aan de Rijksstraatweg 464, hierna ook te noemen: het Hertenhuisje. Het Hertenhuisje wordt bewoond door De Vastgoedbeschermers om kraak en inbraak te voorkomen. Op 16 juli 2019 heeft het college besloten om het Hertenhuisje af te stoten.

Met deze brief willen wij uw raad informeren over dit voornemen en de overwegingen die hiertoe hebben geleid.

Afwijken van het Accommodatie- en ruimtelijk beleid.

In het vigerende accommodatiebeleid (Uitvoeringskader Accommodaties vastgesteld op 6 november 2012) is in beginsel bepaald dat de gemeentelijke woningen zullen worden verkocht zodra de huurder de huur heeft opgezegd en/of is komen te overlijden. In het accommodatiebeleid is echter ook bepaald dat de gemeente een gebouw in eigendom behoudt indien de verkoop ervan het karakter van Wassenaar raakt en/of de ensemblewaarde van een landgoed of buitenplaats hierdoor wordt verstoord. Tevens is het Hertenhuisje aangewezen als een pand te behoeve van de kwaliteit openbare ruimte/landgoederen. Van de panden vermeld op deze lijst is bepaald dat de gemeente deze in eigendom behoudt.

In de structuurvisie Wassenaar 2025 Landgoed aan Zee (2017) is bepaald dat landgoederen- en buitenplaats cultuur een van de cultuurhistorische hoofdthema's zijn. Het doel van de erfgoedvisie "Naar een erfgoedzorg voor iedereen (2018)" is op een zorgvuldige en afgewogen wijze het cultuurhistorisch erfgoed in een goede staat door te geven aan volgende generaties, zodat ook zij daar voor hun toekomst op kunnen voortbouwen en het kunnen blijven zien, beleven en ervaren. Enkele van de in de structuurvisie genoemde speerpunten van het erfgoedbeleid zijn, *het behouden*, versterken en benutten van cultuurhistorische kwaliteiten.

In 2016 is Paauwlaan 2c (Pottbakkershuisje) overgedragen bij deze verkoop is ook afgeweken van het vigerende accommodatie- en ruimtelijk beleid, u heeft daarvoor uw goedkeuring gegeven.

Verkoop bij openbare inschrijving door middel van erfpacht

De verkoop door middel van uitgifte in erfpacht zal geschieden via een openbare inschrijving, waarbij algemene verkoopvoorwaarden worden gehanteerd waarin het proces van de verkoop wordt omschreven en de rechten en plichten duidelijk worden vastgelegd. Verkoop bij openbare inschrijving is een open en transparante procedure.

Bij een erfpachtconstructie wordt de koper geen eigenaar van de grond maar erfpachter voor een bepaalde tijd. In bijgevoegde concept erfpachtvoorwaarden en akte houdende uitgifte in erfpacht wordt uitgegaan van een duur van 30 jaar. Na het einde van de erfpacht vervalt de grond en de opstallen in principe terug naar de gemeente, waarbij de gemeente de marktwaarde van de opstal dient te vergoeden. Verlenging na einde looptijd hoort ook tot de mogelijkheden. Verder worden onder meer de volgende aspecten geregeld in het concept:

- De duur van de erfpacht (30 jaar);
- Bedrag van de jaarlijks te betalen erfpachtcanon(€ 6.363);
- Indexatie en herziening van de erfpachtcanon;
- Verbod stichten van opstallen ed;
- Instandhouding van het Hertenhuisje, instandhouding tuin/erfafscheiding "as is";
- Voorkeursrecht van koop ten behoeve van de gemeente;
- Verbod ondererfpacht;
- Gebruik woning voor eigen gebruik;
- Geen commerciële verhuur;
- Voorkeursrecht van koop ten behoeve van gemeente;
- Toegang van en naar de openbare weg via onverplicht fietspad alleen door bewoner(s) via ontheffing;
- Overig verkeer parkeren elders (bijv. bij ruimte naast Backershagenlaan 13);
- Eventuele Verlenging erfpacht bij einde erfpachtduur.

Voor de erfpachtvoorwaarden wordt verwezen naar bijgevoegde concept akte opgemaakt door de notaris. Een rentmeester heeft de jaarlijkse canon berekend.

Er kan worden geboden vanaf € 150.000,00 (k.k). Naast de eenmalige koopsom zal de erfpachter een jaarlijks bedrag aan de gemeente betalen de erfpachtcanon. Dit is een percentage van de waarde van de grond. In de akte van vestiging recht van erfpacht zal een jaarlijkse indexering opgenomen en een herziening van de canon na tien jaar.

Gebruik

In het door u vastgestelde Paraplu Bestemmingsplan Cultureel Erfgoed heeft het perceel de bestemming wonen. In de overeenkomst wordt dit uitgangspunt expliciet beschreven, en wordt ook aangegeven dat dit in de toekomst niet zal veranderen. De grond die in erfpacht zal worden uitgegeven omvat de grond waarop het Hertenhuisje zich bevindt tot en met de bestaande heg.

Wensen en bedenkingen

Op grond van artikel 169 lid 4 van de gemeentewet en op grond van de financiële verordening van de gemeente Wassenaar wordt uw raad hiermee in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van de voorgenomen verkoop door middel van uitgifte van de grond in erfpacht.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.