

## Raadpleegbrief

Zaaknummer: **Z/19/037197**

Documentnummer: **192262**

Datum: 16 juni 2020

Onderwerp: Verkoop woning Backershagenlaan 13

Bijlage(n): 1. Kadastrale kaart, 2. concept erfpachtvoorwaarden 3. concept inschrijfvoorwaarden en 4 concept uitgifte recht van erfpacht

Geachte Raad,

### Inleiding

Backershagenlaan 13 maakt deel uit van de helft van een dubbele dienstwoning van 'De Hartenkamp', behorende bij de van rijksweg beschermde historische buitenplaats Backershagen. De geschakelde en gespiegelde dienstwoning is gebouwd in 1912 naar ontwerp van architect Musly ten behoeve van de op te richten buitenplaats De Hartenkamp. In 1955 verwierf de gemeente het park -en daarmee ook de dubbele dienstwoning Backershagenlaan 11 en 13- als onderdeel van de landgoederenzone om het open te stellen als openbaar wandelpark. Zowel het park als de opstallen zijn sindsdien in beheer bij de gemeente Wassenaar.

De huur van het pand Backershagenlaan 13 is tegen 1 augustus 2019 opgezegd en leeg en ontruimd opgeleverd. De huurprijs bedroeg in 2019 € 5.286 per jaar. In beginsel stoot de gemeente in eigendom zijnde woningen af, bij openbare inschrijving, zodra deze vrij zijn gekomen. Op dit moment wordt Backershagen 13 bewoond door De Vastgoedbeschermer om kraak en inbraak te voorkomen. De onderhoudsstaat is slecht en een behoorlijke investering is nodig om de woning op te knappen. De opstal (loods) op het perceel wordt geadviseerd die te slopen, gelet op de slechte staat van onderhoud.

Het college heeft besloten in principe de woning af te stoten en wil uw raad informeren over dit voornemen en de overwegingen die hiertoe hebben geleid. Het college verzoekt uw raad om haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken, waarna een definitief besluit door het college kan worden genomen.

### Beoogd effect

De woning Backershagenlaan 13 verkopen (uitgifte in erfpacht) onder strikte voorwaarden en met een zo hoog mogelijke opbrengst voor de gemeente.

### Verkoop bij openbare inschrijving door middel van uitgifte in 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.

Deze procedure wordt thans ook gevolgd bij de verkoop van Rijksweg 464 (Hertenhuisje). De concept voorwaarden voor de verkoop Backershagenlaan zijn volledig op basis van de bijgevoegde stukken die voor Hertenhuisje ook zijn gebruikt (format Hertenhuisje). Op dit moment past de notaris de officiële stukken die zijn gebruikt voor Hertenhuisje nog aan voor Backershagenlaan 13.

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 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:

- De duur van de erfpacht (30 jaar);
- Bedrag van de jaarlijks te betalen erfpachtcanon;
- Indexatie en herziening van de erfpachtcanon;
- Verbod tot het stichten van opstallen, tenzij gemeente vooraf goedkeuring geeft;
- De instandhouding van de woning, tuin en erfafscheiding;
- Voorkeursrecht van koop ten behoeve van de gemeente;
- Verbod ondererfpacht;
- Gebruik woning voor eigen gebruik;
- Geen commerciële verhuur.

Voor de erfpachtvoorwaarden wordt verwezen naar bijgevoegde concept akte (format Hertenhuisje) die opgemaakt wordt door de notaris. Een rentmeester heeft de jaarlijkse canon berekend op een bedrag van € 3.363.

De taxatiewaarde is gebaseerd op de staat waarin het zich thans bevindt, zonder sloop van de loods en zonder de asbestsanering en zonder de mogelijkheid van parkeren op eigen terrein. Naar verwachting zal de waarde toenemen, indien de woning en het perceel geleverd kan worden zonder de huidige loods, maar met de mogelijkheid tot realisatie van een berging of parkeergarage of carport en de realisatie van een in-uitrit.

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.

### **Afwijken van accommodatie- en ruimtelijk beleid**

In het vigerende accommodatiebeleid (Uitvoeringskader Accommodaties vastgesteld op 6 november 2012) is in beginsel bepaald dat woningen in de gemeentelijke vastgoedportefeuille worden verkocht, zodra de huurovereenkomst is ontbonden, bijvoorbeeld als een huurder de huur opzegt of is komen te overlijden. Echter, in het accommodatiebeleid is ook bepaald dat de gemeente een gebouw in eigendom zal behouden, indien de verkoop ervan het karakter van Wassenaar raakt en/of de ensemblewaarde van een landgoed of buitenplaats zou kunnen verstoren.

Bovenstaande is een afweging die in eerste instantie het college dient te maken. In januari 2020 is u toegezegd door het college dat met een herijking van de uitgangspunten van het vigerende accommodatie- en vastgoedbeleid (2011) een start wordt gemaakt in de tweede helft van 2020.

In 2000 is de naastgelegen woning Backershagenlaan 11 verkocht. In 2016 is Paauwlaan 2c (Pottebakkershuisje) verkocht, waarbij is op dat moment is afgeweken van het vigerende accommodatie- en ruimtelijk beleid (2011). In 2020 heeft het college besloten tot verkoop van Rijksweg 464 (Hertenhuisje). U heeft als raad voor deze drie transacties uw wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt, waarna het college definitief tot uitvoering is overgegaan.

### **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 u als raad 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.

## **Argumenten**

- Het afstoten van vrijkomende woningen is in principe in lijn met het verkoopbeleid en in lijn met de uitgangspunten van het collegeprogramma, waarbij in acht genomen wordt het belang van het behouden van de ensemblewaarde van landgoed Backershagen, volgens het accommodatie- en erfgoedbeleid (2011). Een zorgvuldige afweging is gemaakt om de erfgoedkwaliteit te behouden en te versterken;
- Bij de afweging om te verkopen danwel het eigendom te behouden is een kostenraming relevant om het pand geschikt voor verhuur te maken. Wederverhuur vereist een investering van circa € 95.000 (inclusief BTW). Deze kosten zijn niet begroot.

## **Kanttekeningen**

- In 2000 is de naastgelegen woning Backershagenlaan 11 verkocht. Recent is (januari 2020) besloten de woning aan de Rijksstraatweg 464 (Hertenhuisje) te gaan verkopen, vanuit de ingezette strategie leegkomende woningen af te stoten. Die verkoop van het Hertenhuisje wordt verwacht te zijn gerealiseerd aan het eind van de zomer 2020;
- Bij de verkoop van Backershagenlaan 13 wordt gekozen voor verkoop bij openbare inschrijving door middel van een uitgifte in erfpacht, zoals die ook gelden voor de verkoop van de woning op de Rijksstraatweg 464 (Hertenhuisje). In beide gevallen geleden strikte voorwaarden voor uitgifte in erfpacht om aan te blijven sluiten bij het vigerende accommodatie- en erfgoedbeleid, wat betreft het beschermen en behouden van de ensemblewaarde van het landgoed. Na het einde van de erfpachtperiode (als niet wordt verlengd) komt het vastgoed (grond en opstal) weer volledig in handen van de gemeente;
- Achter de relatief kleine woning van grofweg 80 m<sup>2</sup> woonruimte staat aan de achterzijde een vrij forse opslagruimte (loods) van ruim 50 m<sup>2</sup>, die bij de woning hoort en niet valt onder de rijksmonumentale status. Zowel de woning als de loods verkeren in slechte staat. Daarbij geldt voor de loods dat de aanwezigheid van asbest is geconstateerd. Er is een grove raming van € 18.000 (inclusief BTW) om de loods te verwijderen, inclusief de asbestsanering. Dit bedrag is exclusief het realiseren van een erfafscheiding (na verwijderen van de loods) tussen perceel nummer 11 en nummer 13 wat geschat wordt op € 7.000 (inclusief BTW). Verwacht wordt dat een dergelijke ingreep een waardeverhogend effect heeft en bovendien het aanzicht van de rijksmonumentale bebouwing verbetert ten opzichte van de huidige situatie;
- Daarnaast is er geen eigen parkeerruimte bij de woning op eigen terrein en weinig ruimte in de omgeving, anders dan de beperkte openbare parkeerruimte naast het perceel. Met de sloop van de loods zou op het eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar zijn voor een parkeerplaats. Het voorstel is om deze loods te laten slopen en de asbest te saneren voor rekening van Verkoper (gemeente) en de mogelijkheid open te laten voor een Koper om een berging of een parkeergarage of carport van aanzienlijk meer bescheiden omvang dan de huidige loods te realiseren op eigen terrein (kosten PM en voor rekening van Koper). Een en ander onder het voorbehoud van de afgifte van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Dit vergunningsvoorbehoud geldt eveneens voor het realiseren van een in- en uitrit, die nu ontbreekt. De kosten voor de realisatie van een dergelijke in- en uitrit (PM) zijn eveneens rekening van Koper. De verwachting is dat ook de mogelijkheid van parkeren op eigen terrein een waardeverhogend effect bij de verkoop zal hebben;
- Eerder is in januari 2020 de raad toegezegd dat het accommodatie- en vastgoedbeleid zal worden gestart met een herijking van het beleid in lijn met de actuele strategie om vastgoedobjecten af te stoten als die niet worden ingezet voor maatschappelijke activiteiten.

## **Financiën**

De boekwaarde is nihil. De jaarlijkse begrootte exploitatielasten zijn € 3.624 en komen bij verkoop te vervallen. De eenmalige kosten voor sloop van de loods -geschat op € 18.000 (inclusief BTW) en de realisatie van een erfafscheiding van circa € 7.000 (inclusief BTW)- komen ten laste van het verkoopresultaat. De eenmalige opbrengst wordt ten gunste van de algemene reserve gebracht en vervolgens wordt deze overgeheveld naar de reserve ondersteuning grote projecten.

De jaarlijkse begrootte huuropbrengst bedroeg in 2019 € 5.286 op jaarbasis, terwijl een geschatte marktwaarde tot een actuele huurprijs van ruim € 14.000 per jaar meer reëel moet worden geacht, als de woning in goede staat zou verkeren. Om de woning in goede staat te krijgen, is wel een investering vereist die is geraamd op € 95.000 (inclusief BTW). Daarin zijn kosten meegenomen voor verwijdering van de sloop van de loods met het aanwezige asbest en het maken van een erfafscheiding, maar niet de kosten voor realiseren van een berging of garage of carport, of de kosten voor het realiseren van een in- en uitrit.

#### **Juridisch kader**

Het college is bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen op grond van artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet. De raad wordt gevraagd haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

#### **Risico's**

Als het pand Backershagenlaan 13 gemeentelijk eigendom blijft en opnieuw verhuurd wordt, zijn er ingrepen nodig met de bijbehorende technische, financiële en beheerrisico's om de woning goed verhuurbaar te maken en te houden.

Voor de verkoop van het pand is vanwege de afwijking van het vigerende accommodatiebeleid- en erfgoedbeleid de goedkeuring van de gemeenteraad nodig.

Voor de sloop en asbestsanering dienen vergunningen te worden afgegeven, wat tevens geldt voor de eventuele realisatie van een in- en uitrit ten behoeve van het realiseren van parkeren op eigen terrein.

#### **Duurzaamheid**

De verplichting tot het nemen van duurzaamheidsmaatregelen geldt in beginsel niet voor dit pand omdat het een Rijksmonument is. Het is in dit geval een keuze voor de nieuwe eigenaar.

#### **Burgerparticipatie**

Er heeft geen burgerparticipatie plaatsgevonden. Er zal overleg met de eigenaar/bewoner van nummer 11 plaatsvinden over de sloop van de loods en de realisatie van de erfafscheiding.

#### **Communicatie**

Afstemming met afdeling communicatie moet nog worden opgestart over de voorgenomen verkoop.

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.

