

Raadpleegbrief

Zaaknummer: **Z/19/033462**

Documentnummer: 220076

Datum: 15 december 2020

Onderwerp: Verkoop Koffiehuisje (Buurtweg 116)

Bijlage(n): Raadsbesluit 'wensen en bedenkingen verkoop koffiehuisje'

Geachte Raad,

Op dinsdag 15 december heeft het college besloten akkoord te gaan met de geselecteerde voorkeurs-kandidaat voor de aankoop van het Koffiehuisje aan de Buurtweg 116. Daarmee is een volgende stap gezet in het verkooptraject. Gevraagd wordt om uw wensen en bedenkingen ten aanzien van de verkoop te uiten. Daarna kan door het college een definitief besluit worden genomen over de verkoop.

U bent eerder in juni en september 2020 geïnformeerd over de geplande restauratie en de toekomstige exploitatie van het rijksmonumentale koffiehuisje. De eerste stappen naar restauratie zijn genomen en de volledige oplevering staat gepland in de loop van het vierde kwartaal van 2021. Pas dan wordt het eigendom definitief geleverd aan de beoogde nieuwe eigenaar-gebruiker.

Op deze wijze wordt het sinds 2009 in eigendom van de gemeente zijnde koffiehuisje als rijksmonument in ere hersteld en overgedragen aan een nieuwe eigenaar om weer te gaan gebruiken.

Beoogd resultaat

We beogen op zorgvuldige wijze invulling geven aan het structureel in stand houden van een rijksmonumentaal stuk erfgoed. Dit wordt gerealiseerd door het koffiehuisje eerst casco te restaureren en daarna op een goede manier te laten gebruiken. Daarbij worden de risico's van exploitatie en beheer overgedragen aan een geselecteerde marktpartij.

Selectieproces

Door vijf kandidaten zijn voorstellen uitgewerkt op basis van vooraf gestelde randvoorwaarden en criteria om het koffiehuisje in casco gerestaureerde staat over te nemen en te gaan exploiteren. Deze partijen hebben een voorstel ingeleverd, waarbij ieder voorstel ook een bod bevatte op het koffiehuisje (in casco gerestaureerde staat met de extra bergruimte en toilet).

De kandidaten hebben zich bereid verklaard met de voorwaarden en condities en de verder te volgen besluitvormingsprocedure, waaronder de 'wensen en bedenkingen procedure', die nog voorafgaat aan een definitief besluit over de verkoop van het college.

Selectie

Een selectiecommissie heeft op basis van vooraf bepaalde criteria de voorstellen beoordeeld. De beoordeling was enerzijds een kwalitatief (invulling en exploitatie) en anderzijds een score op basis van de hoogte van de biedingen.

De selectiecommissie was over het geheel tevreden over het goede kwaliteitsniveau van de voorstellen. Bovendien bleken twee van de vijf kandidaten meer dan de vooraf getaxeerde waarde van € 60.000 te hebben geboden (getaxeerd op basis van de casco-staat na restauratie).

Voorkeurs-kandidaat

Uiteindelijk leverde dat een voorkeurs-kandidaat op, met de hoogste score overall gelet op de kwalitatieve criteria, zoals: inrichting van de binnen- en buitenruimte, aansluiting op de route van

de Landgoederenzone, aansluiting bij de originele functie van het koffiehuisje en passend in de omgeving. Bovendien bleek de voorkeurs-kandidaat ook de op één na hoogste bieder.

Met deze voorkeurs-kandidaat zal gesproken gaan worden over de verdere afwikkeling van de verkoop, waarna een voorlopige koopovereenkomst zal worden gesloten in het 1^e kwartaal van 2021 (onder voorbehoud van definitieve besluitvorming in het college). De definitieve levering zal plaatsvinden na afronding van de restauratiewerkzaamheden eind 2021.

Planning en nadere besluitvorming

December 2020:	besluit B&W en verzoek aan raad haar wensen en bedenkingen te uiten;
1 ^e kwartaal 2021:	Planning doorlooptijd restauratiewerkzaamheden tot eind 3 ^e kwartaal 2021; Besluit B&W -wensen en bedenkingen gehoord hebbende- tot verkoop; Ondertekening van een voorlopige koopovereenkomst; Bestemmingsplan wijzigingsprocedure opstarten (looptijd: 6 maanden); Aanvraag koper van omgevingsvergunning (looptijd: 26 weken);
3 ^e kwartaal 2021:	Bestemmingsplan gewijzigd (zonder indienen van zienswijzen); Verlenen omgevingsvergunning (zonder bezwaarprocedure);
4 ^e kwartaal 2021:	Oplevering restauratiewerkzaamheden door gemeente;
1 ^e helft 2022:	Afbouw en inrichting door koper en heropening.

Argumenten

1. Het voorstel past in het kader van het bestaande financieel beleid en het Beheerplan vastgoed 2021-2024, waarin een budget voor onderhoud is opgenomen voor behoud van het koffiehuisje;
2. Het voorstel voldoet aan de wens van het college om vastgoedobjecten af te stoten die niet efficiënt of effectief ingezet (kunnen) worden voor maatschappelijke doeleinden;
3. Er wordt voldaan aan wet- en regelgeving om te voorzien in het behoud van erfgoedkwaliteit (rijksmonumentaal). In de structuurvisie Wassenaar 2025 Landgoed aan Zee (2017) is bepaald dat landgoederen- en buitenplaats cultuur één 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.
4. Met de exploitatie (commercieel) van de kiosk en het toevoegen van een ondersteunende functie aan de recreatieve en toeristische wandel-, fiets-, en paardrijroutes in en rond Wassenaar, wordt voldaan aan een wens van het college de kwaliteit te borgen van de Landgoederenzone.

Kanttekeningen

1. Er wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van de verstrekking van een omgevingsvergunning voor de restauratie, die de koper-gebruiker zelf moet aanvragen. De doorlooptijd is maximaal 26 weken, waarna de vergunning definitief zou kunnen worden verleend. Mogelijk is met de realisatie van de plannen van de voorkeurs-kandidaat nog een bestemmingsplanwijziging gemoeid, waarvan de minimale looptijd 6 maanden is (zonder zienswijzen). Zonder omgevingsvergunning zal de verkoop uiteindelijk niet kunnen worden doorgezet;
2. Het accommodatiebeleid is aan verandering onderhevig en zal worden herijkt in 2021. In het vigerende accommodatiebeleid (Uitvoeringskader Accommodaties vastgesteld op 6 november 2012) is in beginsel 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.

Daarbij wordt opgemerkt dat eerder bij vergelijkbare verkoopdossiers gemotiveerd van het principe van '*behoud in eigendom*' is afgeweken, waarbij de erfgoedvisie wel werd onderschreven, wat betreft het '*willen behouden, versterken en benutten van cultuurhistorische kwaliteiten*', maar waarbij alleen het opstal is vervreemd en de grond in erfpacht is uitgegeven. Dat betreft de verkoop van het Pottebakkershuisje (aan de Paauwlaan 2c (2016), de lopende verkoop van het Hertenhuisje aan de Rijksweg 464 en de lopende verkoop van Backershagenlaan 13. Het dossier koffiehuisje is een vergelijkbaar dossier, waarbij is gekozen voor het in zijn geheel afstoten van de grond en de opstallen.

Financiën

Subsidie PZH (61550803): In 2019 is € 40.000 ontvangen van de Provincie (80% bevoorschotting van de subsidie ad € 50.000). Omdat er geen kosten zijn gemaakt zijn in de jaarrekening 2019 de ontvangsten geboekt als 'vooruit ontvangen' en is deze post op de balans gezet. Bij de jaarrekening 2019 is het budget van € 50.000 met de dekking (subsidie PZH) overgeheveld naar 2020.

Planmatig onderhoud (V7120806): Het aanvankelijk begrote budget voor planmatig onderhoud is voor 2020 verhoogd tot € 87.000.

Totaal aan kosten is een bedrag van € 240.000 geraamd, opgebouwd uit:

- Restauratiekosten	€ 105.000
- Bijgebouw toilet/berging	€ 35.000
- Buitenruimte	€ 17.000
- Algemene kosten	€ 49.000
- Afboeken restant boekwaarde	€ 17.500
- Onvoorzien	€ 16.500
Totale geraamde kosten	€ 240.000

Het totaal aan beschikbare dekking is:

- Subsidie (1) Provincie ZH	€ 45.262
- Subsidie (2) Provincie ZH	€ 39.131
- Koopprijs (eenmalig)	€ 95.000
- Planmatig onderhoud	€ 87.000
Totaal beschikbare dekking	€ 266.393

Afhankelijk van de subsidievaststelling van de Provincie ZH blijft onder aan de streep een positief resultaat staan, dat bij de Voorjaarsnota 2021 kan worden gemeld.

Door het afstoten van het koffiehuisje vallen de jaarlijkse exploitatielasten vrij in de meerjarenbegroting. Het betreft een structurele vrijval van afgerond € 4.000 (inclusief de vrijvallende storting in de voorziening vastgoed).

Juridisch kader

Van toepassing is de geldende wet- en regelgeving met betrekking tot de inzet van vastgoed (gebouwen), de huurwetgeving en regels rond het in stand houden van rijksmonumenten.

Risico's

Om te voorkomen dat het koffiehuisje (speculatief) zou kunnen worden doorverkocht, wordt een nader te omschrijven voorkeursrecht van koop bedongen.

Duurzaamheid

Het rijksmonument is uitgezonderd van de verplichtingen om energieneutraal te zijn in 2050.

Communicatie/Inwonersparticipatie

Er is met de buurtvereniging contact geweest over het lopende restauratie- en exploitatietraject. Zodra meer bekend is over het proces worden de buurt en overige geïnteresseerden actief geïnformeerd over het voornemen tot verkoop onder strikte voorwaarden middels een nader op te stellen persbericht.

Uitvoering

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.

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.