VOORDRACHT ALGEMEEN BESTUUR

Onderwerp:	Volledige verkoop Hoeksekade 133 te Bergschenhoek
Kenmerk:	D25-34080
Bijlagen:	2
Besluitdatum:	8 december 2025
Voorbereid door:	C. Langenberg

BESLISPUNTEN

1. De woning gelegen aan de Hoeksekade 133 te Bergschenhoek met ondergrond te verkopen.
2. De geraamde voorbereidingskosten van afgerond **€ 37.000** te dekken uit de opbrengst van de verkoop.
3. Volmacht te verlenen aan de heer B.A. Revis, directeur Staatsbosbeheer.

AANLEIDING

De woning gelegen aan de Hoeksekade 133 te Bergschenhoek (zie bijlage 1 voor de situatie) is in juli 2024 vrijgekomen. De huurder is destijds overleden en de woning is sindsdien in leegstandsbeheer uitgegeven aan H.O.D. Nederland B.V.
Het bestuur van het recreatieschap heeft in november 2022 aangegeven geen woningen in bezit te willen hebben. Dit voorstel is een vervolg hierop en het genomen besluit in het DB van maart 2023 tot vervreemding van het object. Met de nadruk dat in dit voorstel volledige verkoop wordt voorgesteld in plaats van uitgifte in erfpacht/opstal.

In de periode van het leegkomen tot dit voorstel zijn de benodigde stappen gezet om tot een gedegen voorstel te komen. Men moet hierbij denken aan bv. taxatie, bodemonderzoek e.d.

BEOOGD EFFECT

De woning met bijbehorend erf is volledig afgerasterd en ingemeten door het Kadaster en heeft een woonbestemming. Op dit perceel zal in de toekomst niets anders gebeuren dan wonen. Met de volledige verkoop wordt een object dat duur in het onderhoud is vervreemd en wordt een substantieel bedrag ontvangen ten goede van de reserves. Tevens wordt voldaan aan het standpunt dat het bestuur heeft ingenomen dat men geen woningen in eigendom wil hebben.

ARGUMENTEN

1.1 Volledige verkoop van het object
Op een deel van het te vervreemden perceel ligt een woonbestemming. De verwachting is dat op het perceel niets anders dan wonen zal komen. Er liggen meerdere woningen van

derden aan de Hoeksekade. Omdat het perceel volledig is omheind, is het afgesloten van het openbare recreatiegebied en is privacy voor een toekomstig eigenaar afdoende geborgd.

1.2 Meer opbrengsten
Door verkoop van het volledige object zal er een hoger bedrag worden betaald door een koper. Dit dekt de aankopen van andere, interessante, percelen. De reserve wordt hiermee flink aangevuld.

2.1 Dekking kosten verkoop klaarmaken
De geraamde kosten van **€ 37.000** zijn voorgeschoten vanuit het Regulier onderhoud budget. Omdat deze direct verband houden met de voorbereiding van de verkoop ligt het voor de hand deze kosten te dekken uit de opbrengst van de verkoop.

KANTTEKENINGEN

1.1 Uitgifte in erfpacht/opstal
Bij een uitgifte in erfpacht/opstal constructie blijft het recreatieschap eigenaar van de ondergrond van de woning en het omliggende erf. Als men besluit voor deze optie te kiezen, blijft het recreatieschap eigenaar van een perceel grond met een woonbestemming en blijven hier werkzaamheden vanuit grondzaken en financiën terugkomen op het vlak van indexeringen en herzieningen van de erfpachtcanon en daarmee terugkerende kosten voor het Recreatieschap Rottemeren.

2.1 Kosten verkoop klaarmaken niet dekken uit de opbrengsten
Als het bestuur besluit de gemaakte kosten niet te dekken uit de opbrengsten van de verkoop, zal voor elke voorgenomen verkoop van overige panden binnen het recreatieschap een krediet moeten worden aangevraagd. Dit kan leiden tot een lange doorlooptijd waardoor verdere verkopen worden vertraagd.

VOORGAANDE BESLUITVORMING
DB 23 november 2022
DB 5 maart 2023
DB 6 10 november 2025

JURIDISCHE PARAGRAAF
Na uw besluit zal de directeur Staatsbosbeheer, de overeenkomst tot het aangaan van de verkoop en leveringsakte namens het recreatieschap ondertekenen.

Om de vervreemding te effectueren zal de directeur Staatsbosbeheer het recreatieschap bij volmacht vertegenwoordigen.

Sjabloon volmacht bijgevoegd: ja

FINANCIËLE PARAGRAAF
Om het object verkoop klaar te maken zijn de volgende werkzaamheden met bijbehorende kosten uitgevoerd (sanering zal nog plaatsvinden):

Asbest en bodemsanering	23.481
Afrastering	4.487
Taxatiekosten	5.280
Overige werkzaamheden	3.752
	37.000

Deze kosten worden gedekt uit de opbrengsten van de verkoop.

Het object is getaxeerd door een NRVT – gecertificeerde taxateur van een extern bureau, op basis van de marktwaarde. De taxateur heeft als opdracht meegekregen om de woning en de ondergrond apart en als totaal op te nemen in het taxatierapport. Dit met het oog op een eventuele uitgifte in erfpacht/opstal. Het object is, met peildatum 2 juli 2025, gewaardeerd op:

Ondergrond opstal en erf : [redacted],--
Opstal : [redacted],--

Het gehele object komt hiermee op een totale waarde van [redacted]**,--**

De verwachting is dat het object door het bij inschrijving in de markt te zetten meer zal opleveren.

VERVOLGSTAPPEN EN COMMUNICATIE

1. Uitwerking van uw besluit tot volledige verkoop of uitgifte in erfpacht/opstal
2. Aanschrijven van diverse makelaarskantoren uit de omgeving van Bergschenhoek
3. Gunnen van verkoop
4. Notariële afhandeling

BIJLAGEN

1. Kaartbijlagen
2. Volmacht

Hoogachtend,

Dhr. R. van Raay
Bestuurssecretaris recreatieschap Rottemeren