



## **Raads *informatie*brief**

Betreft toekomst van het Berkenhuisje.

### **Inleiding**

Op 13 oktober 2009 hebben wij besloten het Berkenhuisje te slopen en dat in overleg met de nabestaanden van de heer en de dames Jacobs, een passende en blijvende herinnering zal worden gerealiseerd.

In de Structuurvisie Genneper Parken wordt het Berkenhuisje aangeduid als "het Kunstenaarshuisje". In deze raadsinformatiebrief hanteren we de aanduiding "het Berkenhuisje".

Naar aanleiding van het publieke en maatschappelijke debat is het Berkenhuisje op 8 december 2009 besproken in de vergadering van de commissie Wonen en Ruimte. In deze vergadering hebben zowel voorstanders als tegenstanders van sloop de commissieleden toegesproken. De commissie heeft in de vergadering kennisgenomen van de inhoudelijke reacties van de sprekers, heeft een aantal informatieve vragen gesteld, met name over de bouwkundige/technische staat en de juridische aspecten rondom het Berkenhuisje en heeft tenslotte de initiatiefnemers gevraagd om hun voorstel(len) voor de toekomst kenbaar te maken.

Op basis van de uitkomst van de vergadering is besloten voorlopig niet overgaan tot uitvoering van het collegebesluit van 13 oktober 2010.

De heer W. Jacobs wordt voorlopig beschouwd als de vertegenwoordiger van de initiatiefnemers.

### **Besluit van college van burgemeester en wethouders**

Wij hebben besloten u hierover te informeren.

### **Argumenten**

*1.1. De gemeente Eindhoven is eigenaar van het Berkenhuisje.*

In 1957 is een complex gronden met daarop een boerderijwoning en enkele bijgebouwen aangekocht door de gemeente Eindhoven.



Een van die bijgebouwen betrof het Berkenhuisje. Omdat er geen sprake was en is van enig gevestigd recht van opstal of van erfpacht, is met de aankoop van de gronden het Berkenhuisje door natrekking eigendom geworden van de gemeente Eindhoven. We hebben onze bevindingen met betrekking tot die eigendomssituatie laten toetsen door Holland van Gijzen, Advocaten en Notarissen. Zij kwamen tot dezelfde conclusie.

*1.2 Het Berkenhuisje verkeert bouwkundig technisch in slechte staat.*

Onze indruk is dat de bouwkundige en technische staat van het huisje slecht is.

Om een verantwoord beeld te krijgen van die bouwkundige en technische staat, moet onderzoek worden verricht. De bedoeling is om in overleg met de initiatiefnemers een bouwkundig bureau te kiezen dat dat onderzoek gaat uitvoeren. Zodra het resultaat daarvan bekend is, wordt de raad daarover geïnformeerd.

*1.3 Suggesties voor toetsingscriteria respectievelijk uitgangspunten.*

De commissie Wonen en Ruimte heeft de initiatiefnemers tijd gegund om met een of meerdere voorstellen te komen ter zake de toekomst van het Berkenhuisje. Onderstaand doen wij suggesties voor criteria respectievelijk uitgangspunten aan de hand waarvan die voorstellen kunnen worden getoetst.

**a Toetsing aan Structuurvisie Genneper Parken**

De raad heeft in 2004 de Structuurvisie Genneper Parken vastgesteld. Door ons college is aanvullend de nota van toelichting vastgesteld. Beide documenten zijn als toetsingskader leidend.

De structuurvisie omvat heldere uitspraken over hoe om te gaan met initiatieven die leiden tot nieuwe dan wel uitbreiding van bestaande activiteiten in het gebied Genneper Parken.

**b Ontwikkeling van het Berkenhuisje onder regie van de gemeente**

De gemeente Eindhoven wenst zo veel mogelijk regie te voeren op beleid, strategie, infrastructuur en activiteiten binnen Genneper Parken.

In deze specifieke situatie zal bij een eventuele handhaving derhalve worden uitgegaan van ingebruikgeving van de ondergrond en het kunstenaarshuisje voor een bepaalde periode. In geen geval wordt de ondergrond (opnieuw) verhuurd, in erfpacht gegeven of verkocht. Het kunstenaarshuisje blijft volledig eigendom van de gemeente Eindhoven.

**c Aard van toekomstige activiteiten in het Berkenhuisje**

Een eventuele nieuwe functie moet, conform de uitgangspunten van de Structuurvisie, een relatie hebben met Genneper Parken en er mag geen sprake zijn van nieuwe opvallende bezoekersstromen.

Vorm en inhoud van de activiteiten moeten blijvend worden afgestemd met de gemeente Eindhoven.



**d Transparante en eenduidige beheersituatie**

Voor de start van activiteiten van de initiatiefnemers moet transparant en eenduidig in beeld worden gebracht hoe het beheer en exploitatie van het Berkenhuisje in de nieuwe constellatie er uit gaat zien en welke rechtspersoon daarvoor aanspreekbaar is.

**e Financiële consequenties:**

De financiële consequenties van elk van de voorstellen van de initiatiefnemers moeten in kaart worden gebracht. Op de gemeentelijke begroting is geen geld beschikbaar voor renovatie, beheer en exploitatie.

**f Juridische consequenties van een eventuele toekomstige nieuwe invulling**

De gemeente dient vanuit haar publieke zorgplicht en als opstalverantwoordelijke ervoor te zorgen dat het gebruik van het Berkenhuisje op veilige manier en zonder risico's voor gebruikers of gemeente plaats kan vinden. De gemeente is immers juridisch aansprakelijk als door een gebrek in de opstal schade aan personen of zaken ontstaat.

De gemeente mag voor het gebruik van de opstal en de grond geen vergoeding vragen. Het gebruik van de opstal en grond kan slechts om niet. De reden hiervoor is dat er anders een huurrelatie met huurbescherming kan ontstaan. Indien de gemeente regie wenst te (kunnen) voeren op het tijdstip van de beëindiging van de overeenkomst kan derhalve geen huurovereenkomst gesloten worden, maar slechts een bruikleenovereenkomst.

**Kosten**

Op 13 oktober 2009 hebben wij besloten dat de gemeente (als eigenaar van het huisje) de kosten voor sloop voor haar rekening zal nemen. Die zijn gecalculeerd op maximaal € 30.000, - (incl. btw). Tevens is - in overleg met de nabestaanden - besloten dat de gemeente de exploitatiekosten vanaf 1 september 2009 tot aan de sloop voor haar rekening neemt tot een maximum van € 400,-- per maand. Voorzien was een sloop in januari 2010. Nu mede op verzoek van de initiatiefnemers de uitvoering van het besluit tot sloop is aangehouden, is er een nieuwe situatie ontstaan. Er dient dus zo spoedig mogelijk duidelijkheid te ontstaan over de toekomst van het Berkenhuisje.

**Planning en uitvoering**

Het vervolg op dit dossier is afhankelijk van de voorstellen van de initiatiefnemers en de bespreking in de raadscommissie.

**Ter inzage gelegde stukken**

Geen.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

A

**Raadsnummer**

A. Brunninkhuis, secretaris

MC10002520