



B&W ADVIES

Kenmerk: 14BW000048

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel: 31 maart 2014	Onderwerp: juridische situatie eigendom School met de Bijbel met bijbehorende gymzaal
---	---

Te besluiten:

1. de erfpachtcanon vanaf 2005 t/m 2013 zijnde € 16.000,- te vergoeden;
2. schoolbestuur en kerkbestuur benaderen om in eerste instantie optie c. ten uitvoer te brengen;
3. als optie c. niet blijkt te realiseren, dan uitwijken naar optie d. als second beste oplossing;
4. de financiële consequenties (budget met ingang van 2014 verhogen met € 1.050, --) in overeenstemming met paragraaf 6 van dit voorstel achteraf te regelen in een administratieve begrotingswijziging.

Team/ behandelend ambtenaar: TBR / W. Smulders / C.L.E. van den Heuvel	Status advies: niet openbaar, vanwege geen benadeling in de onderhandelingspositie van de gemeente
Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen	gezien: F.M.J. van Rooijen
Datum b&w-vergadering: 8 april 2014	
Ingewonnen advies andere teams: Buitenruimte & Vastgoed team Advies	In voorbereidende vergadering: N.v.t.
Ingewonnen advies/informatie extern: N.v.t.	In raadsvergadering: N.v.t.
Ingewonnen advies adviseurs: Communicatie Financieel Juridisch	Regelgeving, delegatie of mandaat: N.v.t. Advies TKW: N.v.t.

	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester	<i>[Handwritten signature]</i>		
G.C. Koopmans-Jacobs	<i>[Handwritten signature]</i>		
F.M.J. van Rooijen	<i>[Handwritten signature]</i>		
F.H.G.M. Witjes	<i>[Handwritten signature]</i>		
R.W. Mooij	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>verwijzing onderlig</i>
Gemeentesecretaris	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	
D.P.M. Ploum (TM)	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	

Besluit b&w

Alvorend het advies als inzet voor een gesprek met het kerkbestuur.

Bijlagen:

- akte van erfpacht, gesloten tussen schoolbestuur en kerk

8/4/2014

Toelichting

1. Aanleiding / Probleemstelling

Schoolgebouw

In 1951 heeft het bestuur van de School met de Bijbel (nu: Stichting scholen met de Bijbel in de Betuwe) op grondgebied van de Hervormde Gemeente te Randwijk met overheidsmiddelen een schoolgebouw met woning opgericht aan de Kerkstraat 5 en 7 te Randwijk. Destijds is nagelaten een recht van erfpacht en opstal te vestigen, zowel vanuit het schoolbestuur als vanuit de gemeente die de scholenbouw in het kader van de wederopbouw destijds van het Rijk gefinancierd kreeg.

Wel heeft het schoolbestuur in 1951 aan het kerkbestuur verzocht om de grond waarop de school gebouwd zou worden in erfpacht te geven. Het kerkbestuur heeft hier op 17 mei 1951 ook mee ingestemd, maar tot 2005 is de erfpacht abusievelijk niet gevestigd, zo staat in de preambule van de erfpachtovereenkomst van 2005.

Pas in 1997 is er overleg gestart tussen gemeente en schoolbestuur over de eigendomsrechten en -verhoudingen naar aanleiding van een discussie over wie het eigenaarsdeel van de OZB moest betalen. Afgesproken is destijds dat het kerkbestuur het initiatief zou nemen om de eigendomsverhoudingen te regelen. Omdat onvoldoende duidelijk was wie eigenaar van het schoolgebouw was en men ook druk doende was met de verbouwing van de school is er pas in 2001 weer overleg geweest. In een brief van 23 april 2001 heeft de gemeente het schoolbestuur er op gewezen dat het vestigen van een recht van erfpacht niet volstaat en dat dit gekoppeld moet worden aan een recht van opstal om de eigendom van de opstallen veilig te stellen na afloop van de erfpachttermijn. Uiteindelijk heeft het nog tot 2005 geduurd tot er feitelijk actie is ondernomen.

Op 23 maart 2005 is alsnog voor 30 jaar met ingang van 1-1-2005 een recht van erfpacht op de grond gevestigd tussen het schoolbestuur en de kerk voor het schoolgebouw aan de Kerkstraat 7, groot 2.985 m².

Het schoolbestuur heeft geen recht van opstal gevestigd maar in plaats daarvan in de erfpachtovereenkomst bedongen dat het kerkbestuur bij het beëindigen van het erfpachtrecht de waarde van het gebouw aan de erfpachter (=schoolbestuur) vergoedt. Deze vergoeding is nagenoeg gelijk te stellen aan een recht van opstal aangezien het gebouw toch niet verplaatst kan worden en het in 2035 ook niet bruikbaar zal zijn voor andere maatschappelijke doeleinden. De vergoeding zou echter aan de gemeente moeten toekomen in plaats van aan het schoolbestuur aangezien het pand met overheidsmiddelen is gefinancierd.

Het schoolbestuur dient jaarlijks een erfpachtcanon te betalen aan de kerk van € 2.000,--. Vanaf 2010 zal dit bedrag iedere 5 jaar geïndexeerd worden met het CBS-prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie.

Concreet heeft het schoolbestuur op 21 november 2008 aan de gemeente gevraagd om jaarlijks de erfpachtcanon te voldoen, met terugwerkende kracht vanaf 2005.

Uitbreiding schoolgebouw

In 2006 is in het kader van onderwijskundige vernieuwing het schoolgebouw aangepast en uitgebreid met 1 lokaal en een sportzaal middels een gemeentelijke investering. Deze sportzaal wordt volledig door het schoolbestuur beheerd en geëxploiteerd en valt hiermee onder de onderwijswetgeving. Ook hiervoor is niets geregeld ten aanzien van de eigendom, zodat ook de uitbreiding en de sportzaal door natrekking eigendom zijn geworden van het kerkbestuur.

Aangezien het oorspronkelijke schoolgebouw met de latere uitbreidingen één geheel vormen heeft de erfpachtovereenkomst nu ook op het totale complex betrekking en kan gesteld worden dat de erfpachtcanon voor het gebruik van de grond ook geldt voor het totale complex aangezien het hetzelfde perceel betreft. Wij gaan ervan uit dat het schoolbestuur

conform de erfpachtovereenkomst als contractpartner toestemming heeft gekregen van het kerkbestuur voor de genoemde aanpassingen en uitbreidingen.

2. Aansluiting bij collegeprogramma('s)

Reguliere werkzaamheden

3. Doelstelling en beoogd effect

Doel van dit voorstel is primair om het gebruik van het schoolcomplex met sportzaal door de school zeker te stellen en secundair om de restantwaarde van het schoolcomplex bij onttrekking aan het onderwijs of bij expiratie van de erfpachtovereenkomst aan de gemeente ten goede te laten komen.

Gelet op deze doelen en de daarbij gaande onderhandelingspositie, waarbij de gemeente vooral niet benadeeld moet worden, is dit b&w advies niet openbaar.

4. Ingewonnen adviezen/informatie

A. Vakteams: team Buitenruimte en Vastgoed, team Advies

B. Extern: n.v.t.

C. Adviseurs: Communicatie, Financieel, Juridisch

D. Team Kwaliteit: n.v.t.

5. Ambtelijk advies aan het college

Juridische implicaties

Voordat we ingaan op de juridische aspecten geven we onderstaand de belangrijkste zaken uit de erfpachtovereenkomst weer:

1. Krachtens de notulen van het Kerkbestuur van de Hervormde Gemeente van 17-5-1951 is het besluit genomen om het verzoek van het schoolbestuur te honoreren en de onroerende zaak in erfpacht uit te geven ten behoeve van de bouw van de school;
2. Het recht van erfpacht betreft het houden en gebruiken van de grond gelegen aan de Kerkstraat 7 te Randwijk van 29 are en 85 centiare door erfpachter te gebruiken als ondergrond van het schoolgebouw annex speelplaats;
3. De jaarlijkse canon bedraagt € 2.000 voor de 1^e keer te voldoen vóór 31-12-2005;
4. Telkenmale na verloop van 5 jaar zal de jaarlijkse canon worden bijgesteld met het CBS Indexcijfer maar nooit minder bedragen dan € 2.000,-;
5. De erfpacht is gevestigd voor 30 jaar m.i.v. 1-1-2005 en wordt daarna telkens met 10 jaar verlengd tenzij tenminste 1 jaar tevoren opzegging door één der partijen heeft plaatsgevonden;
6. Zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar is erfpachter niet bevoegd de erfpacht geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te bezwaren of in gebruik of genot af te staan of zakelijke rechten te vestigen m.u.v. het recht van hypotheek;
7. De erfpachter mag geen afstand doen van het erfpachtrecht;
8. De erfpachter mag niet tot verbouwing, nieuwbouw, dan wel gehele of gedeeltelijke afbraak van de gebouwen overgaan voordat het desbetreffende plan door de eigenaar schriftelijk is goedgekeurd;
9. Bij het beëindigen van de erfpacht treedt de eigenaar van rechtswege in de eigendom van de thans aanwezige opstallen en aangebrachte werken en beplantingen onder verplichting van de eigenaar om binnen 3 maanden aan de gewezen erfpachter de waarde te vergoeden die in onderling overleg wordt vastgesteld;

De meest gangbare situatie bij de bouw van scholen is dat de gemeente de grond om niet ter beschikking stelt aan het schoolbestuur en het schoolbestuur met financiering van de gemeente het schoolgebouw realiseert. Het schoolbestuur wordt dan juridisch eigenaar van grond en schoolgebouw. Als het schoolbestuur blijvend ophoudt het schoolgebouw te gebruiken wordt de eigendom d.m.v. een overeenkomst op grond van artikel 110 WPO

weer om niet overgedragen aan de gemeente middels inschrijving van de overeenkomst in het kadaster. Dit noemt men het economisch claimrecht van de gemeente. Doordat men in 1951 geen recht van opstal heeft gevestigd is het schoolgebouw door natrekking eigendom geworden van het kerkbestuur ondanks dat het met overheidsmiddelen is gebouwd.

Een recht van opstal had kunnen voorkomen dat het kerkbestuur eigenaar zou worden door natrekking. Dit betekent dat de gemeente geen economisch claimrecht heeft op het gebouw op grond van artikel 110 WPO. Deze claim kan de gemeente alleen rechtens doen gelden op een schoolbestuur én mits het schoolbestuur juridisch eigenaar is. Nu het kerkbestuur juridisch eigenaar is, is er van enig claimrecht geen sprake. (Rb Haarlem, 29 juni 2011/165385/HA ZA10-72).

Concreet houdt dit in dat het kerkbestuur eigenaar is van de grond en het daarop gesituerde schoolgebouw inclusief sportzaal. Omdat de grond eigendom is van het kerkbestuur en niet van het schoolbestuur kan het kerkbestuur een vergoeding vragen voor het gebruik van de grond. Dat kan door een huurovereenkomst maar ook middels erfpacht.

NB *Doordat het schoolgebouw en de sportzaal door natrekking eigendom van het kerkbestuur zijn geworden, zou het kerkbestuur zelfs huur kunnen vragen voor het gebruik van de school en de sportzaal ondanks dat beiden met publieke middelen tot stand zijn gebracht. Tot nu toe heeft het kerkbestuur dit niet gedaan en heeft men zich beperkt tot een vergoeding voor het grondgebruik door de erfpachtovereenkomst met het schoolbestuur voor het gebruik van de grond.*

In 2005 is een erfpachtovereenkomst gesloten tussen schoolbestuur en kerkbestuur. Hierdoor moet het schoolbestuur jaarlijks een vergoeding betalen voor het grondgebruik, de erfpachtcanon. De gemeente is conform artikel 92 WPO in principe wettelijk verplicht bij de bouw van een school de onderliggende grond om niet aan het schoolbestuur beschikbaar te stellen, tenzij dat niet mogelijk is doordat de gemeente geen eigenaar van grond is of kan worden. Als dat laatste het geval is, is de gemeente gehouden de erfpachtcanon voor de grond aan het schoolbestuur te vergoeden.

Positie gemeente

Inzake de eigendomsrechten van de school met de sportzaal staat de gemeente in feite juridisch buitenspel. Men kan geen enkel recht doen gelden op deze accommodatie. Beiden zijn door natrekking eigendom van het kerkbestuur geworden omdat er geen maatregelen zijn getroffen om dit te voorkomen, ondanks dat de gemeente bij het schoolbestuur heeft aangedrongen op het vestigen van een recht van opstal naast de erfpachtovereenkomst.

Een recht van opstal geeft de opstaller het recht om de opstallen aan het einde van het opstalrecht te verwijderen, anders worden deze alsnog eigendom van de eigenaar van de grond. Maar een school of een sportzaal verwijderen staat in feite gelijk aan sloop. De enige garantie die men in beide zakelijke rechten kan inbouwen is dat men aan het einde ervan de waarde van de opstallen vergoed krijgt.

Het schoolbestuur heeft dit in de erfpachtovereenkomst voor de school geregeld. Dit gebeurt echter ten gunste van het schoolbestuur en niet ten gunste van de gemeente die de school heeft gefinancierd. Omdat de school niet valt onder artikel 110 WPO is dit mogelijk.

Mogelijkheden gemeente

Concreet heeft het schoolbestuur (al op 21 november 2008) aan de gemeente gevraagd om jaarlijks de erfpachtcanon te voldoen, met terugwerkende kracht vanaf 2005. Daarop zal een reactie moeten komen. Deze vraag zal echter mee moeten worden genomen in het licht van de gehele (juridische en feitelijke) situatie.

De mogelijkheden voor de gemeente om haar positie ten aanzien van de investeringen alsnog veilig te stellen zijn beperkt. De volgende mogelijkheden/ opties zijn er:

Eigendom verwerven

optie a. In feite is de enige mogelijkheid om alsnog volledig eigendom van het schoolgebouw met de sportzaal te verkrijgen de aankoop van de onderliggende grond van het kerkbestuur. De vraag is echter of het kerkbestuur dit wil; in het verleden waren zij niet tot verkoop bereid. De vraag is echter ook of de gemeente hiervoor op dit moment een bedrag wil investeren van naar schatting 4 à 6 ton, terwijl het gebruik van de accommodatie tot 2035 gegarandeerd is.

Deze optie is derhalve niet reëel.

optie b. Door vestiging van een opstalrecht voor het schoolgebouw c.a. kan het schoolbestuur alsnog eigenaar worden en treedt artikel 110 WPO weer in werking. De erfpacht-overeenkomst moet dan ook op een aantal punten worden aangepast o.a. met betrekking tot het hierboven genoemde punt 9.

Het schoolbestuur zou dan eigenaar worden van de opstallen, maar een opstalrecht geeft alleen het recht om de opstallen te verwijderen bij beëindiging van de erfpacht. Dat heeft bij een permanent gebouw weinig zin omdat verwijderen dan gelijk staat aan sloop. Nu heeft het schoolbestuur geregeld dat het kerkbestuur de waarde vergoedt aan het einde van de erfpacht. Dat is beter dan sloop.

Deze optie heeft dan ook weinig praktische betekenis.

Vergoeding waarde

optie c. Een mogelijkheid om alsnog een vergoeding voor de school met sportzaal te ontvangen is aanpassing van de erfpachtovereenkomst in die zin dat de vergoeding niet aan het schoolbestuur maar aan de gemeente wordt uitgekeerd.

Hiervoor is de medewerking van zowel het kerkbestuur als het schoolbestuur nodig.

Dit zou een reëel uitvoerbare optie zijn. Wel is het de vraag of het kerkbestuur bereid is de vergoeding aan de gemeente te doen toekomen i.p.v. aan het schoolbestuur waarmee men immers nauwere banden heeft dan met de gemeente.

optie d. Het schoolbestuur bewegen om de vergoeding die men aan het einde van de erfpacht voor het schoolgebouw ontvangt door te geven aan de gemeente door een overeenkomst hieromtrent te sluiten. Juridisch is dit niet afdwingbaar, maar het is de enige mogelijkheid om als gemeente toch nog iets van de investering terug te ontvangen als optie c. niet haalbaar blijkt.

Advies

Het schoolbestuur heeft recht op vergoeding van de canon vanaf 2005 ondanks dat men pas in 2008 een verzoek heeft ingediend. De betaling vloeit namelijk rechtstreeks voort uit artikel 92 van de Wet primair onderwijs, waarin geregeld is dat de gemeente de grond om niet beschikbaar moet stellen. De gemeente dient dus nog vanaf 2005 de erfpachtvergoeding aan het schoolbestuur te voldoen met uitzondering van het jaar 2011 waarin de vergoeding wel al betaald is. Voor de jaren 2005 tot en met 2013 bedraagt de vergoeding $9 \times € 2000,- = € 18.000,-$. Eenmalig in 2011 is de erfpacht al betaald, zodat nog te betalen een bedrag van € 16.000,- resteert.

De gemeente heeft flinke investeringen (€ 773.641) gedaan in de school en de sportzaal terwijl men geen eigendom heeft verworven, noch zicht heeft op een vergoeding bij einde gebruik. Op dit moment maakt men relatief goedkoop gebruik van de grond en beide accommodaties kunnen in ieder geval tot en met 2035 ongehinderd gebruikt worden voor het doel waarvoor ze bestemd zijn. De gemeente betaalt vooralsnog ook geen huur voor het gebruik van de accommodaties. Het risico is wel aanwezig dat het kerkbestuur zich

ervan bewust wordt dat men alsnog huur kan vragen voor het gebruik van beide accommodaties als de gemeente een kwestie maakt van de eigendom. Alsnog aankopen van de grond zal niet lukken bij het kerkbestuur en vergt nogmaals een forse investering.

Het vestigen van een recht van opstal voor het schoolgebouw en de sportzaal zoals omschreven bij optie b. heeft voor de gemeente geen voordelen. De beste optie zou optie c zijn (wijziging erfpachtovereenkomst) met optie d (overeenkomst met schoolbestuur) als mogelijk alternatief.

Geadviseerd wordt dan ook als volgt:

1. De erfpachtcanon vanaf 2005 t/m 2013 zijnde € 16.000,- te vergoeden;
2. Schoolbestuur en kerkbestuur benaderen om in eerste instantie optie c. ten uitvoer te brengen;
3. Als optie c. niet blijkt te realiseren, dan uitwijken naar optie d. als second best oplossing;
4. Het budget m.i.v. 2014 verhogen met € 1.050,-- i.v.m. de jaarlijkse betaling van de erfpachtcanon.

6. Middelen

a. Communicatie

Is er een communicatieplan over dit onderwerp?	Nee
Zo nee, waarom niet?	Het onderwerp leent zich daar niet voor
Heeft er al communicatie plaatsgevonden?	Ja
Zo ja, welke communicatie heeft er al plaatsgevonden?	Gesprekken en mails met schoolbestuur
Welke in- en externe doelgroepen worden er over het besluit geïnformeerd?	Schoolbestuur en kerkbestuur
Hoe wordt het voorstel gecommuniceerd?	Via overleg met schoolbestuur en kerkbestuur

b. Juridisch

Wie is het bevoegde bestuursorgaan?	college
Is er een beslistermijn van toepassing?	nee
Zo ja, voor welke datum moet het besluit bekend worden gemaakt?	n.v.t.
Is bekendmaking van het besluit verplicht?	nee
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) bekendgemaakt?	n.v.t.
Is mededeling van het besluit verplicht?	nee
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) meegedeeld?	n.v.t.

c. Financieel

Financiële paragraaf (alles in €)

Programma:

I. Structurele lasten

Structurele lasten en dekking:

- Kostenplaats: 2.423.0030

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
4342000	Verhoging Erfpacht (m.i.v. 2014)	1.050	N1
	Totale structurele lasten	1.050	

d. Dekking ten laste van:

- post onvoorzien	1.050
- op andere wijze, namelijk	
Totale structurele dekking	1.050

II. Eenmalige lasten**a. Lasten****- Kostenplaats: 2.423.0030**

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
4342000	Erfpacht (2005 t/m 2013)	16.000	N1
	Totale eenmalige kosten	16.000	

b. Dekking ten laste van:

- algemene reserve	16.000
- op andere wijze, namelijk	
Totale eenmalige dekking	16.000

III. Toelichting BTW (in telegramstijl)

Btw is niet van toepassing.

IV. Besluitvormingsprocedure:

Aankruisen	
Collegebesluit:	
	- alleen collegebesluit voor budget grondexploitatie (voldoen aan 3 voorwaarden)
X	- collegebesluit/administratieve wijziging (vaststelling door raad achteraf)

7. Uitvoering en evaluatie

Het besluit wordt uitgevoerd door in overleg te treden met het schoolbestuur en het kerkbestuur.



AFSCHRIFT

van een akte van

RECHT VAN ERFPACHT

ten behoeve van

Vereniging tot bevordering van Christelijk
Onderwijs, gevestigd te Randwijk

van
het houden en gebruiken van de grond aan de
Kerkstraat 7 te Randwijk

Akte d.d. 23 maart 2005



ref. 2001.000427.01/SO

RECHT VAN ERFPACHT

Heden drieëntwintig maart tweeduizend vijf, _____
verschenen voor mij, mr. Peter Willem Joris Jan Verweij, kandidaat-notaris, _____
wonende te Veenendaal, hierna te noemen notaris, als waarnemer van mr. _____
Servaes Peter Paul Maria Soons, notaris gevestigd te Heteren: _____

1. A. de heer **JAN HENDRIK WILLEM JANSEN**, wonende Achter- _____
straat 16 te 6668 AB, Randwijk (gemeente Overbetuwe), geboren te _____
Heteren op veertien maart negentienhonderd achtenveertig, gehuwd, _____
rijbewijs nummer 3159090472; _____
- B. de heer **GERRIT TEUNIS BUNT**, wonende Prins Bernhardstraat _____
30 te 6668 AH, Randwijk (gemeente Overbetuwe), geboren te Hete _____
ren op acht april negentienhonderd éénenzestig, gehuwd, rijbewijs _____
nummer 0086458307; _____

te dezen handelende als respectievelijk voorzitter en secretaris van het _____
college van kerkvoogden en ter uitvoering van het besluit van het college _____
van kerkvoogden van de **Hervormde Gemeente te Randwijk**, haar adres _____
hebbende 6668 AH Randwijk, Prins Bernhardstraat 30, terwijl tot _____
onderstaande rechtshandeling machtiging is verleend door het Regionaal _____
Diensten Centrum van de P.K.N. in Gelderland der Protestantse Kerken in _____
Nederland; _____

de Hervormde Gemeente te Randwijk hierna ook te noemen: _____
"eigenaar"; _____

2. A. de heer **WILLEM JACOBUS BLOK**, wonende Koningin Julianastraat _____
16 te 6668 AG, Randwijk (gemeente Overbetuwe), geboren te _____
Middelharnis op tweeëntwintig januari negentienhonderd _____
drieënzestig, gehuwd, rijbewijs nummer 3100509180; _____
- B. de heer **ROBERT ALEX GILBERT HAMELINK**, wonende De Veldse _____
Hofstede 22 te 6671 HG, Zetten (gemeente Overbetuwe), geboren te _____
Dordrecht op tien maart negentienhonderd zevenenzestig, gehuwd, _____
rijbewijs nummer 3182030482, _____

te dezen handelend in hun hoedanigheid van voorzitter en secretaris van _____
de vereniging: **Vereniging tot bevordering van Christelijk Onderwijs**, _____
statutair gevestigd te Randwijk, (gemeente Overbetuwe), _____



kantoorhoudende te Zetten, De Veldse Hofstede 22 te 6671 HG Zetten, —
hierna ook te noemen: "**erfpachter**".

De comparanten sub 1, handelende als gemeld, verklaarden dat de Hervormde
Gemeente te Randwijk (voorheen ook genaamd de Nederlands Hervormde —
Gemeente van Randwijk en Lakemond) eigenaar is van:

**het perceel grond met een daarop staand schoolgebouw en woning aan —
de Kerkstraat 5 en 7, 6668 AN Randwijk, kadastraal bekend gemeente —
Randwijk sectie C nummer 1598, groot zesendertig are en vijf centiare (36 -
a en 5 ca);**

hierna te noemen: de onroerende zaak.

PREAMBULE

De comparanten sub 1, handelende als gemeld, verklaarden dat de onroerende
zaak door de eigenaar voortdurend bezeten is, zulks conform het bepaalde in —
het Burgerlijk Wetboek.

Krachtens een brief de dato zestien mei negentienhonderd éénenvijftig heeft —
het schoolbestuur een verzoek gedaan aan de kerk tot uitgifte in erfpacht van —
een perceel grond, gelegen aan de Kerkstraat te Randwijk

Krachtens de notulen van het Kerkbestuur van de Hervormde Gemeente van —
zeventien mei negentienhonderd éénenvijftig blijkt het besluit te zijn genomen —
om het verzoek van het schoolbestuur te honoreren en de onroerende zaak in —
erfpacht uit te geven aan de erfpachter ten behoeve van de (wederop)bouw van
de school.

Krachtens de notulen van het Kerkbestuur van de Hervormde Gemeente van —
twaalf december negentienhonderd vijfenvijftig is het besluit genomen tot —
verdere uitgifte in erfpacht van een aan het schoolterrein liggende perceel —
teelland.

Van de desbetreffende notulen blijkt uit aan deze akte gehechte kopieën. —
Abusievelijk werd tot op heden echter het erfpachtsrecht niet gevestigd. —
Door en voor rekening van de erfpachter zijn op het voormelde perceel grond —
de zich daarop bevindende opstallen gesticht.

Partijen wensen thans ter uitvoering van het voornoemde besluiten als volgt te —
handelen.

OVEREENKOMST

De comparanten sub 1 en 2, handelende als gemeld, verklaarden dat partijen —
zijn overeengekomen dat, ter uitvoering van het voornoemde besluiten de dato
zeventien mei negentienhonderd éénenvijftig en twaalf december —
negentienhonderd vijfenvijftig de Hervormde Gemeente te Randwijk aan de —



voornoemde vereniging zal verlenen het recht van erfpacht als bedoeld in de artikelen 5:85 van het Burgerlijk Wetboek met de navolgende inhoud: **het houden en gebruiken van de grond gelegen aan de Kerkstraat 7 te Randwijk, uitmakende het ter plaatse kennelijk aangeduide gedeelte ter grootte van ongeveer negenentwintig are en vijftachtig centiare (29 a en 85 ca) van het perceel kadastraal bekend gemeente Randwijk sectie C nummer 1598;**

door erfpachter te gebruiken als ondergrond van het schoolgebouw annex speelplaats.

Ten aanzien van dit gebruik heeft de eigenaar meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek/privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VERLENING RECHT VAN ERFPACHT

Ter uitvoering van deze overeenkomst verklaarden de comparanten sub 1, handelende als gemeld, bij deze te verlenen aan de erfpachter het recht van erfpacht inhoudende het recht tot het houden en gebruiken van de grond gelegen aan de Kerkstraat 7 te Randwijk zoals hiervoor breder omschreven; welk recht van erfpacht door de comparanten sub 2 wordt aangenomen. De koopsom voor voormeld erfpachtrecht bedraagt één euro (€ 1,00) welk bedrag door de erfpachter is voldaan door storting op een rekening van de notaris.

De comparanten sub 1, handelende als gemeld, verlenen aan de erfpachter kwijting voor betaling van de koopsom.

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden dat de uitgifte en aanvaarding van het erfpachtrecht is geschied onder de navolgende voorwaarden:

ARTIKEL 1

De jaarlijkse canon bedraagt twee duizend euro (€ 2.000,00) te voldoen vóór éénendertig december van elk erfpachtjaar voor de eerste maal op éénendertig december tweeduizend vijf.

De canon zal met ingang van één januari tweeduizend tien op de navolgende wijze gekoppeld zijn aan het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, waaronder wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren indexcijfer van de gezinsconsumptie zulks voor werknemersgezinnen op basis van tweeduizend twee is honderd.

Telkenmale na verloop van vijf jaren zal op één januari, de jaarlijkse canon voor de op die datum beginnende nieuwe periode van vijf jaar worden vastgesteld op



de navolgende wijze: _____
gemeld bedrag ad twee duizend euro (**€ 2.000,00**) zal worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller wordt gevormd door het prijsindexcijfer van de maand juni voorafgaande aan de periode waarvoor de herziene canon zal _____ gelden en de noemer door de prijsindex van de maand juni tweeduizend twee. – De canon zal evenwel nimmer minder bedragen dan twee duizend euro _____ (**€ 2.000,00**). _____

Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek te eniger tijd overgaan tot _____ publicatie van de prijsindexcijfers van de gezinsconsumptie op meer recente _____ tijdsbasis dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden _____ genomen, zonodig na koppeling van de cijfers aan voorafgaande reeksen. _____ De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek. _____

Ingeval het Centraal Bureau voor de Statistiek haar publicaties mocht staken _____ zal het prijsindexcijfer berekend worden naar soortgelijke maatstaven als _____ voorheen door laatstgemeld bureau werden aangelegd. _____

Alle betalingen uit hoofde van deze overeenkomst te verrichten zullen moeten _____ geschieden in goed gangbaar Nederlands betaalmiddel zonder verrekening of _____ compensatie door storting op een door de grondeigenaar aan te wijzen _____ bankrekening. _____

Indien de canon niet tijdig wordt betaald is de erfpachter aan de grondeigenaar _____ een niet voor vermindering door de rechter vatbare boete verschuldigd groot _____ twee honderd euro (**€ 200,00**) per maand voor elke maand vertraging, een _____ gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend. _____

ARTIKEL 1-A

De hoogte van de canon kan te allen tijde in onderling overleg tussen partijen _____ worden gewijzigd, indien naar redelijkheid niet langer geveerd kan worden van _____ erfpachter een dergelijke canon te voldoen. _____

ARTIKEL 2

Het erfpachtrecht is gevestigd voor een periode van dertig (**30**) jaren ingaande _____ één januari tweeduizend vijf behoudens het hierna omtrent eventuele _____ verlenging bepaalde derhalve eindigende op één januari tweeduizend _____ vijfendertig en zal daarna telkens met tien (**10**) jaren worden verlengd tenzij _____ tenminste één jaar voor enige beëindigingdatum opzegging door één van de _____ partijen heeft plaatsgevonden. _____

Een opzegging moet geschieden bij aangetekend schrijven of _____ deurwaardersexploot. _____



Een erfpachtsjaar loopt van één januari tot en met éénendertig december. —
In tegenstelling tot de hiervoor vermelde duur van het erfpachtsrecht, is het aan
erfpachter toegestaan om het erfpachtsrecht te allen tijde met ingang van één —
januari van het opvolgende jaar van het jaar waarin opgezegd wordt, te —
beëindigen. —

ARTIKEL 3

De feitelijke levering (aflevering) vindt plaats terstond na het ondertekenen van —
de notariële akte. —

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn —
rekening en draagt hij het risico van de erfpachtzaak. —

ARTIKEL 4

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte van het in —
erfpacht uitgegeven perceel geeft geen grond tot enige vordering hoegenaamd.

ARTIKEL 5

De grond is in erfpacht uitgegeven in de staat en toestand, waarin deze zich op —
één januari tweeduizend vijf bevindt met alle rechten en lasten, heersende en —
lijdende erfdienstbaarheden, hoedanigheden en gebreken doch vrij van —
hypothecaire inschrijvingen en beslagen. —

ARTIKEL 6

1. De erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave vorderen —
van de canon of enige andere tegemoetkoming dan wel vergoeding —
vorderen van schade in de ruimste zin buiten schuld van de grondeigenaar —
door gewone of buitengewone, voorziene of onvoorziene omstandigheden —
of de gevolgen daarvan veroorzaakt. —
2. De eigenaar is tot generlei vrijwaring gehouden. —
De erfpachter vrijwaart de eigenaar voor alle vorderingen welke anderen —
mochten kunnen doen gelden wegens vergoeding van schaden door of —
door toedoen van de erfpachter veroorzaakt. —

ARTIKEL 7

1. Zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van de met het —
onderhavige erfpachtrecht belaste grond is de erfpachter niet bevoegd het —
erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te bezwaren of in —
gebruik of genot af te staan, of op het erfpachtrecht en het bezwaren of in —
gebruik of genot af te staan, of op het erfpachtrecht zakelijke rechten te —
vestigen, met uitzondering van het recht van hypotheek. —
2. Voormelde toestemming tot verkoop is niet vereist ingeval van openbare —
verkoop, ingevolge artikel 268 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede —



- ingeval van executoriale verkoop. _____
3. Bij vervreemding of inbreng behoort te worden bedongen, dat de nieuwe erfpachter zich onderwerpt aan alle bepalingen van de erfpachtovereenkomst. _____
 4. De erfpachter mag geen afstand doen van het erfpachtrecht. _____
 5. Handelingen in strijd met het vorenstaande zijn nietig ten aanzien van de eigenaar. _____

ARTIKEL 8

De bestemming van de in erfpacht uitgegeven grond en de daarop staande opstallen mag zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar niet worden gewijzigd. _____

ARTIKEL 9

1. De erfpachter mag niet tot verbouwing, nieuwbouw, danwel gehele of gedeeltelijke afbraak van de gebouwen overgaan, alvorens het betreffende plan daartoe door de eigenaar schriftelijk is goedgekeurd. _____
2. De erfpachter is eveneens verplicht de in erfpacht uitgegeven grond en de daarop te eniger tijd staande gebouwen en beplantingen in goede staat voor zijn rekening te onderhouden. _____
3. De eigenaar is bij nalatigheid van de erfpachter gerechtigd vorenbedoeld onderhoud uit te voeren op kosten van de erfpachter. _____

ARTIKEL 10

Bij het eindigen van het erfpachtrecht, treedt de eigenaar van rechtswege in de eigendom van de thans aanwezige en door en voor rekening van de erfpachter op de met het erfpachtrecht belaste onroerende zaken gestichte opstallen en aangebrachte werken en beplantingen onder de verplichting voor de eigenaar om binnen drie (3) maanden daarna aan de gewezen erfpachter te vergoeden de waarde die in onderling overleg zal worden vastgesteld en bij gebreke aan éénstemmigheid daarover door twee deskundigen, waarvan ieder der partijen er elk één aanwijzen. _____

Indien deze niet in overeenstemming geraken binnen veertien dagen na benoeming van laatstgenoemde zal de meest gerede partij zich tot de Kantonrechter bij het Kanton waarin voorgeschreven registergoed is gelegen kunnen wenden met het verzoek een derde deskundige te benoemen. Partijen casu quo voornoemde deskundigen zullen zich moeten laten leiden door de normen die de waarden aangeven van de gebouwen die zij als bouwwerk vertegenwoordigen. _____

De ligging zal niet in de waardebepaling worden betrokken. _____



Indien de gewezen erfpachter die oplevering niet tijdig niet vrij van huur of —
andere niet terstond opzegbare gebruiksrechten of niet leeg en ontruimd en niet
onbelast met hypotheaire inschrijvingen of beslagen doen, is de eigenaar —
gerechtigd het betalen van de vergoeding voor de opstallen renteloos op te —
schorten totdat de oplevering vrij van deze huur, gebruiksrechten leeg en —
ontruimd en onbelast met hypotheeken en beslagen aan de eigenaar is —
geschied. —

ARTIKEL 11 —

In verband met het hiervoor in artikel 10 bepaalde is de erfpachter verplicht de —
zich op de in erfpacht uitgegeven grond bevindende opstallen tegen brand en —
alle andere schade waartegen gebruikelijk verzekerd wordt, te verzekeren en —
verzekerd te houden of te doen verzekeren. —

Ingeval van schade is de erfpachter tot onverwijld herstel casu quo —
wederopbouw verplicht. —

Mocht ten tijde van de beëindiging van het erfpachtrecht een schadeclaim —
bestaan ten lasten van een verzekeringsmaatschappij of anderen dan heeft de —
eigenaar de keuze om, hetzij deze schadeclaim aan zich te doen cederen, —
hetzij om deze claim bij de gewezen erfpachter te laten die alsdan tot —
wederopbouw verplicht zal zijn. —

De vergoeding overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 te betalen zal alsdan —
worden betaald op de aldaar gemelde wijze en wel bij rechtsgeldig effect —
sorterende cessie der verzekeringspenningen alsof geen schade had —
plaatsgevonden. —

Herstel en/of herbouw van de opstallen zal geheel in overleg met de eigenaar —
moeten geschieden. —

ARTIKEL 12 —

De eigenaar kan zonder toestemming van degenen die het recht van hypotheek
op het erfpachtrecht hebben, geen medewerking verlenen aan de opheffing —
van het bij deze akte gevestigde recht bij minnelijke overeenkomst, noch de —
blote eigendom van de in erfpacht uitgegeven registergoed aan de erfpachter —
afstaan of het erfpacht verkrijgen. —

De eigenaar kan zonder toestemming van degenen, die het recht van —
hypotheek op de blote eigendom van de in erfpacht uitgegeven registergoed —
hebben de canon niet bij vooruitbetaling ontvangen over een andere termijn dan
dienaangaande in de akte houdende uitgifte in erfpacht omschreven, noch —
afstand doen van de canon. —

ARTIKEL 13 —



Alle geschillen in verband met het in deze akte bepaalde tussen partijen casu —
quo hun rechtverkrijgenden rijzende zullen in hoogste ressort worden beslist —
door scheidslieden. _____

Een geschil is aanwezig wanneer de ene partij bij de andere bij aangetekend —
schrijven of bij deurwaardersexploot onder opgave van redenen heeft verklaard
dat hij van mening is dat zulks het geval is. _____

De benoeming der scheidslieden geschiedt als volgt: zowel de eigenaar als de —
erfpachter benoemen ieder een scheidsman terwijl de beide aldus genoemd —
tezamen de derde benoemen. _____

Indien één van de partijen respectievelijk de beide eerstgenoemde _____
scheidslieden binnen drie weken na aanmaning bij aangetekend schrijven of —
deurwaardersexploot zijdens de meest gerede partij geen scheidsman heeft —
benoemd wordt deze benoemd door de voorzitter der Kamer van Koophandel —
en Fabrieken voor Centraal Gelderland te Arnhem; _____
als te benoemen deskundigen komen bij voorkeur in aanmerking juristen en —
accountants. _____

De scheidslieden zullen recht spreken als goede mannen naar billijkheid zonder
te zijn gebonden aan de strenge regels van het recht. _____

Ook indien geen schade kan worden aangetoond kunnen de arbiters in geval —
van overtreding van het bij deze akte bepaalde aan de ene partij ten behoeve —
van de wederpartij boeten, dwangsommen of vergoedingen van ander aard —
opleggen. _____

ARTIKEL 14 _____

De rechten en kosten die op deze akte vallen zijn voor rekening van de _____
erfpachter. _____

ARTIKEL 15 _____

Eigenaar verklaart dat het hem niet bekend is, dat de erfpachtzaak is _____
verontreinigd met giftige, chemische, biologische of andere gevaarlijke stoffen, —
noch dat hem feiten bekend zijn, die naar huidige normen als onaanvaardbaar —
of onaanvaardbare verontreiniging kunnen worden aangemerkt. _____

Hij geeft voor deze niet-aanwezigheid geen garantie. _____

MACHTIGING _____

Van de machtiging door het Regionaal Diensten Centrum van de P.K.N. in _____
Gelderland blijkt uit een brief de dato veertien januari tweeduizend vijf, van _____
welke brief een kopie aan deze akte is gehecht. _____

TAXATIE _____

Het in erfpachtsrecht uit te geven perceel is getaxeerd voor een waarde groot —



tweeëntachtig duizend euro (€ 82.000,00), van welke taxatie een kopie aan —
deze akte zal worden gehecht. —

OVERDRACHTBELASTING

Te dezen wordt een beroep gedaan op artikel 15 lid 1 letter i belastingen van —
rechtsverkeer in verband met het feit dat de op het in erfpachtsrecht uitgegeven
gelegen opstal door en voor rekening van erfpachter is gesticht. —

In verband met de vestiging van de erfpachtrecht is overdrachtsbelasting —
verschuldigd met als grondslagwaarde de getaxeerde ondergrond en de daarbij
behorende jaarlijks te betalen canon en gebruikmakende van het uitvoerings —
besluit Wet op belastingen van rechtsverkeer. —

De waarde van het erfpachtsrecht is bepaald op twee duizend negen honderd —
euro (€ 2.900,00) per jaar, maakt een gekapitaliseerde waarde van het —
erfpachtsrecht van veertig duizend twintig euro (€ 40.020,00). —

De gekapitaliseerde erfpachtscanon bedraagt zevenentwintig duizend zes —
honderd euro (€ 27.600,00). —

Derhalve is aan overdrachtsbelasting verschuldigd zes procent over —
zevenenzestig duizend zes honderd twintig euro (€ 67.620,00) is vier duizend —
zesenvijftig euro (€ 4.056,00). —

WOONPLAATSKEUZE

Partijen kiezen ter uitvoering van deze akte woonplaats ten kantore van de —
notaris-bewaarder van deze minuutakte. —

WAARVAN AKTE is verleden te Heteren op de datum in het hoofd van deze —
akte vermeld. —

De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparanten opgegeven en —
toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de —
akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben —
ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn —
gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien. —

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst —
door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om *zesien uur*

en zevenenveertig minuten

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)



10

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Verweij", written in a cursive style.

Ondergetekende, mr. Peter Willem Joris Jan Verweij, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Servaes Peter Paul Maria Soons, notaris te Heteren, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

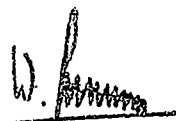
A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. Verweij", written in a cursive style.

Ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster
en de openbare registers te Arnhem

op 24 MAART 2005 om 9.00 uur

in register Onroerende Zaken Hyp4, deel 30734 nummer 115

De bewaarder,


Mr. W. Louwman