



B&W ADVIES

Kenmerk: 13BW000259

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel:
29 mei 2013

Onderwerp:
Grondoverdracht en exploitatie sporthal Zetten bij het Hendrik Pierson College (HPC)
Te besluiten:

1. akkoord gaan met het aangaan van de voorliggende koop-/ruilovereenkomst ten behoeve van de sporthal in Zetten;
2. akkoord gaan met de voorliggende huurovereenkomst met het HPC m.b.t. de sporthal;
3. de financiële consequenties in overeenstemming met paragraaf 6 van dit voorstel achteraf regelen in een administratieve wijziging.

Afdeling/ behandelend ambtenaar:
TPR / G.A. Mudde

Status advies:
openbaar

Portefeuillehouder: gezien: ja
G.C. Koopmans-Jacobs

Datum b&w-vergadering:
18 juni 2013

Ingewonnen advies andere teams:
Team Buitenruimte en Vastgoed

In voorbereidende vergadering:
N.v.t.

Ingewonnen advies/informatie extern:
Notariskantoor Dirkzwager

In raadsvergadering: N.v.t.

Ingewonnen advies adviseurs:
Communicatie
Financieel
Juridisch

Regelgeving, delegatie of mandaat: n.v.t.
Advies Planning&Control: N.v.t.

	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
G.C. Koopmans-Jacobs			
F.M.J. van Rooijen	<i>vakantie</i>		
F.H.G.M. Witjes			
R.W. Mooij			
Gemeentesecretaris			
Teammanager			

Besluit b&w

Akkoord met advies. 18/6/2013.

Bijlagen:

1. Koop-/ruilovereenkomst
2. Huurovereenkomst met afspraken over gebruik van de sporthal Zetten door HPC
3. Raming kosten groenbeheer

Toelichting

1. Aanleiding / Probleemstelling

De nieuwe sporthal in Zetten hebben wij in overleg met het schoolbestuur van het Hendrik Pierson College, Stichting Christelijk Voortgezet Onderwijs Over- en Midden-Betuwe (Scholengroep Over- en Midden-Betuwe: SGOMB) en de Stichting tot Steun van Vereniging voor Christelijk Voortgezet Onderwijs Midden-Betuwe (Steunstichting) gerealiseerd op het terrein van de SGOMB c.q. de Steunstichting. Voordat met de feitelijke bouw van de nieuwe sporthal is gestart, is met deze partijen afgesproken dat de gemeente deze noodzakelijke gronden om niet in eigendom krijgt via een koop-/ruilovereenkomst.

Bij de nieuwbouw van de sporthal is overigens ook gebruik gemaakt van een gedeelte van het bestaande gebouw van het HPC. In genoemde overeenkomst is daarom hiermee rekening gehouden met de scheiding van dit eigendom.

De nieuwe eigendomsgrenzen van zowel het terrein als het gebouw zijn opgenomen in de voorliggende koop-/ruilovereenkomst, waarbij met alle betrokken partijen, t.w. SGOMB, Steunstichting en gemeente nadrukkelijk is gekeken naar een praktische en duidelijke uitwerking.

2. Aansluiting bij collegeprogramma('s)

Leren en Werken

3. Doelstelling en beoogd effect

Met de vaststelling van de koop-/ruilovereenkomst wordt de eigendomssituatie met betrekking tot de gronden en de sporthal juridisch vastgelegd. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van de sporthal alsmede het groenbeheer van de openbare ruimte rond de sporthal.

4. Ingewonnen adviezen/informatie

- A. Vakteams: Ingrid Sluiter (TPR)
- B. Extern: notariskantoor Dirkzwager
- C. Adviseurs:
 - 1. Communicatie: akkoord
 - 2. Financieel: akkoord
 - 3. Juridisch: akkoord
- D. Team Kwaliteit P&C:

5. Ambtelijk advies aan het college

Het proces voor de realisatie van de nieuwbouw van de sporthal bij het HPC is zeer voortvarend verlopen. De opening van de sporthal heeft plaatsgevonden op 27 oktober 2012.

Nieuwe eigendomssituatie:

De nieuwbouw is gerealiseerd op het terrein dat op dit moment niet in eigendom is van onze gemeente. Een gedeelte van het terrein waarop de sporthal staat is namelijk nu in eigendom van de Steunstichting. Deze stichting heeft echter vanaf het begin al aangegeven dat zij haar medewerking zal verlenen aan de realisatie van een sporthal bij het HPC. Om dit mogelijk te maken, hebben zij de intentie uitgesproken om de benodigde gronden om niet aan de gemeente beschikbaar te stellen.

Bij de nieuwbouw van de sporthal is tevens gebruik gemaakt van een gedeelte van de bestaande bouw van het HPC (eigendom van SGOMB), waardoor ook hiervoor een eigendomsoverdracht moet plaatsvinden.

Hiervoor is een koop-/ruilovereenkomst opgesteld. In de overeenkomst wordt daarnaast een verkoop uit het verleden (van voor de gemeentelijke herindeling) tussen de Steunstichting en de gemeente meegenomen, waar nooit uitvoering aan is gegeven. Ten behoeve van een duidelijke verdeling in beheer en onderhoud, draagt de gemeente ook een

strook grond over aan de SGOMB onder voorbehoud van het economische claimrecht. Als de school ophoudt te bestaan, komt de grond terug bij de gemeente. Tot slot is in de voorliggende overeenkomst een grondoverdracht tussen SGOMB en de Steunstichting meegenomen, zodat de Steunstichting geen kleine reststroken overhoudt op deze locatie.

Kortom: het betreft een vrij complexe koop/ruilovereenkomst, maar deze zorgt ervoor dat er een praktische, duidelijke en nieuwe eigendomsverdeling ontstaat.

Voor de verdere inhoud wordt verwezen naar bijlage 1. Voor eventuele vragen over de inhoud van de overeenkomst kan contact worden opgenomen met Ingrid Sluiter.

Groenbeheer:

Vanuit afdeling Beheer, team Buitenruimte en Vastgoed, is aangegeven dat de extra beheerskosten voor het gemeentelijke groen ten behoeve van de sporthal afgerond € 4.500 op jaarbasis bedragen. Voorgesteld wordt dit bedrag in de gemeentelijke groenbudgetten mee te nemen.

Exploitatie en beheer sporthal:

De exploitatie en verhuur van de sporthal valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Met de Korfbalvereniging Zetten zijn vergaande gesprekken over het toekomstige beheer van de sporthal en foyer. Dit gaat leiden tot een overeenkomst met de gemeente waarin deze vereniging buiten de schooltijden het beheer van de sporthal gaat verzorgen.

Er zijn bovendien met het HPC afspraken gemaakt over het gebruik van de sporthal overdag. Deze afspraken zijn vastgelegd in de bijgevoegde huurovereenkomst (bijlage 2). Deze huurovereenkomst ligt ook ter besluitvorming voor.

6. Middelen

a. Communicatie

Is er een communicatieplan over dit onderwerp? nee
Zo nee, waarom niet?
Niet noodzakelijk
Heeft er al communicatie plaatsgevonden? ja
Zo ja, welke communicatie heeft er al plaatsgevonden?
Met alle betrokken partijen: SGOMB en Steunstichting
Welke in- en externe doelgroepen worden er over het besluit geïnformeerd?
Betrokken partijen: SGOMB en Steunstichting
Hoe wordt het voorstel gecommuniceerd?
schriftelijk

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? ja
Zo ja, hoe wordt het besluit (te zijner tijd) meegedeeld?
Brief aan SGOMB en Steunstichting

c. Financieel
Financiële paragraaf (alles in €)

Programma:

I. Structurele lasten

a. Structurele lasten en dekking:

- Kostenplaats:

Kostenplaats	Kostensoort	Bedrag	BTW-code
	Kosten groenbeheer		
25600080	Onderhoud door derden 4343375	3.700	C4
33100420	Onkruidbestrijding verharding 4343440	640	C4
25600020	Bomen algemeen 4343250	160	C4
	Totale structurele lasten	4.500	

b. Dekking ten laste van:

- post onvoorzien	4.500
- op andere wijze, namelijk	
Totale structurele dekking	4.500

II. Toelichting BTW (in telegramstijl)

De BTW is volledig compensabel

III. Besluitvormingsprocedure:

Aankruisen	
Collegebesluit:	
	- alleen collegebesluit voor budget grondexploitatie (voldoen aan 3 voorwaarden)
X	- collegebesluit/administratieve wijziging (vaststelling door raad achteraf)
Begrotingswijziging door raad op basis van:	
	- bedragen boven de grenzen artikel 4-a Financiële verordening
	- politieke redenen
Informatieplicht aan de raad (vooraf) over:	
	- het aangaan van verplichtingen voor werken groter dan € 1.000.000
	- het aangaan van verplichtingen voor leveringen en diensten groter dan € 500.000
	- het verstrekken van leningen, waarborgen en garanties groter dan € 1.000.000 (geldt niet voor Waarborgfonds Soc. Woningbouw)
	- de privaatrechtelijke rechtshandeling die ingrijpende gevolgen heeft voor de gemeente.

7. Uitvoering en evaluatie

Als uw college akkoord gaat met de voorliggende koop-/ruilovereenkomst, dan dient de burgemeester deze overeenkomst op bladzijde 7 te ondertekenen en alle pagina's, inclusief bijlagen, te voorzien van een paraaf. Vervolgens wordt door notariskantoor Dirkzwager een akte van oplevering opgesteld, waarna inschrijving in de openbare registers kan plaatsvinden.

Uitvoering geven aan de voorliggende huurovereenkomst met het HPC m.b.t. de sport-hal.

CONCEPT KOOP-/RUILOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. Gemeente Overbetuwe, gevestigd aan de Dorpsstraat 67, 6661 EH te Elst (postadres: postbus 11, 6660 AA Elst), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 51178567, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.S.F. van Asseldonk, in zijn hoedanigheid van burgemeester van de gemeente Overbetuwe, handelend in de gemelde kwaliteit en ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe d.d. 11 juni 2013 (archiefnummer: 13bw000259), hierna te noemen "**gemeente**";

en

2. Stichting Christelijk Voortgezet Onderwijs Over- en Midden-Betuwe (Scholengroep Over- en Midden-Betuwe/ SGOMB), gezeteld te Bemmelen, kantoorhoudende aan de Heister 1, 6681 CV te Bemmelen (postadres: postbus 19, 6680 AA Bemmelen), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09139157, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.A. Grimmus, in zijn functie van bestuurder en handelend ter uitvoering van het besluit van het bestuur d.d. en het goedkeuringsbesluit van de Raad van Toezicht d.d., hierna te noemen "**SGOMB**";

en

3. Stichting tot Steun van Vereniging voor Christelijk Voortgezet Onderwijs Midden-Betuwe, gezeteld te Valburg, bezoekadres Mammoetstraat 1-3, 6671 DL Zetten (postadres: postbus 2, 6670 AA Zetten), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41056988, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T. Geluk, in zijn functie van voorzitter van de stichting en de heer L.W.J. Oosthoek, in zijn functie van secretaris van de stichting of de heer H.W.J. Fonteijn, in zijn functie van penningmeester van de stichting en handelend ter uitvoering van het besluit van het bestuur d.d., hierna te noemen "**Steunstichting**";

de gemeente, SGOMB en Steunstichting hierna gezamenlijk te noemen: "**partijen**";

in aanmerking nemende dat:

- het Hendrik Pierson College is gelegen aan de Mammoetstraat 1-3, 6671 DL te Zetten;
- partijen afspraken hebben gemaakt met betrekking tot de bouw van een nieuwe sporthal met bijbehorende voorzieningen, gekoppeld aan het schoolgebouw van het Hendrik Pierson College te Zetten;
- de gemeenteraad van gemeente Overbetuwe op 26 januari 2010 heeft besloten de sporthal met bijbehorende voorzieningen te bouwen;

- de aanbestedingsprocedure omtrent de bouw van de sporthal met bijbehorende voorzieningen door de gemeente is doorlopen en de bouwwerkzaamheden inmiddels zijn afgerond;
- de gemeente eigenaar is van het perceel kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie G, nummer 1950;
- SGOMB eigenaar is van de percelen kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie G, nummers 17 en 1385;
- Steunstichting eigenaar is van de percelen kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie G, nummer 1223, 1661, 2724 en 1388;
- partijen in gezamenlijk overleg een nieuwe verdeling hebben gemaakt in de eigendomssituatie en de afspraken omtrent de eigendomsverdeling in deze overeenkomst willen vastleggen;
- partijen de voorkeur geven om de nieuwe eigendomsverdeling te formaliseren middels een notariële akte en inschrijving in de openbare registers;

Verkoop A

gemeente verklaart te hebben verkocht aan SGOMB, die in koop aanneemt: een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie G, nummer 1950, ter grootte van circa 1509 m², een en ander zoals is aangegeven op een aan deze overeenkomst door partijen gewaarmerkte, gehechte tekening (d.d. 23-03-12, gewijzigd d.d. 8-10-12, archiefnummer 12.0408a; zie bijlage 1), hierna te noemen "**verkochte A**";

deze verkoop door de gemeente aan SGOMB vindt plaats onder de gebruikelijke bepalingen zoals opgenomen in de Wet op het voortgezet onderwijs (Wvo), waaronder het vervreemdingsverbod van artikel 76q lid 2 en de bepaling omtrent de beëindiging van het gebruik van artikel 76u lid 3 van de Wvo:

- SGOMB is niet bevoegd verkochte A geheel of gedeeltelijk te vervreemden, daarop een beperkt recht te vestigen of met een recht van hypotheek te bezwaren, anders dan met schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe, aan welke goedkeuring voorwaarden kunnen worden verbonden.
- Indien SGOMB voornemens is verkochte A niet langer als terrein behorende tot het Hendrik Pierson College te gebruiken danwel het gebruik van het schoolgebouw Hendrik Pierson College voor onderwijsdoeleinden te beëindigen, doet zij hiervan onverwijld mededeling aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe. Conform artikel 76u van de Wet op het voortgezet onderwijs zal vervolgens de eigendom van het betreffende terrein of een voor eigendom vatbaar gedeelte daarvan worden overgedragen aan de gemeente Overbetuwe.

Verkoop B

SGOMB verklaart te hebben verkocht aan de gemeente, die in koop aanneemt: de percelen kadastraal bekend:

- gemeente Valburg, sectie G, nummer 1385, geheel, ter grootte van 53 m²;
- gemeente Valburg, sectie G, nummer 17, gedeeltelijk, ter grootte van circa 1246 m²;

een en ander zoals is aangegeven op een aan deze overeenkomst door partijen gewaarmerkte, gehechte tekening (d.d. 23-03-12, gewijzigd d.d. 8-10-12, archiefnummer 12.0408b; zie bijlage 2), hierna te noemen "**verkochte B**";

Verkoop C

Steunstichting verklaart te hebben verkocht aan de gemeente, die in koop aanneemt: de percelen kadastraal bekend:

- gemeente Valburg, sectie G, nummer 1661, geheel, ter grootte van 1.140 m²;
- gemeente Valburg, sectie G, nummer 2724, geheel, ter grootte van 2.037 m²;
- gemeente Valburg, sectie G, nummer 1223, gedeeltelijk, ter grootte van circa 841 m²;

een en ander zoals is aangegeven op een aan deze overeenkomst door partijen gewaarmerkte, gehechte tekening (d.d. 23-03-2012, gewijzigd d.d. 31-10-2012, archiefnummer 12.0408c; zie bijlage 3), hierna te noemen "**verkochte C**";

Verkoop D

tevens verklaart de Steunstichting in het verleden te hebben verkocht aan de gemeente, die in koop heeft aangenomen, het perceel kadastraal bekend:

- gemeente Valburg, sectie G, nummer 1388, geheel, ter grootte van 2.795 m²;

en de Steunstichting verklaart te hebben verkocht aan de gemeente, die in koop aanneemt, het perceel kadastraal bekend:

- gemeente Valburg, sectie G, nummer 1223, gedeeltelijk, ter grootte van circa 60 m²;

een en ander zoals aangegeven op een aan deze overeenkomst door partijen gewaarmerkte, gehechte tekening (d.d. 24-05-2012, gewijzigd d.d. 8-10-2012, archiefnummer 12.0408d, zie bijlage 4), hierna te noemen "**verkochte D**", welke percelen de gemeente onder dezelfde voorwaarden als genoemd onder Verkoop A (Wet op het voortgezet onderwijs) direct na verkrijging zal doorleveren aan SGOMB (ABC-levering);

verkochte A t/m D hierna gezamenlijk te noemen "de registergoederen";

Koopsom en bijkomende vergoedingen

De ruiling tussen de gemeente en SGOMB van verkochte A en verkochte B vindt plaats met gesloten beurzen. Ter zake de verkoop door Steunstichting aan de gemeente van verkochte C en verkochte D is de gemeente een koopsom verschuldigd van € 1,00. Ter zake de verkoop door de gemeente aan SGOMB ter zake het verkochte D is SGOMB een koopsom van € 1,00 verschuldigd.

Deze overeenkomst is, met inachtneming van het vorenstaande, aangegaan onder de navolgende bepalingen en bedingen:

Artikel 1. Voorwaarden van de zijde van de gemeente

1. Deze overeenkomst is van de zijde van de gemeente aangegaan onder de voorwaarden dat burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe tot verkoop en aankoop van de hierboven genoemde registergoederen besluiten.
2. De overeenkomst zal zijn ontbonden zonder dat partijen verplicht zijn tot enigerlei vergoeding indien niet uiterlijk op 1 maart 2013 is voldaan aan de voorwaarden vermeld in lid 1 van dit artikel. De gemeente zal SGOMB en Steunstichting op de hoogte houden van de vorderingen.
3. SGOMB en Steunstichting ontvangen per aangetekend schrijven bericht van de ontbinding van de koopovereenkomst, onder opgave van reden van de ontbinding, uiterlijk 7 dagen na de in artikel 2 genoemde datum.

Artikel 2. Notariële akte van levering; bevoegdheid verkoper

1. De levering in eigendom zal geschieden uiterlijk twee maanden nadat vast is komen te staan dat deze overeenkomst niet meer kan worden ontbonden op grond van de in artikel 1 van deze overeenkomst vermelde voorwaarden, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van één van de notarissen verbonden aan Dirkzwager advocaten & notarissen N.V. te Arnhem.
2. Partijen staan in voor hun bevoegdheid tot verkoop en tot levering in eigendom ten tijde van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht.

Artikel 3. Betaling

1. De betaling van de rechten, kosten (waaronder de kadastrale kosten en de kosten voor het opmaken van de akte van levering vallen) en belastingen vindt plaats bij het passeren van de akte van levering, via het kantoor van de notaris.
2. De gemeente doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter m van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.
3. SGOMB en Steunstichting doen een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1, letter k van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

Artikel 4. Juridische levering

1. De registergoederen zullen worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, daaronder begrepen alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Partijen hebben elkaar informatie verstrekt over de hen bekende rechten en plichten, rustend op de registergoederen.
3. Partijen aanvaarden uitdrukkelijk alleen die lasten en beperkingen die voor hen kenbaar zijn:
 - a. uit de openbare registers, dan wel
 - b. uit de feitelijke situatie.
4. Partijen verplichten zich om bij de akte van levering afstand te doen van de rechten om ontbinding van deze koopovereenkomst te vorderen.

Artikel 5. Risico-overgang

De registergoederen blijven tot de datum van het passeren van de notariële akte van levering voor risico van de verkopende partij.

Artikel 6. Feitelijke levering; staat van het registergoed

1. De registergoederen zullen in eigendom worden overgedragen in de staat waarin zij zich bevinden ten tijde van het tot stand komen van deze overeenkomst. De verkopende partij verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering.
2. De registergoederen zullen bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 6 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Voorzover aan deze eigenschappen gebreken kleven, die het vorenbedoeld gebruik belemmeren, komen voor risico van de verkrijgende partij slechts die gebreken welke voor de verkrijgende partij kenbaar zijn.
3. De feitelijke levering van de registergoederen zal geschieden op de datum van passeren van de notariële akte van levering.

4. De feitelijke levering van de registergoederen zal geschieden vrij van huur en andere gebruiksrechten alsmede leeg en ontruimd, behoudens het gebruik als hierna in lid 7 van dit artikel is omschreven.
5. De verkrijgende partij heeft het recht de registergoederen vóór het passeren van de notariële akte van levering in- en uitwendig te inspecteren.
6. De gemeente zal op Verkochte B en C een sporthal realiseren met de daarbij behorende voorzieningen, openbare ruimte en inrichting.
7. Verkochte A is door SGOMB reeds in gebruik als tuin/groenvoorziening behorend bij het scholencomplex het Hendrik Pierson College, overeenkomstig het toegedachte gebruik.
8. Verkochte D is door SGOMB reeds in gebruik als ondergrond van het gebouw en de omliggende tuin/groenvoorziening behorend bij het scholencomplex het Hendrik Pierson College.

Artikel 7. Zakelijke lasten en belastingen

Alle lasten en belastingen komen voor rekening van de verkrijgende partij met ingang van de datum van het passeren van de notariële akte van levering.

De zakelijke lasten (OZB, rioolrecht, waterschapslasten) zullen tussen partijen niet worden verrekend.

Artikel 8. Aktekosten ten laste van koper

De kosten en rechten op deze overeenkomst en de akte van levering vallende (als bedoeld in artikel 3 lid 1 van deze overeenkomst), zijn voor rekening van de gemeente.

Artikel 9. Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

De uit deze overeenkomst voor partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Artikel 10. Over-/ondermaat

Indien de hiervoor vermelde grootte van de registergoederen en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent geen der partijen daaraan rechten.

Artikel 11. Bodemverontreiniging

1. Voorzover aan partijen bekend, zijn er geen feiten die er op wijzen dat de registergoederen enige verontreiniging bevatten die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door verkrijgende partij van de registergoederen of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de registergoederen, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
2. Voorzover aan de partijen bekend zijn in de registergoederen geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
3. Het is partijen niet bekend dat zich in de registergoederen asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.
4. De gemeente heeft een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren (conform NEN-5740 en NEN-5707) door BOOT organiserend ingenieursburo BV. Het rapport is op 18 juni 2012 uitgebracht (documentnummer: P12-01 88-001). Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wijzen op een lichte grondwaterverontreiniging. Zowel op maaiveld als in de bodem is geen asbest aangetoond. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt echter geen belemmering voor het huidige gebruik (groenstrook). De locatie is op basis van het onderliggend bodemonderzoek "niet verdacht" met betrekking tot asbest.

Artikel 12. Archeologische waarden

Het is SGOMB en Steunstichting niet bekend of zich in het Verkochte B en C archeologische waarden bevinden. Het is Steunstichting niet bekend of zich in het Verkochte D archeologische waarden bevinden.

De gemeente verklaart ten aanzien van Verkochte A het volgende: het betreft een terrein met een middelmatige archeologische verwachting. Dit houdt in wanneer er bodemverstoringen plaatsvinden dieper dan 30 centimeter en groter dan 500 vierkante meter archeologisch onderzoek moet worden verricht. Dit archeologisch onderzoek bestaat uit een archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een verkennend booronderzoek. Partijen komen nadrukkelijk overeen dat zij jegens elkaar niet schadelijkt zijn.

Artikel 13. Schonen van de sloten

n.v.t.

Artikel 14. Garanties

Partijen garanderen dat:

1. hem vanwege de overheid en/of nutsbedrijven met betrekking tot de registergoederen tot op heden geen (nog niet uitgevoerde) verbeteringen en/of herstellingen zijn voorgeschreven en hem (schriftelijk) geen daartoe strekkend voorschrift is aangekondigd;
2. geen onteigening van de registergoederen is aangezegd;
3. op de registergoederen de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
4. er geen bijzondere zakelijke lasten op de registergoederen rusten.

Artikel 15. Verzekering

Door de partijen worden generlei verzekeringen van elkaar overgenomen. De verkopende partij dient op eigen kosten de aanwezige verzekeringen te beëindigen met ingang van de dag waarop het risico een ander overgaat.

Artikel 16. Informatieplicht

Afgezien van de overige bepalingen in deze overeenkomst garanderen partijen elkaar met betrekking tot de registergoederen die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door verkoper ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Partijen aanvaarden uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan de verkopende partij niet bekend zijn).

Artikel 17. Titelbewijzen en bescheiden

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de verkopende partij deze in bezit had, aan de verkrijgende partij afgegeven.

Artikel 18. Domiciliekeuze

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, kiezen partijen domicilie ten kantore van genoemde notaris.

Artikel 19. Bijzondere bepalingen

- In de notariële akte aangaande deze koopovereenkomst zal ook een recht van erfdienstbaarheid worden opgenomen in verband met de koppeling van de sporthal aan het schoolgebouw van het Hendrik Pierson College:
de percelen kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie G, nummer 17 en nummer 1661 zullen worden gesplitst. Op de nieuw ontstane percelen wordt een recht van erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van de interne doorgangen van het Hendrik Pierson College naar de nieuwe sporthal met bijbehorende voorzieningen. Tevens ziet het recht van erfdienstbaarheid op de (nood)uitgangen. De locatie van de interne doorgangen en (nood)uitgangen is aangegeven op een aan deze overeenkomst door partijen gewaarmerkte, gehechte tekening (d.d. 22-06-2012, archiefnummer 12.0256; zie bijlage 5);
- In de notariële akte aangaande deze koopovereenkomst zal tevens een recht van erfdienstbaarheid worden opgenomen in verband met de bouwkundige situatie tussen de sporthal en het schoolgebouw van het Hendrik Pierson College inhoudende:
de erfdienstbaarheden licht, uitzicht, overbouw, afvoer van regenwater en drop, inbalking en inankering, zodanig dat de bouwkundige situatie na realisatie van de sporthal in stand mag blijven, ondanks het feit dat de bouw plaatsvindt in strijd met het burennrecht.

Aldus in drievoud getekend te respectieve plaatsen,

Elst,
Datum:

Plaats:
Datum:

Plaats:
Datum:

gemeente,

SGOMB,

Steunstichting,

.....
A.S.F. van Asseldonk
Burgemeester

.....
H.A. Grimmus

.....
T. Geluk

.....
L.W.J. Oosthoek of H.S.J. Fontein

BIJLAGEN

1. tekening verkochte A d.d. 23-03-2012, gewijzigd d.d. 8-10-2012 (archiefnr. 12.0408a)
2. tekening verkochte B d.d. 23-03-2012, gewijzigd d.d. 8-10-2012 (archiefnr. 12.0408b)
3. tekening verkochte C d.d. 23-03-2012, gewijzigd d.d. 31-10-2012 (archiefnr. 12.0408c)
4. tekening verkochte D d.d. 24-05-2012, gewijzigd d.d. 8-10-2012 (archiefnr. 12.0408d)
5. tekening recht van erfdienstbaarheid d.d. 22-06-2012 (archiefnr. 12.0256)



Team Informatie

tel.: 0481-362300



Zetten, Mammoetstraat
Grondverkoop Gem. Overbetuwe - SGOMB
 'Verkochte A': ca. 1509m²



KAD. GEM: VBG02
 SECTIE: G
 PERC.NR: 1950

datum: 23-03-12

formaat A4

schaal: 1 : 2000

gew: 8-10-12

get: P.P./H.R.

archiefnr.: 12.0408a



Team Informatie

tel.: 0481-362300



Zetten, Mammoetstraat
Grondverkoop Gem. Overbetuwe - SGOMB
'Verkochte B': ca. 1299m²



KAD. GEM: VBG02
SECTIE: G
PERC.NR: 17/1385

datum: 23-03-12

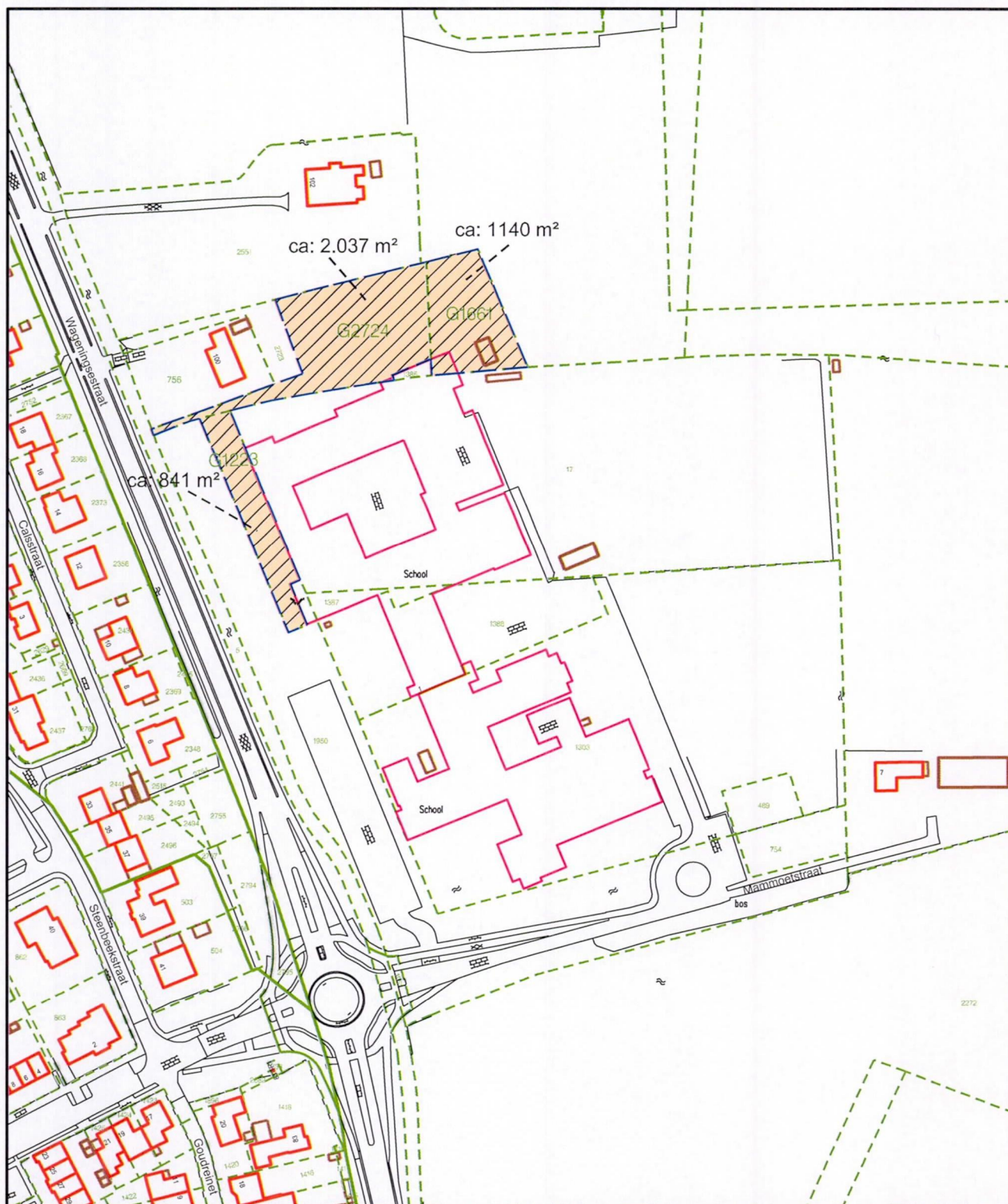
formaat A4

schaal: 1 : 2000

gew: 8-10-12

get: P.P./H.R.

archiefr.: 12.0408b



Team Informatie

tel.: 0481-362300



Zetten, Mammoetstraat

Grondverkoop Gem. Overbetuwe -
Steunstichting

'Verkochte C': ca. 4018m²



KAD. GEM: VBG02
SECTIE: G
PERC.NR: 1661/1223/2724

datum: 23-03-12

formaat A4

schaal: 1 : 2000

gew: 31-10-12

get: P.P./H.R.

archiefr.: 12.0408c



Team Informatie

tel.: 0481-362300



Zetten, Mammoetstraat
ABC - levering Steunstichting
Gemeente Overbetuwe - SGOMB

'Verkochte D': ca. 2855m²



KAD. GEM: VBG02
SECTIE: G
PERC.NR: 1388/1223

datum: 24-05-12

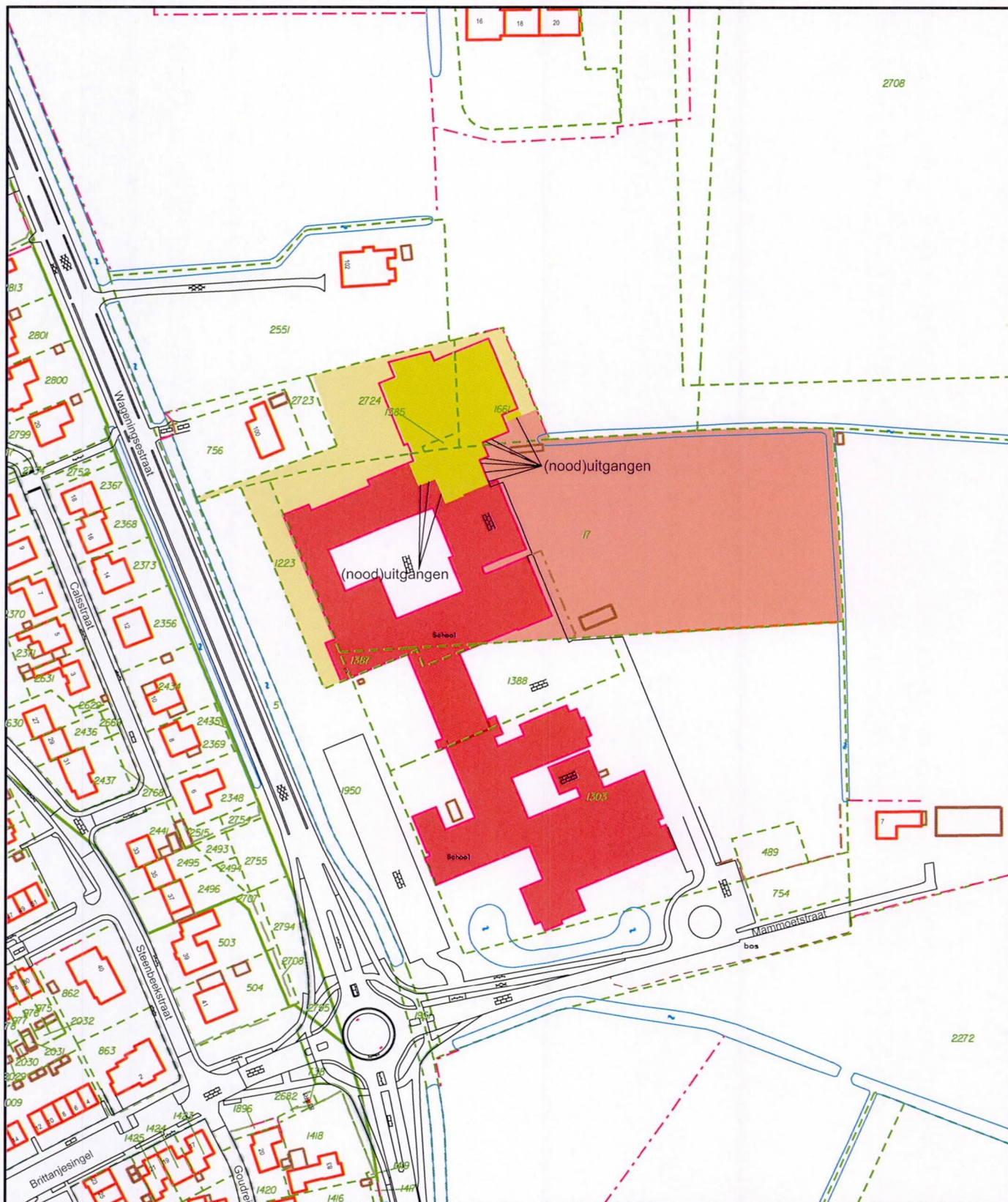
formaat A4

schaal: 1 : 2000

gew: 8-10-12

get: P.P./H.R.

archiefr.: 12.0408d



Team Informatie

tel.: 0481-362300

gemeente **Overbetuwe**



Recht van erfdienstbaarheid

- Eigendom gemeente
- Eigendom HPC



KAD. GEM.
SECTIE.
PERC.NR.

datum: 22-06-2012

formaat A4

schaal: 1:2000

gew:

get: bosche1

archiefnr.: 12.0256

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

ONDERGETEKENDEN,

De **gemeente Overbetuwe**, ten deze krachtens het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. A.S.F. van Asseldonk, in zijn hoedanigheid van burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d.; hierna te noemen 'verhuurder',

EN

De Stichting Christelijk Voortgezet Onderwijs Over- en Midden-Betuwe (Scholengroep Over- en Midden-Betuwe/ SGOMB), gezeteld te Bemmelen, kantoorhoudende aan de Heister 1, 6681 CV te Bemmelen (postadres: postbus 19, 6680 AA Bemmelen), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09139157, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.A. Grimmus, in zijn functie van bestuurder en handelend ter uitvoering van het besluit van het bestuur d.d., hierna te noemen "huurder",

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan de Mammoetstraat 3 te Zetten; kadastraal bekend Ztn VBG02 G1388, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als sporthal.

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 2 jaar en 9 maanden, ingaande op 1 november 2012, en lopende tot en met 31 juli 2015.

3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 1 jaar, derhalve tot en met 31 juli 2016.

Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 1 jaar.

3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs 2012 van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 43.760,60 (zegge: drie en veertigduizend zevenhonderd zestig euro en zestig eurocent). In relatie tot de koop/ruil overeenkomst van de grond (transactie euro nihil) onder de sporthal is bepaald dat het Hendrik Pierson College gebruik maakt van de hele sporthal maar een vergoeding betaald voor 2 zaaldelen. Voor een nadere uitwerking van deze huurprijs verwijzen wij naar de bijlage 2.

4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 Indien partijen met een omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

4.4 Het boekjaar van huurder loopt van 1 augustus tot en met 31 juli.

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2013 aangepast overeenkomstig de bedragen die genoemd worden in de huisvestingverordening onderwijs.

4.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;

4.7.2 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 19.3a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op ..% van de actuele huurprijs.

4.8 Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs; € 10.940,15

4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 1 november 2012 tot en met 31 december 2012 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 7.293,43. Dit bedrag is inclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is.

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 januari 2013.

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

4.12 Betaling geschiedt door storting op bankrekeningnummer 28.50.92.030 ten name van de gemeente Overbetuwe, onder vermelding van 'huur sporthal Mammoet Zetten'.

Leveringen en diensten

5. als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen: gas, water en elektriciteit, medegebruik vuilcontainer, alarminstallatie en meldingen van alarm en AED.

Hiervan volgt 1x per jaar een afrekening. In bijlage 3 is vermeld hoe de verrekening plaats vindt.

Bankgarantie

6. N.v.t.

Beheerder

7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder van het gehuurde op een van de medewerkers van het team Buitenruimte en Vastgoed belast met vastgoedzaken.

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Bijzondere bepalingen

8.1. Behoudens de schoolvakanties kan huurder over de sporthal beschikken gedurende werkdagen, van 8.00 tot 17.00 uur

8.2. De huurder huurt de sporthal eveneens bij de volgende bijzondere activiteiten:

a. De landelijke examens inclusief de schoolexamens. Tijdens deze examens zal de sporthal steeds aaneengesloten dagen, zijnde zowel overdag als 's nachts, in gebruik zijn door de school. De opstelling van tafels, stoelen ed. blijft namelijk steeds tijdens deze examens in de sporthal aanwezig. Dit ook als er geen examenkandidaten aanwezig zijn.

b. Bij de jaarlijkse Open Dag van de school.

Huurder geeft deze data jaarlijks, voor aanvang van het schooljaar door aan verhuurder.

Op de genoemde dagen onder a. en b. is het voor andere gebruikers niet mogelijk de sporthal te gebruiken.

8.3. In voorkomende gevallen kan huurder extra zaalruimte huren tegen het geldende verenigingstarief.

8.4. De verhuurder zorgt voor schoonmaak van de sporthal en kleedkamers.

8.5. De multifuncionele ruimte (in de plattegrond genummerd als) staat tijdens bovenvermelde tijden ter beschikking als docentenruimte.

8.6. De huurder zorgt voor de levering en betaling van gas, water en electriciteit. De verhuurder ontvangt hiervan jaarlijks een rekening.

8.7. De huurder zorgt voor een vuilcontainer. De kosten hiervan worden verdeeld. De huurder betaalt 85% en de verhuurder 15%.

8.8. Verhuurder is verantwoordelijk voor de vaste en losse sportinventaris, zoals in de bijlage 4 genoemd. Voor de overige inventaris is huurder zelf verantwoordelijk. Huurder is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de aanwezige klimwand.

8.9. Huurder kan beschikken over één af te sluiten materialenbering in zaal 3. (in de platte grond genummerd als..) Verhuurder is niet verantwoordelijk voor de inhoud ervan. Deze is uitsluitend bestemd voor het bergen van eigen inventaris van huurder.

8.10. Verhuurder laat jaarlijks de alle sportinventaris, inclusief sportinventaris van huurder, keuren op deugdelijkheid en veiligheid. Huurder ontvangt hiervan een afschrift. Afgekeurde losse sportinventaris mag niet in de sporthal aanwezig zijn. Afgekeurde vaste inventaris wordt zodanig gekenmerkt en mag niet worden gebruikt.

8.11. Uitgezonderd het barmeubel, de achterliggende ruimte en de keuken, is het huurder toegestaan de foyer te gebruiken voor overlegdoeleinden. Deze ruimte dient na gebruik opgeruimd achtergelaten te worden.

8.12. De artikelen 9 en 13 van de algemene bepalingen zijn niet van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

te d.d.

verhuurder,

te d.d.

huurder,

.....
burgemeester gemeente Overbetuwe

.....

Bijlagen:¹⁾

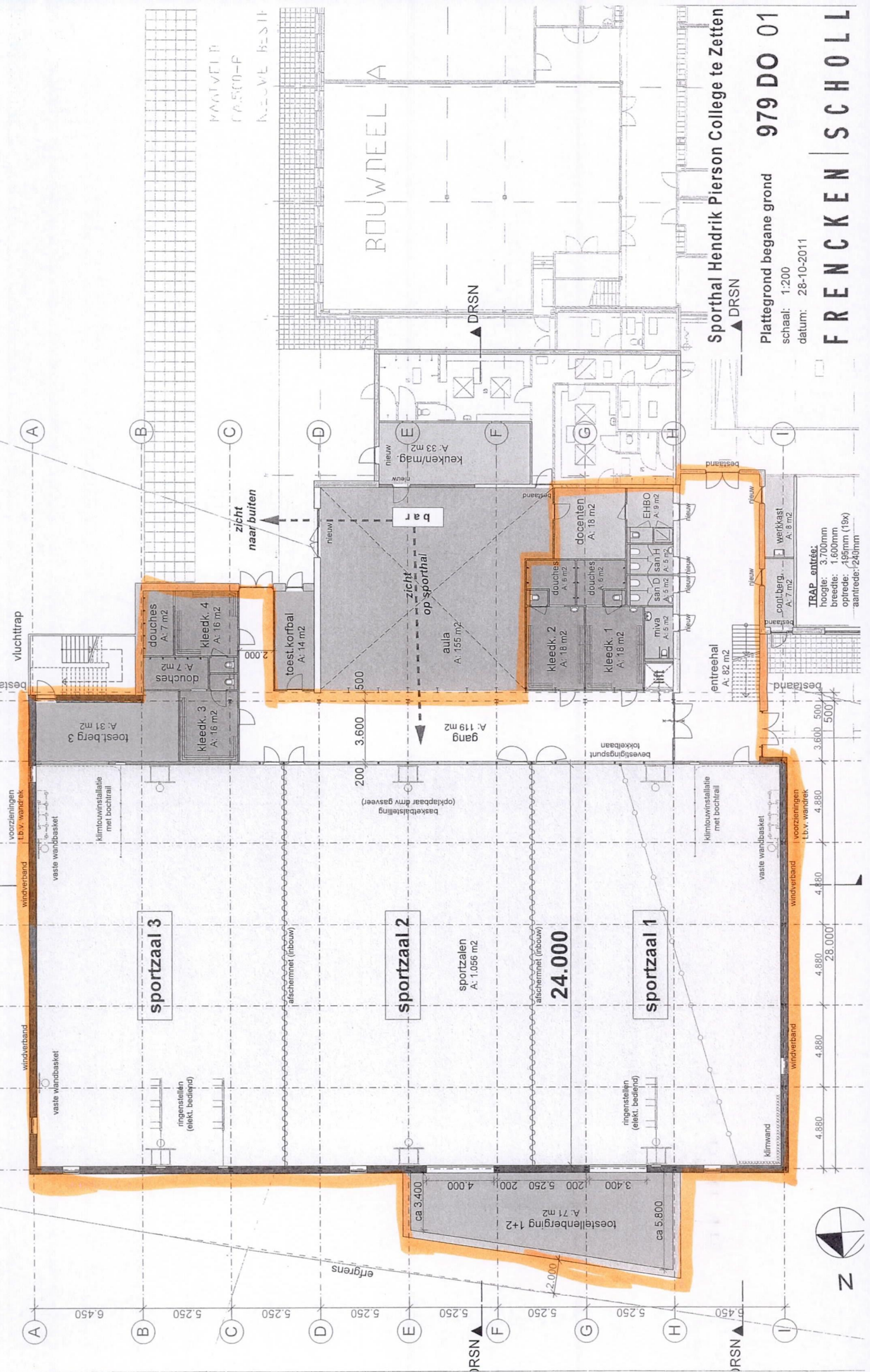
- algemene bepalingen
- bijlage 1: tekening van het gehuurde
- bijlage 2: berekening huur
- bijlage 3: verrekening leveringen en diensten
- bijlage 4: sportinventaris

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in 2.1.

Handtekening huurder(s):

¹⁾ Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Bijlage 1



Sporthal Hendrik Pierson College te Zetten

Plattegrond begane grond

schaal: 1:200

datum: 28-10-2011

979 DO 01

FRECKEN SCHOLL

TRAP entée:
hoogte: 3.700mm
breedte: 1.600mm
optrede: 195mm (19x)
aantrede: 240mm

Bijlage 2:

Berekening huur sporthal De Mammoet tbv. Gebruik HPC voor gymnastiekonderwijs

Huur 2012

Vast bedrag	€ 3.205,27
Variabel bedrag: $33 \times 565,91 =$	<u>€ 18.675,03</u>
Totaal	€ 21.880,30 x 2 zaaldelen = € 43.760,60

Over het jaar 2012 is vanaf november gebruik gemaakt van de sporthal.

Dit betekent dat over het jaar 2012 een huur verschuldigd is van:

€ 43.760,60 : 12 maanden x 2 maanden = € 7.293,43.

Huur 2013

Vast bedrag	€ 3.311,04
Variabel bedrag: $33 \times 584,59 =$	<u>€ 19.291,47</u>
Totaal	€ 22.602,51 x 2 zaaldelen = € 45.205,02

Bijlage 3:

Verrekening leveringen en diensten

Leveringen/diensten	Verrekening
* Gas, water en elektra:	opname gaat via tussenmeters
* Afval	85% van de kosten voor rekening van HPC 15% van de kosten voor rekening gemeente
* Alarminstallaties	onderhoud, beheer en vervanging: verdeelsleutel naar rato van de aanwezigen sensoren/melders
* Alarmopvolging	nog nader overleg over nodig
* AED	50% van de kosten van onderhoud

Raming beheerkosten HPC gemeentelijk groen

**Gemeentelijk Terrein HPC Zetten
Mammoetstraat 1 Zetten**

Groenelement	aantal	eenheid	kostprijs/eenheid	totaal
Gazon	3825	m2	€ 0,60	€ 2.295,00
Hagen (Liguster)	210	m1	€ 3,67	€ 770,70
Haag (losgroeiend aan de noordzijde)	165	m1	€ 3,67	€ 605,55
Meerdere bomen +/- 8 st.	8	st.	€ 20,00	€ 160,00
Verharding (onkruid op verharding en vegen)	3200	m2	€ 0,20	€ 640,00
			totaal	€ 4.471,25 per jaar

Beheerkosten zijn inclusief maaien, knippen, schoffelen, zwervuul ruimen, kanten snijden, snoeien, etc.

Oud

Kadaster



Klantreferentie

nr/1514413

Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente VALBURG

Sektie G

Perceelnummer 1303

Schaal 1:2000

Aan dit uittreksel mogen geen rechten worden ontleend.

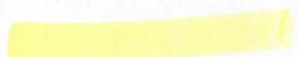
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers



W. Louwman
Mr. W. Louwman

sept 2004
1514413

 : schoolbestuur HPC

 : gemeente

→ Voorstel buitenruimte sporthal / HPC

