

B&W advies gemeente Overbetuwe

09bw000541

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel: 17 juli 2009		Onderwerp: Aankoop pand Molenstraat 1	
Te besluiten: 1. Het pand aan Molenstraat 1 te Valburg, kadastraal bekend gemeente Valburg sectie I. nummer 1392, aan te kopen voor een bedrag van € 330.000,-. 2. De woning tijdelijk te verhuren voor een bedrag van €400,- per maand. 3. Te kiezen voor één van de onderstaande 3 opties: a. de financiële consequenties in overeenstemming met hoofdstuk 6 van dit voorstel <u>ach-teraf</u> te regelen in een administratieve wijziging. De fractievoorzitters voor het tekenen van het koopcontract in te laten stemmen met de aankoop van de woning; b. de raad via een afzonderlijk raadsvoorstel te vragen om <u>vooraf</u> in te stemmen met een begrotingswijziging in overeenstemming met hoofdstuk 6 van dit voorstel. Het voorbe- houd 'goedkeuring raad' op te nemen in het koopcontract; c. De financiële consequenties in overeenstemming met hoofdstuk 6 van dit voorstel <u>ach-teraf</u> te regelen in een administratieve wijziging.			
Afdeling/ behandelend ambtenaar: MO / M. Stellingwerf		Status advies: openbaar	
Portefeuillehouder: R. Mooij		persbericht: nee	
akkoord: ja		Datum b&w-vergadering: 28 juli 2009	
Advies (intern): FIN RO		In raadscommissie: N.v.t.	
Advies/informatie (extern): N.v.t.		In raadsvergadering van: N.v.t.	
Middelen: financiële paragraaf		Regelgeving, delegatie of mandaat: Advies Planning&Control: N.v.t.	
Wie is bevoegd: College Aard bevoegdheid: Delegatie		Sterstuk: Nee	
	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
J.H.G. Walraven			
F.M.J. van Rooijen	Valent		bijsie monumenten
F.H.G.M. Witjes			
R.W. Mooij	Valent		
Secretaris TH			
Secretaris WS			
Hoofd afdeling			
Opmerkingen P&C			

Besluit b&w

uitleend met 1,2 en 3C

Bijlagen:

Folder Dorpsplan Valburg

Voorlopig koopcontract:

- De gemeente sloop het pand en geeft een andere bestemming aan de grond (afhankelijk van het oordeel van de monumentencommissie).

Wij adviseren u in te stemmen met de aankoop van het pand op Molenstraat 1 in Valburg, om hiermee de optie een MFC te bouwen bij het Wapen van Valburg open te houden.

4. Advies:

- A RO; taxatie en aankoopadvies. Instemming met de voorgenomen aankoop.
- B FIN
- C Planning&Control: n.v.t.

5. Aanpak/uitvoering

Na instemming de woning aan te kopen met ingang van 30 augustus 2010. In afwachting van de definitieve planvorming, de woning tijdelijk te verhuren voor €400,- per maand.

6. Middelen

Bevoegdheid college

De koop van een woning is een privaatrechtelijke rechtshandeling (een levering). Volgens artikel 5a. van de financiële verordening is het college bevoegd tot het aangaan privaatrechtelijke rechtshandelingen. Het college informeert vooraf de raad tot het aangaan van verplichtingen voor leveringen groter dan € 500.000. Het college is dus formeel bevoegd om over te gaan tot koop van de woning zonder dat toestemming van de raad vooraf nodig is.

De totale aankoopkosten van het pand zijn als volgt:

Koopprijs:	€ 330.000
Overdrachtsbelasting (6%):	€ 19.800
Notariskosten (± 1%):	€ 3.300
Totaal:	€ 353.100

Advies financiën

De afdeling financiën adviseert u echter om wél vooraf toestemming te vragen aan de gemeenteraad. Wij adviseren u dan ook om in de koopovereenkomst een voorbehoud van goedkeuring raad op te nemen. Dit is momenteel niet het geval.

Wij adviseren u om vooraf toestemming te vragen om de volgende redenen:

1. Politieke gevoeligheid: Het MFC Valburg is momenteel als signaalfunctie verwerkt in de begroting 2010. De gemeenteraad heeft nog geen middelen en opdracht verstrekt tot het uitvoeren van dit plan.
2. Het streven is om steeds meer te komen tot een gemeentebreed integraal afwegingsmoment (kadernota en begroting). Tussentijdse voorstellen moeten voldoen aan de 3 O's (onvoorzien, onuitstelbaar en onvermijdbaar). Deze toetsing is zeker van belang bij hoge uitgaven. Ons inziens voldoet het voorstel niet aan de eisen van de 3 O's. Dit voorstel betekent een behoorlijke belasting van de post onvoorzien 2009.

Om toch slagvaardig te kunnen werken zou u op korte termijn deze toestemming van de raad schriftelijk bij de fractievoorzitters kunnen aanvragen. Officiële vaststelling van de raad vindt dan plaats via het raadsvoorstel begrotingswijziging.

Toelichting

1. In-/aanleiding

Naar aanleiding van het dorpsontwikkelingsplan (DOP) Valburg is besloten drie projecten in Valburg aan te pakken: de herontwikkeling van het gebied rond de Hervormde Kerk, een nieuw multifunctioneel centrum (MFC) en ontwikkeling van de brede school. Sinds januari is, in overleg met de dorpswerkgroep, nagedacht over een programma van wensen (PvW) en een mogelijk locatie voor het MFC. Uit dit overleg zijn drie haalbare locaties naar voren gekomen. Eén daarvan is de huidige locatie van het Wapen van Valburg. De bijgevoegde folder geeft informatie over de stand van zaken van het project. Deze folder is op 1 juli uitgedeeld op de dorpsavond in Valburg.

In juni 2009 werd het pand aan Molenstraat 1 in Valburg te koop aangeboden. Omdat dit pand naast het Wapen van Valburg gelegen is, zou het binnen het plangebied van het MFC vallen, indien deze locatie als eerste keuze naar voren komt.

2. Doelstelling en beoogd effect

Het strategisch aankopen van het pand aan Molenstraat 1 te Valburg, met als doel de locatie van het MFC bij het Wapen van Valburg als optie open te houden.

3. Argumenten

Er is in dit stadium van het project MFC Valburg nog geen keuze gemaakt voor één van de drie mogelijke locaties. Zou uiteindelijk gekozen worden voor het Wapen van Valburg, dan is aankoop van het pand aan Molenstraat 1 noodzakelijk. De voornaamste reden hiervoor is de groenbalans in Plan Molenzicht. Zoals te zien is op de tekening in de folder is de gymzaal gesitueerd aan de achterzijde van Het Wapen. Deze ligging is gekozen vanwege de molenbiotop van de molen "Nieuw Leven" die op die locatie geldt. Binnen de molenbiotop geldt een maximale bouwhoogte. Alleen aan de rand van het kavel past een gymzaal binnen de maximale bouwhoogte. Deze plek is in Plan Molenzicht echter bestemd als openbaar groen. Als we er voor kiezen op die plek te bouwen, moet dat groen elders gecompenseerd worden. Dat kan naast de gymzaal op het kavel van Molenstraat 1.

Omdat het pand in juni 2009 te koop werd aangeboden, was het nodig snel in actie te komen. In overleg met de portefeuillehouder zijn wij onderhandelingen gestart om dit pand aan te kopen. De koopprijs van het pand bedraagt € 330.000,-. In het voorlopig koopcontract is een voorbehoud gemaakt van een positief besluit van uw college voor 1 augustus 2009.

Gegevens pand

Het pand op Molenstraat 1 is een woning met de status van gemeentelijk monument. Het totale grondoppervlak van het kavel is 1392 m². Op dit moment is niet geheel duidelijk in hoeverre de monumentenstatus invloed heeft op een toekomstige verbouwing. De monumentencommissie beslist uiteindelijk over eventuele (ver-)bouwplannen.

Risico

De uiteindelijke keuze voor de bouw van een MFC kan op een andere locatie vallen. In dat geval wordt het pand "overbodig" en zijn er verschillende mogelijkheden.

- Het pand wordt weer verkocht. De mogelijkheid bestaat dat op een verkoop verlies geleden wordt.
- De gemeente knapt het pand op en verkoopt het. In dat geval bedraagt het verlies het verschil tussen de aankoop- plus renovatiekosten en de verkoopopbrengst.
- De gemeente verkoopt het pand en behoudt een deel van de grond.

De financiële consequenties van de aankoop van het pand staan in onderstaande financiële paragraaf. Hierbij is ervan uitgegaan dat er geen groot onderhoud aan het pand uitgevoerd zal worden.

Financiële paragraaf (alles in €)

Programma: Maatschappelijke participatie en ondersteuning

I. Structurele lasten

a. Investering BTW n.v.t.

Soort investering:	Bedrag
Economisch nut	353.100
Maatschappelijk nut	
Afschrijvingstermijn	40 jaar

b. Uitsplitsing investering naar kostensoorten:

- Interne ordernummer:

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
4333000	Pand Molenstraat 1, Valburg	353.100	n.v.t.
	Totale investering	353.100	

c. Structurele lasten en dekking:

- Kostenplaats:

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	
461	Kapitaallasten investering bij 4,5% rente	19.189	
Overige structurele lasten:			BTW-code
4341100	Belasting OZB	352	n.v.t.
4341300	Afvalstoffenheffing	129	n.v.t.
4341200	Rioolrechten	210	n.v.t.
4341500	Waterschapslasten	350	n.v.t.
4343300	Klein onderhoud	1.500	BCF C3
4343000	Verzekeringslasten	300	n.v.t.
	Totale structurele lasten	22.030	

d. Dekking ten laste van:

- post onvoorzien	17.230
- op andere wijze, namelijk	4.800
Totale structurele dekking	22.030

II. Toelichting BTW (in telegramstijl)

Aankoop woning, BTW n.v.t.

III. Besluitvormingsprocedure: zie advies financiën

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
x	- politieke redenen
Informatieplicht aan de raad (vooraf) over:	
	- het aangaan van verplichtingen voor werken groter dan € 1.000.000
	- <i>het aangaan van verplichtingen voor leveringen en diensten groter dan € 500.000</i>
	- <i>het verstrekken van leningen, waarborgen en garanties groter dan € 1.000.000 (geldt niet voor Waarborgfonds Soc. Woningbouw)</i>
	- <i>de privaatrechtelijke rechtshandeling die ingrijpende gevolgen heeft voor de gemeente.</i>

7. Te besluiten

1. Het pand aan Molenstraat 1 te Valburg, kadastraal bekend gemeente Valburg sectie I. nummer 1392, aan te kopen voor een bedrag van € 330.000,-.
2. De woning tijdelijk te verhuren voor een bedrag van €400,- per maand.
3. Te kiezen voor één van de onderstaande 3 opties:
 - d. de financiële consequenties in overeenstemming met hoofdstuk 6 van dit voorstel achteraf te regelen in een administratieve wijziging. De fractievoorzitters voor het tekenen van het koopcontract in te laten stemmen met de aankoop van de woning;
 - e. de raad via een afzonderlijk raadsvoorstel te vragen om vooraf in te stemmen met een begrotingswijziging in overeenstemming met hoofdstuk 6 van dit voorstel. Het voorbehoud 'goedkeuring raad' op te nemen in het koopcontract;
 - f. De financiële consequenties in overeenstemming met hoofdstuk 6 van dit voorstel achteraf te regelen in een administratieve wijziging.

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

- A. de **gemeente Overbetuwe**, gevestigd te Elst, kantoorhoudende aldaar aan de Dorpsstraat 67 (postadres Postbus 11, 6660 AA Elst), te dezer zake krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw E. Tuijnman, burgemeester van de gemeente Overbetuwe,

hierna te noemen "de koper",

en

- B. Mevrouw Maria Louisa Gertrudis Mientjes-Maassen wonende te 6662 RZ Elst, Klaverkamp 56, geboren te Valburg op 6 december 1957 als schriftelijke gevolmachtigde van mevrouw Geertruida Elisabeth Krijnen, wonende te 6666 BR Heteren, Hyacintenstraat 23, geboren te Valburg op 12 juli 1917,

hierna te noemen "de verkoper",

geven te kennen en nemen in aanmerking dat:

- I. tussen koper en verkoper een overeenkomst bestaat ter zake de verkoop en levering van een registergoed bestaande uit het vrijstaande woonhuis met schuren, ondergrond erf en tuin staande en gelegen aan de Molenstraat 1 te 6675 GE Valburg

en verklaren te hebben gekocht en verkocht:

vrijstaand woonhuis met schuren, ondergrond, erf en tuin plaatselijk bekend Molenstraat 1 te 6675 GE Valburg, kadastraal bekend gemeente Valburg sectie I. nummer 1392 groot 14 a 75 ca, een ander zoals is aangegeven op een aan deze overeenkomst door koper en verkoper gewaarmerkte, kadastrale tekening,

hierna te noemen "het registergoed",

Koopsom

De koopsom bedraagt € 330.000,00 zegge: Driehonderddertigduizendeuro

Bij de koopsom zijn geen roerende zaken begrepen zodat geen nadere specificatie noodzakelijk is.

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

Artikel 1. Voorwaarden van de zijde van de koper en verkoper

1. Deze overeenkomst is van de zijde van de koper aangegaan onder de voorwaarden dat:
 - a. burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe tot aankoop van het registergoed besluiten; deze ontbindende voorwaarde voor koper loopt af op 1 augustus 2009,

- ~~b. de raad van de gemeente Overbetuwe tot aankoop van het registergoed besluit⁴;~~
- c. uit rapport van bodem-en grondwateronderzoek, zie artikel 13, blijkt dat de grond of het grondwater niet verontreinigd is in een mate die voor de koper, gelet op het toekomstig gebruik, onaanvaardbaar is.

2. De overeenkomst zal zijn ontbonden zonder dat partijen verplicht zijn tot enigerlei vergoeding indien niet is voldaan aan de voorwaarden vermeld in lid 1 van dit artikel. De verkoper ontvangt per aangetekend schrijven bericht van de ontbinding van de koopovereenkomst, onder opgave van reden van de ontbinding, zo spoedig mogelijk, nadat is komen vast te staan dat aan een voorwaarde niet is voldaan.

Artikel 2. Notariële akte van levering; bevoegdheid verkoper

1. De levering in eigendom zal geschieden uiterlijk op 31 augustus 2009 nadat is voldaan aan de voorwaarden vermeld in artikel 1 van deze overeenkomst, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris J.M.M. Stevens (of diens plaatsvervanger) of notaris verbonden aan Notarissen Elst BV, gevestigd te 6661 EG Elst, bezoekadres Dorpsstraat 51 te Elst.
2. Verkoper staat in voor zijn 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 koopsom en van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats bij het passeren van de akte van levering, via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij ondertekening van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.

Artikel 4. Juridische levering

1. Het registergoed zal 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. Verkoper heeft koper informatie verstrekt over de aan verkoper bekende rechten en plichten, rustend op het registergoed, blijken uit de aan deze overeenkomst gehechte kopieën van de laatste akte van levering.
3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alleen die lasten en beperkingen die voor hem 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

5.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

5.2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.

5.3. Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen; dan wel
- b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a. toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

Artikel 6. Feitelijke levering; staat van het registergoed

1. Het registergoed zal in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het tot stand komen van deze overeenkomst. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering.
2. Het registergoed zal 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 koper slechts die gebreken welke voor de verkrijgende partij kenbaar zijn.
3. De feitelijke levering van het registergoed zal geschieden op de datum van passeren van de notariële akte van levering.
4. De feitelijke levering van het registergoed zal geschieden vrij van huur en andere gebruiksrechten alsmede leeg en ontruimd.
5. De koper heeft het recht het registergoed vóór het passeren van de notariële akte van levering in- en uitwendig te inspecteren.
6. Koper is voornemens het registergoed na verbouwing te gebruiken ten behoeve van een Multifunctioneel centrum

Artikel 7. Zakelijke lasten en belastingen

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

Artikel 8. Aktekosten ten laste van koper

De kosten en rechten op deze overeenkomst en de akte van levering vallende, zijn voor rekening van de koper.

Artikel 9. Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

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

Artikel 10. Domiciliekeuze

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

Artikel 11. Voortgezet gebruik om niet

Niet van toepassing

Artikel 12. Over-/ondermaat

Indien de hiervoor vermelde grootte van het registergoed en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

Artikel 13. Bodemverontreiniging

1. Voorzover aan verkoper bekend, zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper van het registergoed of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
2. Voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
3. Verkoper verleent aan koper tot 1 augustus 2009 toestemming tot het (doen) verrichten van een indicatief bodem- en grondwateronderzoek. De kosten van dit onderzoek zijn voor rekening van de koper.
4. Indien uit het in hiervoor in lid 3 bedoelde onderzoek en/of onderzoeksrapport c.q. nadere onderzoeken en/of onderzoeksrapporten blijkt dat meer dan € 9.000,-- (zegge: negenduizend euro) exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting aan (water-) bodemsaneringskosten gemaakt moeten worden, met inachtneming van het doel waarvoor koper het verkochte koopt, treden partijen in overleg omtrent de consequenties van deze verontreiniging met betrekking tot deze transactie. Indien overeenstemming uit blijft kan koper de koopovereenkomst ontbinden.
5. Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

6. Aan koper is bekend, conform de gemeentelijke beperkingenregistratie, dat de onroerende zaak voorkomt op de gemeentelijke monumentenlijst.

Slotbepaling

Afgezien van de overige bepalingen in deze overeenkomst garandeert verkoper aan koper met betrekking tot het registergoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door verkoper ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt 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 verkoper niet bekend zijn).

Aldus in drievoud getekend te

Elst,

Elst,.....

Koper

Verkoper

Mevrouw M.L.G. Mientjes-Maasen

Gemeente Overbetuwe
Mevrouw E. Tuijnman,

Burgemeester.