



B&W ADVIES

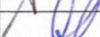
Kenmerk: 14bw000548

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel: 15 december 2014	Onderwerp: Aankoop perceel Grote Molenstraat te Elst
--	--

Te besluiten:

- instemmen met de aankoop van een perceel grond van Stichting Vivare, gelegen aan de Grote Molenstraat te Elst (grenzend aan de gemeentewerf) tegen een bedrag van € 30,= per m2 k.k.
- de financiële consequenties in overeenstemming met hoofdstuk 5 van dit voorstel achteraf te regelen in een administratieve wijziging.

Team/ behandelend ambtenaar: TBV / L.M. van der Woude		Status advies: openbaar	
Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal		gezien: ja	Datum b&w-vergadering: 23 december 2014
Ingewonnen advies andere teams: N.v.t.		In voorbereidende vergadering: N.v.t.	
Ingewonnen advies/informatie extern: Anders extern orgaan, te weten Jaap Rottink, extern rentmeester/taxateur		In raadsvergadering: N.v.t.	
Ingewonnen advies adviseurs: Financieel		Regelgeving, delegatie of mandaat: N.v.t. Kwaliteitstoets: N.v.t.	
	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
J.A.M. van Baal			
W.H. Hol			
R. van Hoeven			
B.A. Ross			
Gemeentesecretaris			
I.A.N.M. van Riel			

Besluit b&w

Behoorlijk met advies 23/12 2014.

Bijlagen:

Conceptovereenkomst aankoop + situatietekening

Toelichting

1. Aanleiding / Probleemstelling

In september heeft Stichting Vivare een strook grond aangeboden aan de gemeente, gelegen aan de Grote Molenstraat in Elst, grenzend aan de gemeentewerf. Op deze grond was het voormalige woonwagenterrein gevestigd. Inmiddels is de laatste woonwagen gesloopt. Vivare heeft geen belang meer bij deze grond, temeer omdat deze als een 'eilandje' wordt omgeven door gemeentegrond.

Uw college heeft laten weten geïnteresseerd te zijn in de aankoop van deze grond, mede op strategische gronden (eventuele toekomstige uitbreiding gemeentewerf). In het gesprek van september is vrijblijvend een bedrag genoemd. Hierna zijn de onderhandelingen gestart. Uiteraard is bij Stichting Vivare aangegeven dat de aankoop enkel geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring door uw college.

2. Doelstelling en beoogd effect

Nu het woonwagenterrein opgehouden heeft te bestaan, heeft Vivare geen belang meer bij de grond. De gemeente heeft dit belang wel, gezien de strategische ligging van het perceel.

3. Ingewonnen adviezen/informatie

- A. Vakteams: n.v.t.
- B. Extern: Jaap Rottink, extern rentmeester/taxateur
- C. Adviseurs:
 - 1. Financieel
- D. Kwaliteitstoets regelgeving: n.v.t.

4. Ambtelijk advies aan het college

De gemeente heeft interesse in de grond vanwege:

- De strategische ligging. Een eventuele toekomstige uitbreiding van de gemeentewerf is eenvoudiger te realiseren als de gemeente reeds eigenaar is;
- Het feit dat het perceel ligt ingesloten tussen gemeentegrond, het is een 'eilandje'. Stichting Vivare heeft met het verdwijnen van het woonwagenterrein geen belang meer bij deze grond.

De grond is in 2000 door de voormalig gemeente Elst aan de Woningcorporatie Over-Betuwe (nu Vivare) verkocht voor een bedrag van fl. 75.000,- (circa € 34.000,-). De verkoop betrof destijds 3 standplaatsen met sanitaire units/bergingen en de onderliggende grond.

Stichting Vivare is per e-mail akkoord gegaan op ons voorstel, een bedrag van € 30,- per m², waarbij de kosten (notaris, kadaster) voor rekening komen van de gemeente. Dit is ook het bedrag dat in het gesprek van september ter sprake was gebracht. De oppervlakte van de grond bedraagt 789 m², derhalve is het aankoopbedrag (30 x 789) € 23.670,- k.k. De aankoopkosten bedragen ongeveer € 1.000,-. Totale kosten dus: € 24.670,-.

Afgesproken wordt dat de grond leeg en ontruimd wordt opgeleverd aan de gemeente. Hiertoe is vereist dat de stenen bergingen worden gesloopt en afgevoerd. Omdat in de bergingen asbest aanwezig is, moet dit professioneel worden verwijderd alvorens tot sloop kan worden overgegaan. Stichting Vivare zorgt voor de sloopvergunning.

5. Middelen

a. Communicatie

Is er een communicatieplan over dit onderwerp? Nee
Zo nee, waarom niet?

Niet nodig, eenmalig
Heeft er al communicatie plaatsgevonden? Ja
Zo ja, welke communicatie heeft er al plaatsgevonden?
E-mails
Welke in- en externe doelgroepen worden er over het besluit geïnformeerd?
N.v.t.
Hoe wordt het voorstel gecommuniceerd?
Per e-mail aangegeven

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?
Per e-mail, dan wel wordt direct de koopovereenkomst verzonden aan verkoper.

c. Financieel

I. Structurele lasten

a. Investing

(*exclusief compensabele BTW of inclusief niet-comp. BTW*)

Soort investering:	Bedrag
Maatschappelijk nut	€ 24.670
Afschrijvingstermijn	geen

b. Uitsplitsing investering naar kostensoorten:

- Interne ordernummer: (nieuw nr.) aankoop grond voormalig woonwagenterrein

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
4333000	Aankoop grond Grote Molenstraat	€ 24.670	BCF00/m2/m4
	Totale investering	€ 24.670	

c. Structurele lasten en dekking:

- Kostenplaats: 2.830.0110

Kostensoort	Omschrijving	Bedrag	BTW-code
461	Rentelasten bij 4,5% rente	€ 1.110	
Overige structurele lasten:			
	Geen		
	Totale structurele lasten	€ 1.110	

d. Dekking ten laste van:

- post onvoorzien	€ 1.110
Totale structurele dekking	€ 1.110

IV. Besluitvormingsprocedure:

Aankruisen	
Collegebesluit:	
X	- collegebesluit/administratieve wijziging (vaststelling door raad achteraf)

Alleen bij begrotingswijziging: beknopte toelichting 3 O's
Strategische aankoop.

6. Uitvoering en evaluatie

Na een positief besluit van uw college wordt de koopovereenkomst door beide partijen getekend en wordt hiervan een notariële akte van levering opgemaakt door Notarissen Elst.

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. **gemeente Overbetuwe**, gevestigd aan de Dorpsstraat 67, 6661 EH te Elst (postadres: Postbus 11, 6660 AA Elst), te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw I.A.N.M. van Riel, manager van team Buitenruimte en Vastgoed, afdeling Beheer 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. 23 december 2014 (<nummer>), hierna te noemen "**gemeente**" of "**koper**",

en

2. **Stichting Vivare**, statutair gevestigd te Arnhem en kantoorhoudende aan het adres Van Oldenbarneveltstraat 4H te Elst, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09031467, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. van den Molengraaf in zijn functie van teammanager, hierna te noemen "**verkoper**",

verklaren te hebben gekocht en verkocht:

een perceel grond nabij de Grote Molenstraat te Elst, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie I, nummer 3648, groot 789 m², een en ander zoals is aangegeven op een aan deze overeenkomst door koper en verkoper geparafeerde, gehechte tekening d.d. 24-11-2014, archiefnummer 14GIS00718 (zie bijlage 1), hierna te noemen "**registergoed**",

onder de navolgende bepalingen en bedingen:

Artikel 1 Koopsom en bijkomende vergoedingen

De koopsom, inclusief eventuele schadevergoedingen hoegenaamd ook, bedraagt € 23.670,- = k.k. (zegge: drieëntwintigduizend zeshonderzeventig euro).

Artikel 2 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. uit rapport van bodem- en grondwateronderzoek, zie artikel 12, blijkt dat de grond of het grondwater niet verontreinigd is in een mate die voor de koper, gelet op het toekomstig gebruik, onaanvaardbaar is;
 - b. de (stenen) bergingen, inclusief aanwezige asbest, zijn gesloopt en afgevoerd en dat het terrein leeg en ontruimd 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. Koper streeft ernaar binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst de voorwaarden uit te werken. Koper zal verkoper op de hoogte houden van de vorderingen.
3. 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 3 Notariële akte van levering; bevoegdheid verkoper

1. De levering in eigendom geschiedt uiterlijk twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst, nadat is voldaan aan de voorwaarden vermeld in artikel 2 van deze overeenkomst, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. De voor de overdracht vereiste akte van levering wordt verleden ten overstaan van Notarissen Elst 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 4 Betaling

1. De betaling van de koopsom en van de rechten, kosten (waaronder de kadastrale kosten en de kosten voor het opmaken van de akte van levering) 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. De koopprijs is exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting (btw), de eventueel verschuldigde omzetbelasting (btw) is geheel voor rekening van de verkoper.
4. 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.
5. 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.
6. Alle extra kosten waaronder de kosten van royement van hypotheek, verdeling van gemeenschappen, machtigingen van de kantonrechter alsmede daarmee vergelijkbare kosten, zijn voor rekening van de verkoper.

Artikel 5 Juridische levering

1. Het registergoed wordt 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 hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Verkoper heeft koper informatie verstrekt over de aan verkoper bekende rechten en plichten, rustend op het registergoed, blijkende 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 6 Risico-overgang

Het registergoed blijft tot de datum van het passeren van de notariële akte van levering voor risico van de verkoper.

Artikel 7 Feitelijke levering; staat van het registergoed

1. Het registergoed wordt in eigendom 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 bezit bij de feitelijke levering de eigenschappen 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 geschiedt op de datum van passeren van de notariële akte van levering.
4. De feitelijke levering van het registergoed geschiedt 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 onderzoekt of het registergoed is te gebruiken ten behoeve van de doorontwikkeling van de gemeentelijke milieustraat/gemeentewerf.

Artikel 8 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 9 Aktekosten

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

Artikel 10 Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

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

Artikel 11 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 12 Bodemverontreiniging

1. Voorzover aan verkoper bekend, zijn er WEL/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 WEL/GEEN ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
3. Verkoper verleent aan koper 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 € 10.000,-- (zegge: tienduizend 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. Het is verkoper WEL/NIET bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Artikel 13 Archeologische waarden

Het is verkoper WEL/NIET bekend of zich in het verkochte archeologische waarden bevinden.

Artikel 14 Schonen van de sloten

De tot het verkochte behorende sloten dienen vóór de datum van feitelijke levering ten genoegen van de gemeente te zijn geschoond.

Artikel 15 Garanties verkoper

Verkoper garandeert de gemeente dat:

1. hem vanwege de overheid en/of nutsbedrijven met betrekking tot het verkochte 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 het verkochte is aangezegd;
3. op het verkochte de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
4. er geen bijzondere zakelijke lasten op het verkochte rusten.

Artikel 16 Verzekering

Door de gemeente worden generlei verzekeringen van de verkoper overgenomen. Verkoper dient op eigen kosten de aanwezige verzekeringen te beëindigen met ingang van de dag waarop het risico op de gemeente overgaat.

Artikel 17 Informatieplicht verkoper

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).

Artikel 18 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 verkoper deze in bezit had, aan de gemeente afgegeven.

Artikel 19 Domiciliekeuze

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

Aldus in drievoud getekend te respectieve plaatsen,

Plaats: Andelst, datum:

Plaats: Elst, datum:

Koper,
Gemeente Overbetuwe, namens deze:

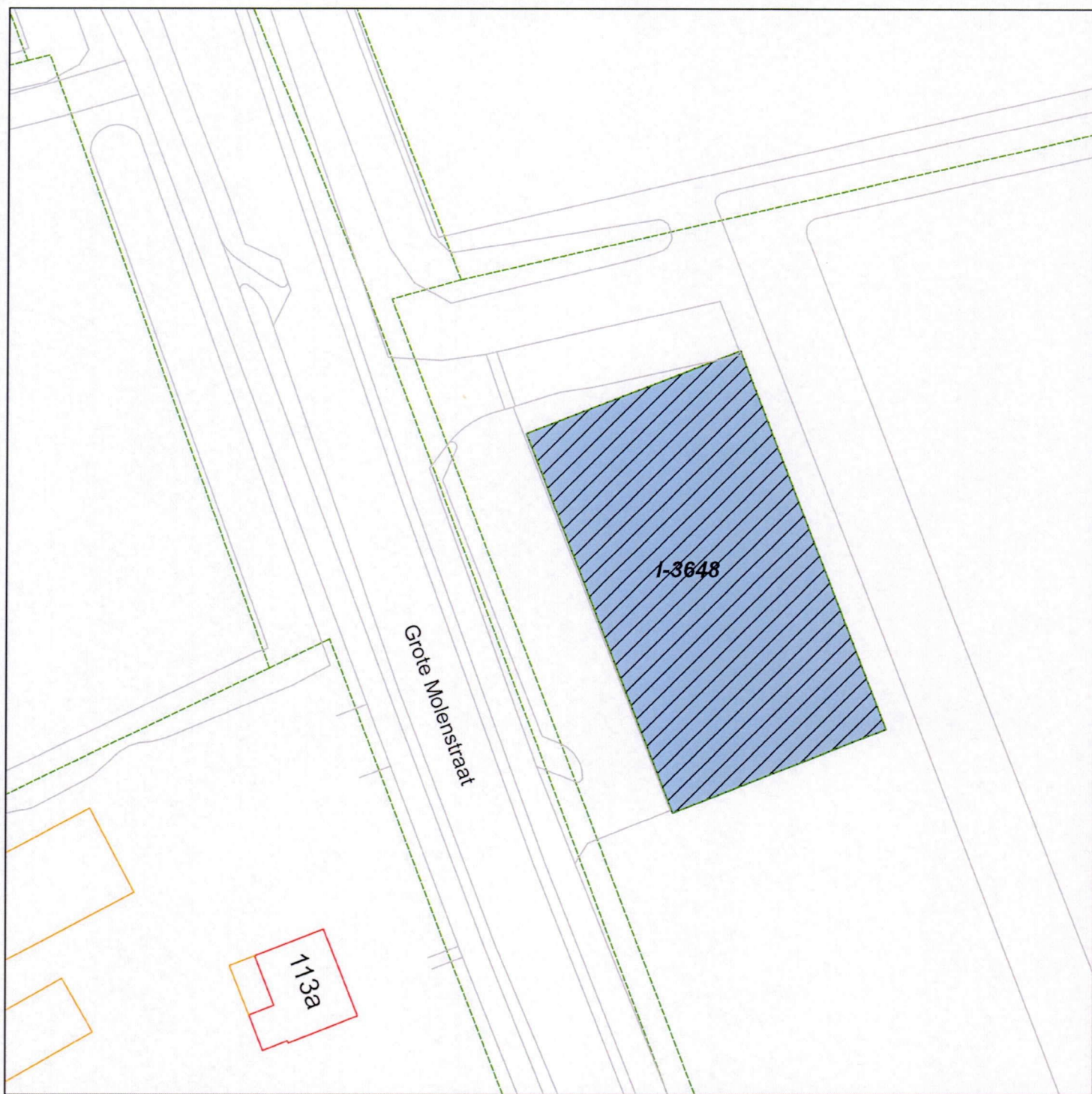
Verkoper,
Stichting Vivare, namens deze:

I.A.N.M. van Riel
Teammanager TBV

J. van den Molengraaf
teammanager

Bijlage:

1. tekening archiefnummer 14GIS00718 d.d. 24-11-2014



0 12.5 25 37.5 50 m

Elst, Grote Molenstraat

Grondaankoop

Oppervlakte: 789 m²

Kadastrale aanduiding

Gemeente: Elst

Sectie: I

Perceelnr.: 3648

Datum: 24-11-2014

Schaal: 1:500

Get: heijnej1

Formaat: A4

Archiefnr.: 14GIS00718

Versie: Definitief

Legenda

--- Perceelsgrenzen
 Grondaankoop

gemeente **Overbetuwe**



Team Buitenruimte
 en Vastgoed