

2009/0509

Leusden

GEMEENTE

-1.844.11		2026	agendanummer	
ingekomen: 20 APR. 1998		ADVIES AAN B&W		
DATUM: 15-04-1998	Nr. Akt.plan:		PORTEFEUILLEHOUDER: burg.	
COORD. AFD.	Wonen & Werken		AKKOORD	BESPREKEN
STELLER	A.J. Oolthuis		B	
CHEF/HOOFD	M.J.J.H. Verheugen		W	
SECTORHOOFD	R.P. van der Starre		W	
ter kennisneming/behandeling in COMMISSIE(S): d.d.			W	
RAAD d.d.			S	

ONDERWERP

Vertegenwoordiging gemeente bij het verlijden van de notariële akte inzake het vestigen van een recht van opstal t.b.v. nieuwbouw kinderdagverblijf/annex multifunctioneel gebouw aan de Stichting Humanitas Onroerend Goed Beheer

ONTWERP-BESLUIT

Wethouder K. de Kruijf machtigen met betrekking tot het verlijden van deze akte de gemeente te vertegenwoordigen

B&W-BESLUIT

- voor kennisgeving aangenomen
 overeenkomstig voorstel besloten

OPENBAAR: ja/(nadat betrokkene is bericht)/nee*/gedeeltelijk*
 * motivering:



Aanleiding

De raad heeft in zijn vergadering van 26 maart ingestemd met de nieuwbouw van een kinderdagverblijf, annex multifunctioneel gebouw.

De realisatie van dit gebouw vindt plaats op een perceel grond achter De Til, aan de Lisidunalaan.

Het perceel grond blijft in eigendom van de gemeente; met de Stichting Humanitas Onroerend Goed Beheer wordt ten laste van dit perceel grond een recht van opstal gevestigd.

Juridische uitvoering

De notariële akte van het met de Stichting te vestigen recht van opstal zal op nader te bepalen datum worden gepasseerd.

Door de coördinerende afdeling WSO is aangegeven, hieraan een officieel tintje te willen geven, waarbij (mogelijk) ook de pers en eventuele genodigden aanwezig zouden kunnen zijn.

Met de notaris zal worden besproken, de akte daartoe in het gemeentehuis te laten verlijden.

Het zou ook een goede geste zijn, de gemeente daarbij te laten vertegenwoordigen door de wethouder, onder wiens portefeuille een en ander zijn beslag heeft gekregen.

Bestuurlijk dient dit dan nog wel te worden kortgesloten.

Vertegenwoordiging gemeente

Op grond van artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigt de burgemeester de gemeente in en buiten rechte.

Het staat de burgemeester -op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht- vrij deze vertegenwoordiging aan een derde (bijvoorbeeld een wethouder, als loco-burgemeester) op te dragen.

Het betreffende notariskantoor zal hiermee in de akte rekening kunnen houden.

Integrale advisering

Deze rapportage is besproken met de afdeling WSO.

De burgemeester van de gemeente Leusden, de heer drs. C.J.G.M. de Vet, gelet op het daartoe bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en het daartoe bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht,

Gelet op het besluit van de raad van de gemeente Leusden dd. 26 maart 1998;

draagt hierbij de vertegenwoordiging namens de gemeente, om de gemeente op 15 juni 1998 in rechte te vertegenwoordigen bij het notarieel vestigen van een recht van opstal tussen de gemeente en de Stichting Humanitas Onroerende Zaken en, voor zover noodzakelijk, bij het beëindigen van het op 30 december 1980 tussen de gemeente en de Speel- en recreatievereniging Blijhof gevestigde recht van opstal per 15 juni 1998, op aan:

Mevrouw E.M. Blom, geboren te Leusden op 7 juni 1940; wonende te 3831 JX Leusden, Kanaalweg 5 en in deze de gemeente Leusden vertegenwoordigende als loco-burgemeester.

Leusden, de 10e juni 1998;

de burgemeester van Leusden,


Drs. C.J.G.M. de Vet.



Overeenkomst tot het vestigen van een recht van opstal

De ondergetekenden:

A. De **GEMEENTE LEUSDEN**, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer drs. C.J.G.M. de Vet handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van Leusden d.d. 17 februari 1998, hierna te noemen: de Gemeente,

en

B. De stichting **STICHTING BEHEER ONROEREND GOED HUMANITAS**, ten deze krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs J van Oudenaarde, handelend als voorzitter van de de Stichting beheer onroerend goed Humanitas, hierna te noemen: de opstaller.

Overwegende:

- dat de Gemeente en de Stichting Kinderopvang Humanitas met elkaar in overleg zijn getreden omtrent de nieuwbouw van een kinderdagverblijf;
- dat in de nieuwbouw onder andere de groepen van de Wigwam en Pinkelotje, die nu op diverse locaties binnen de gemeente gesitueerd zijn, zullen worden ondergebracht;
- dat de totale stichtingskosten van het kinderdagverblijf 2.7 miljoen gulden bedragen, zoals is aangegeven in de bij deze overeenkomst gevoegde specificatie;
- dat de Gemeente aan de opstaller een eenmalige bijdrage ad 1.6 miljoen gulden heeft verstrekt in de stichtingskosten van het nieuwe kinderdagverblijf;
- dat de Stichting beheer onroerend goed Humanitas een eenmalig bedrag ad 1.1 miljoen gulden investeert;
- dat het, de Gemeente in eigendom toebehorende, terrein aan de Lisidunalaan, achter het gebouw "De Til", als een geschikte locatie voor de nieuwbouw in aanmerking komt;
- dat de Gemeente bereid is tot verlening aan de opstaller van een recht van opstal bedoeld terrein;
- dat de Stichting Kinderopvang Humanitas Leusden de nieuwbouw, geheel of ten dele, zal huren van de opstaller;
- dat de Stichting Kinderopvang Humanitas zich garant stelt voor de overschrijding boven het door beide partijen ingebrachte kapitaal;

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

I.

De Gemeente verleent bij dezen aan de opstaller, gelijk deze van de Gemeente aanneemt, het recht van opstal tot het oprichten en in eigendom hebben van een gebouw c.a. op een perceel ter grootte van circa 3327m², deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend Gemeente Leusden sectie E., nummer 3096 + 3097, gelegen te Leusden aan de Lisidunalaan, welk perceel met streeparcering is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening. Een deel van E3097 -voor zover het de aangelegde speelterrein(tjes) betreft, wordt medegebruikt ten behoeve van de buurt. Dit laatste uitsluitend, zolang het medegebruik de waarde van de opstallen niet benadeelt.

II.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen en bedingen:

1. De notariële akte van vestiging van het recht van opstal zal voor rekening van de opstaller binnen een maand nadat de hierna onder 16 vermelde voorwaarde zal zijn vervuld worden opgemaakt door en verleden voor notaris Spek & Van den Beld te Leusden. Ook de kosten van inschrijving van de akte in de registers van het hypotheekkantoor komen voor rekening van de opstaller.
2. Het recht van opstal wordt gevestigd voor de duur van twintig jaar, ingaande op de dag waarop de notariële akte wordt verleden.
 - 2.1 Partijen zullen twee jaar vóór het verstrijken van de overeengekomen duur over eventuele verlenging daarvan met elkaar in overleg treden.
Ingeval van verlenging zullen partijen daarvan doen blijken middels een voor rekening van de opstaller op te maken, te verlijden en in te schrijven notariële akte.
 - 2.2 De Gemeente is jegens de opstaller niet verplicht in verlenging te bewilligen, tenzij de Gemeente geen redelijke gronden heeft om de verlenging te weigeren.
3. Gedurende de eerste vijf jaren vanaf de datum van de notariële akte van vestiging is de opstaller de Gemeente geen retributie verschuldigd.
De retributie zal bedragen:
 - a. in het zesde jaar $f 45,-/m^2 \times 3.327 m^2 \times 7\% = f 10.480,-$
 - b. in het zevende jaar $f 55,-/m^2 \times 3.327 m^2 \times 7\% = f 12.809,-$
 - c. in het achtste jaar $f 70,-/m^2 \times 3.327 m^2 \times 7\% = f 16.302,-$
 - d. in het negende jaar $f 80,-/m^2 \times 3.327 m^2 \times 7\% = f 18.631,-$
 - e. in het tiende jaar $f 90,-/m^2 \times 3.327 m^2 \times 7\% = f 20.960,-$
- 3.1 In het elfde jaar bedraagt de retributie $f 20.960,-$ en wordt jaarlijks verhoogd met het door het CBS vastgestelde prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks werknemers, gezinnen met een inkomen beneden de grens voor sociale verzekeringen.

4. De opstaller dient het perceel te bebouwen conform de desbetreffende bouwvergunning.
- 4.1 De opstaller zal binnen drie maanden na de datum van de notariële akte van vestiging van het recht van opstal starten met de bouw, tenzij het nog niet verleend zijn van de bouwvergunning daaraan in de weg staat, in welk geval binnen een maand na de dag van verlening van de bouwvergunning met de bouw zal worden begonnen. Binnen anderhalf jaar nadat de bouwvergunning is verleend, dient de bouw voltooid te zijn.
De overeenkomst is nietig indien niet binnen 6 maanden na de datum van het passeren van de notariële akte een bouwvergunning is verstrekt.
Alle hiermee verband houdende kosten komen voor rekening van de Gemeente.
- 4.2 Het is de opstaller zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente niet toegestaan om het gebouwde geheel of gedeeltelijk te verbouwen of af te breken.
- 4.3 Zonder schriftelijke goedkeuring van de Gemeente zullen op het perceel geen andere gebouwen/bouwwerken dan het gebouw waarop deze overeenkomst betrekking heeft alsmede werken en beplantingen worden aangebracht. Indien en voor zover schriftelijke toestemming wordt gegeven zullen de desbetreffende gebouwen/bouwwerken, werken en beplantingen onder het opstalrecht vallen.
- 4.4 De opstaller kan het perceel in gebruik nemen op de datum van de notariële akte van vestiging van het opstalrecht.
Alle eventueel aan het perceel verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven daarop rusten. De gemeente verklaart, dat er ten aanzien van dit perceel geen huur-, pacht- of andere gebruiksrechten van derden bestaan, uitgezonderd het bepaalde onder I in deze overeenkomst met betrekking tot het medegebruik door de buurt van de speelterreintjes op het perceel, kadastraal aangeduid sectie E nummer 3097.
- 4.5 Het perceel wordt uitgegeven in de staat waarin dit zich bevindt op de datum van de notariële akte van vestiging van het opstalrecht. De opstaller wordt geacht het perceel volkomen te kennen. Alle kosten inzake het bouwrijpmaken, waaronder de sloop van de opstallen, komen voor rekening van de opstaller.
5. Alle lasten die met betrekking tot de onder het recht van opstal vallende zaken worden geheven komen voor rekening van de opstaller, vanaf de datum waarop de uit deze overeenkomst voortvloeiende notariële akte wordt verleden.
6. De opstaller is verplicht om de opstal(len) in- en uitwendig ten genoegen van burgemeester en wethouders in goede staat te houden. Calamiteiten van welke aard dan ook dienen onverwijld aan burgemeester en wethouders te worden doorgegeven.
7. De opstaller dient de opstal(len) genoegzaam te verzekeren tegen de gevolgen van brand-, storm- en waterschade.
Eventuele verzekeringspenningen dient de opstaller aan te wenden voor herstel/nieuwbouw.
8. De opstaller is niet gerechtigd het recht van opstal geheel of gedeeltelijk te vervreemden en met recht van hypotheek of enig goederenrechtelijk genotsrecht te bezwaren zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.

9. De opstaller zal de opstal(len) primair dienstbaar laten zijn aan de Stichting Kinderopvang Humanitas Leusden ten behoeve van de kinderopvang.
- 9.1 Het is de opstaller toegestaan om het multifunctionele deel van de opstal(len) te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven aan derden: instellingen terzake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie, fysieke en geestelijke volksgezondheid, openbare en bijzondere dienstverlening, met name gericht op de plaatselijke samenleving, die de opstal(len) gebruiken overeenkomstig de doelstelling "maatschappelijke voorzieningen, algemeen".
10. De Gemeente kan het recht van opstal tussentijds opzeggen
- (a) bij exploit met inachtneming van een termijn van tenminste een jaar, indien de opstaller in verzuim is de retributie over twee achtereenvolgende jaren te betalen;
- (b) bij exploit met inachtneming van een termijn van tenminste een maand, indien de opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen en voorts indien (1) de opstaller in staat van faillissement wordt verklaard, (2) aan hem surcéance van betaling wordt verleend, (3) de opstaller wordt ontbonden en (4) gebruik van de opstal(len) ten behoeve van de kinderopvang wordt gestaakt.
- 10.1 De opstaller kan het recht van opstal tussentijds bij exploit opzeggen met inachtneming van een termijn van tenminste een jaar.
11. Het is de opstaller niet toegestaan om de onder het recht van opstal vallende gebouwen/bouwwerken, werken en beplantingen bij het einde van het recht van opstal weg te nemen.
12. Na de beëindiging van het recht van opstal door tijdsverloop en in de onder 10 vermelde gevallen vergoedt de Gemeente de opstaller de waarde - met inachtneming van het bepaalde in artikel 13 - van de onder het recht van opstal vallende gebouwen/bouwwerken, werken en beplantingen, gelijk de opstaller de Gemeente - middels verrekening - vergoedt het in de considerans van deze overeenkomst genoemde bedrag zijnde 1.1 miljoen gulden, vermeerderd met het percentage waarmee de waarde van de onder het recht vallende zaken de stichtings- en aanlegkosten te boven gaat in de verhouding van de oorspronkelijk ingebrachte gelden, zijnde 1.6 miljoen gulden : 1.1 miljoen gulden. Bij gebleken vermindering van de waarde van het onroerend goed geldt, dat de gemeente de uitbetaling van de door de Stichting beheer onroerend goed Humanitas ingebrachte gelden ad 1.1 miljoen gulden garandeert.
13. De te vergoeden waarde wordt door burgemeester en wethouders en de opstaller in onderling overleg vastgesteld met inachtneming van bestaande huur- en gebruiksrechten. Indien daaromtrent niet binnen een maand na het einde van het recht van opstal overeenstemming is bereikt, geschiedt de vaststelling van de waarde door drie onroerend goeddeskundigen, van wie er één zal worden benoemd door burgemeester en wethouders en één door de opstaller, terwijl de derde deskundige zal worden aangewezen door de door partijen benoemde deskundigen. De aanwijzing van deskundigen zal geschieden binnen twee maanden na het einde van het recht van opstal. De vaststelling van de waarde door de deskundigen is bindend voor partijen. Indien partijen over de aanwijzing van deskundigen geen overeenstemming kunnen bereiken, zal de bevoegde rechter in het arrondissement, waarbinnen de Gemeente zetel

heeft, voor partijen een bindende uitspraak doen.

14. Blijkens het bodemonderzoeksrapport nr. 13/0245/WH d.d. januari 1998 - waarvan een exemplaar aan de opstaller ter hand is gesteld - betreffende het terrein zijn niet dusdanige verontreinigingen aangetroffen dat het niet geschikt is voor het beoogde doel, te weten een gebouw, bestemd voor kinderopvang met verder een multifunctioneel gedeelte, voorts dient de bodem voor kinderspeelplaats geschikt te zijn.
Bij het einde van het opstalrecht dient opstaller aan de Gemeente over te leggen een recent rapport van een erkend onderzoeksbureau betreffende onderzoek van de bodem van het bouwterrein.

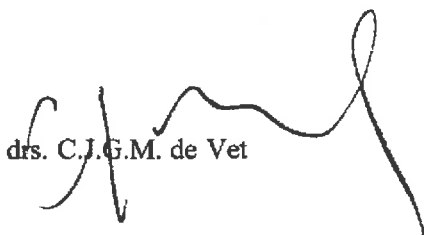
Indien uit dit rapport blijkt dat de kwaliteit van de bodem, daaronder begrepen de kwaliteit van het grondwater, in ongunstige zin afwijkt van de kwaliteit volgens het in de eerste zin vermelde bodemonderzoeksrapport, dan is de opstaller er toe gehouden de kwaliteit van bodem en grondwater voor zijn rekening te (doen) brengen op het oorspronkelijke niveau, tenzij de opstaller aannemelijk kan maken dat de verontreiniging geen verband kan hebben met het gebruik van het terrein door opstaller.

15. Ingeval de opstaller met de nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in verzuim is, verbeurt hij ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijke opeisbare boete van f 500,- voor iedere dag dat hij in verzuim blijft, onverminderd de andere rechten welke de Gemeente aan het verzuim kan ontleen (tot een totaal maximum van f 25.000,-).
16. Deze overeenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de raad van de gemeente Leusden daarmee instemt en tevens dat voor de bouw van het beoogde gebouw een bouwvergunning wordt verleend, welke onherroepelijk is.
17. In alle gevallen waarin deze overeenkomst niet voorziet treden partijen in overleg voor nader afspraken.

Aldus in 2-voud opgemaakt en getekend te Leusden op ...12-5-98...

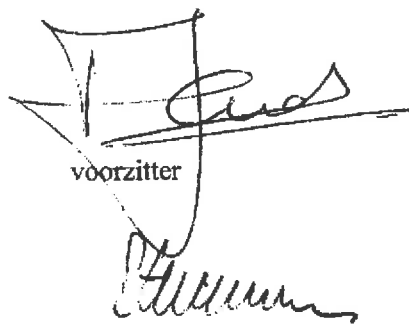
De Gemeente

drs. C.J.G.M. de Vet



De opstaller

voorzitter



secretaris

faxbericht

t Erf 1
Postbus 150
3830 AD Leusden
Postbank: 237295
Rabobank: 335928900
Telefoon: (033) 4961611
Telefax: (033) 4950255

Aan: Naam: Notaris van Toor Spek & Van den Beld Plaats: Leusden t.a.v.: Mr D.A. Spek Faxnummer: (033) 4961 4947459	
Van: Naam: A. Oolthuis Afdeling: Wonen & Werven Doorkiesnummer: (033) 4961 791	
Betreft: Recht van Opstal, thumanitas.	
Mededelingen: Hierbij vindt u de kaart (het betreft het in kennisgeving aangegeven deel) (perceel 3096 en 3097 (deel)). Voor verdere vragen kunt u contact zoeken met de heer <u>Brinkman</u> . Een afschrift van de wet * aangegeven te wijzigen artikelen, is eveneens bijgevoegd.	
Datum: 10-6-'99	Aantal pagina's (incl. voorblad): 7

Als u niet alle pagina's heeft ontvangen wilt u dan contact met ons opnemen.
Het origineel hiervan wordt niet per post nagezonden.



