

Van: "[REDACTED] | PlayX" <[REDACTED]@playx.nl>
Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 10:31
Aan: "[REDACTED], [REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>; "[REDACTED], [REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>
Onderwerp: Reactie gesprek 20-1-2025 iz grondverhuur sportpark dijckerhof

Beste [REDACTED],

Zoals gisteren besproken zouden wij nog bij jullie terugkomen met een voorstel iz afspraken bij einde looptijd. Zoals het nu omschreven staat is de situatie voor ons onhaalbaar en niet-financierbaar. Dit laatste heeft te maken met de vermindering van de taxatiewaarde van het pand waardoor de financierder onvoldoende onderpand heeft om de financiering te kunnen vestigen.

We zien het standpunt van de gemeente over de strategische gronden en het nu nog niet kunnen/willen vastleggen van keuzes over 25 jaar. Gisteravond hebben wij overleg gehad met diverse specialisten en adviseurs en zijn hierin tot een tegenvoorstel gekomen waarin de gemeente keuzevrijheid heeft na 25 jaar, zich niet vastlegt op een te betalen waarde van het pand en wij de zekerheid hebben die nodig is om financiering mogelijk te maken en er geen sprake is van kapitaalvernietiging aan onze kant.

Dit zou de volgende constructie zijn:

Zoals gisteren besproken: Wij (PlayX) krijgen een voorkeursrecht krijgen bij verkoop van de grond als niet het hele stuk wordt verkocht tegen dezelfde condities als een eventuele koper tegen marktconforme voorwaarden en vergoeding (hierin nog kadastrale nummers expliciet benoemen).

Daaraan willen wij toevoegen: mocht de Gemeente de gronden in totaliteit kunnen/gaan verkopen, zijn wij (playX) geen vergoeding voor eventuele schone oplevering (afbreken pand) verschuldigd en ontvangen wij van de kopende partij een marktconforme vergoeding voor het pand.

Met deze constructie werken wij te allen tijde mee, maar zien we ook geen (ons) kapitaal vernietigd worden.

Verder ontvangen wij nog graag:

- de toelichting op het collegebesluit van vorige week;
- het overzicht van de investeringen die de gemeente gaat doen m.b.t. grond zoals gisteren besproken;
- de getaxeerde waarde van de grond zodat wij de af te dragen btw kunnen bepalen.

Gezien de behoorlijk drukkende termijn hopen wij spoedig een reactie te ontvangen omtrent ons tegenvoorstel. Overige zaken zullen we donderdag in ons gesprek bespreken. Bel me gerust indien er vragen zijn. Rechtstreeks schakelen met een van onze juristen of RA is mogelijk, ook dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



VAN HOVEN & OOMEN
VAN DER SLIKKE
RENTMEESTERS

Landgoed Anneville
Annevillelaan 103 Ulvenhout
076 560 20 07
vhno.nl

Hogeweg 4 Ellemeet
011 167 17 35
vdslikke.nl

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
KvK 09097228

TAXATIERAPPORT

Sportpark Dijckerhof (gedeelte)



Opdrachtgever : Gemeente Beesel

Taxateur : [Redacted]

Datum : 2 juli 2024

Status : Definitief

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Opdrachtnemer	4
1.3.	Taxateur	4
1.4.	Doel van de taxatie	4
1.5.	Taxatietype	5
1.6.	Opdrachtbrief	5
1.7.	Taxatiestandaard	5
1.8.	Informatiebronnen	5
1.9.	Aansprakelijkheid	5
1.10.	Publicatie	5
1.11.	Algemene voorwaarden	5
2.	Identificatie van het taxatieobject	6
2.1.	Onderwerp van de taxatie	6
2.2.	Het te taxeren belang	6
2.3.	Waardegrondslag	6
2.4.	Waardepeildatum	6
2.5.	Inspectie	6
3.	Uitgangspunten	7
3.1.	Algemene uitgangspunten	7
3.1.1.	Ontvangen informatie	7
3.1.2.	Titelonderzoek	7
3.1.3.	Toestand van bodem en grondwater	7
3.1.4.	Bestemmingsplaninformatie	7
3.1.5.	Publiekrechtelijke beperkingen	7
3.1.6.	Valuta en omzetbelasting	7
3.2.	Bijzondere uitgangspunten	7
4.	Objectanalyse: omschrijving van de objectkenmerken	8
4.1.	Kadastrale gegevens	8
4.2.	Rechthebbende	8
4.3.	Zakelijke rechten	9
4.4.	Herinrichtingsrente	9
4.5.	Publiekrechtelijke beperkingen	9
4.6.	Globale objectomschrijving	9
4.6.1.	Nutsvoorzieningen	9
4.7.	Gebruik van het taxatieobject	9
4.8.	Bestemming van het taxatieobject	9
4.9.	Milieuaspecten	10
4.9.1.	Bodem en grondwater	10
4.9.2.	Asbest	10

5.	Locatie analyse: omschrijving van de locatiekenmerken	11
5.1.	Ligging van het taxatieobject.....	11
5.2.	Locatieomschrijving	11
5.3.	Omgevingsfactoren	11
6.	Waardering	12
6.1.	Inleiding	12
6.2.	Gebruikte methode	12
6.3.	Referentietransacties	12
6.4.	Courantheid	12
6.4.1.	Locatiebeoordeling.....	12
6.4.2.	Objectbeoordeling	12
6.4.3.	De verkoopbaarheid.....	12
6.4.4.	De optimale aanwending	13
6.5.	Onzekerheid taxatie.....	13
6.6.	Overwegingen.....	13
6.7.	Finale waardering	13
7.	Plausibiliteitsverklaring	14

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Beesel
Contactpersoon	[REDACTED] [REDACTED]
Adres	Raadhuisplein 1
Postcode	5953 AL
Plaats	Reuver
Telefoon	+31 77 474 9292
E-mail	[REDACTED]@beesel.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Van Hoven & Oomen
Contactpersoon	[REDACTED] [REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Postcode	[REDACTED]
Plaats	[REDACTED]
Telefoon	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]@vhno.nl

1.3. Taxateur

Taxateur(s)	[REDACTED] [REDACTED] beëdigd [REDACTED] geregistreerd [REDACTED] kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed
-------------	---

Onafhankelijkheid	Taxateur handelt als extern en onafhankelijk taxateur. Van een eerdere aanzienlijke betrokkenheid van de taxateur bij het taxatieobject dan wel bij belangen van de opdrachtgever is geen sprake.
-------------------	---

Vakbekwaamheid	De taxateur heeft actuele lokale en nationale kennis van de specifieke markt en beschikt over de vaardigheden en het inzicht om deze taxatie vakbekwaam uit te voeren.
----------------	--

1.4. Doel van de taxatie

Deze taxatie zal worden gebruikt voor interne besluitvorming omtrent mogelijk verhuur.

1.5. Taxatietype

Deze taxatie betreft een volledige taxatie.

1.6. Opdrachtbrief

De opdracht tot het verrichten van deze professionele taxatiedienst alsmede de bijbehorende opdrachtvoorwaarden blijken uit de opdrachtbevestiging, die verblijft in het dossier van taxateur.

1.7. Taxatiestandaard

De taxateur voert deze taxatie uit in overeenstemming met International Valuation Standards (IVS) en de toepasselijke reglementen van het NRVt.

1.8. Informatiebronnen

Voor het uitvoeren van deze taxatie is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- Kadastrale uittreksels en kaarten.
- Ruimtelijke plannen zoals beschreven in dit rapport.

1.9. Aansprakelijkheid

Door taxateur wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.10. Publicatie

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en het gebruik door derden dan wel publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de taxateur.

1.11. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door opdrachtnemer is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2020.

2. Identificatie van het taxatieobject

2.1. Onderwerp van de taxatie

Omschrijving	Sportpark Dijckerhof
Adres	
Postcode	
Plaats	

2.2. Het te taxeren belang

De volledige eigendom van het taxatieobject, vrij van huur, pacht en/of gebruik.

2.3. Waardegrondslag

In dit rapport geldt voor de waardegrondslag het begrip **huurwaarde**. Dit begrip wordt als volgt gedefinieerd:

“huurwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief in gebruik zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige huurder en een bereidwillige verhuurder in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.”

2.4. Waardepeildatum

De waardepeildatum is de datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. Dit is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Wanneer de waardepeildatum voor de taxatie later in de tijd ligt dan de inspectiedatum, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden. Deze taxatie is verricht per peildatum **1 juni 2024**.

2.5. Inspectie

Het taxatieobject is door taxateur geïnspecteerd op 4 juni 2024, zulks zonder aanwezigheid van de opdrachtgever. Hierbij heeft de taxateur toegang gehad tot het volledige object.

3. Uitgangspunten

3.1. Algemene uitgangspunten

3.1.1. Ontvangen informatie

In het kader van deze taxatie wordt ervan uitgegaan dat alle door opdrachtgever of derden verstrekte informatie juist is. Daarnaast wordt aangenomen dat er geen bijzondere bepalingen of omstandigheden zijn die niet vermeld zijn door de opdrachtgever en wel de waarde kunnen beïnvloeden.

3.1.2. Titelonderzoek

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd blijken geen eventuele met taxatieobject verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd. Tevens zijn naar de mededeling van de opdrachtgever in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijk zware belasting betekenen.

3.1.3. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieu hygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

3.1.4. Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op omgevingswet.overheid.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

3.1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale eigendomsberichten geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale eigendomsberichten, actueel en volledig zijn.

3.1.6. Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

3.2. Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten waar de taxateur rekening mee dient te houden.

4. Objectanalyse: omschrijving van de objectkenmerken

4.1. Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	oppervlakte
Beesel	C	2932 (ged.)	Circa 00.50.00 ha



Uitsnede te taxeren gedeelte

4.2. Rechthebbende

Blijkens informatie van het Kadaster berust het eigendom van het taxatieobject bij:

Naam	Gemeente Beesel
Adres	Raadhuisplein 1
Postcode	5953 
Plaats	 r

4.3. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het taxatieobject niet belast met een zakelijk recht.

4.4. Herinrichtingsrente

Blijkens informatie van het Kadaster is het taxatieobject niet belast met een herinrichtingsrente.

4.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op het taxatieobject geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

4.6. Globale objectomschrijving

Het taxatieobject omvat een onbebouwd gedeelte van sportpark Dijckerhof. Het getaxeerde gedeelte heeft één inrit vanaf de Schellekensbeeksingel.

4.6.1. Nutsvoorzieningen

Op het gewaardeerde zijn conform mondelinge opgave geen nutsvoorzieningen aanwezig. De potentiële huurder dient voor eigen risico en rekening nutsvoorzieningen te realiseren.

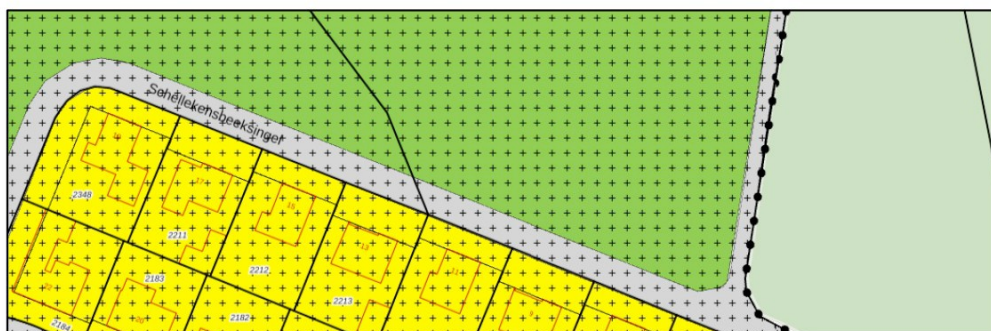
4.7. Gebruik van het taxatieobject

Het taxatieobject is in gebruik als sportpark.

4.8. Bestemming van het taxatieobject

Het taxatieobject is gelegen in het omgevingsplan “Bebouwde gebieden Beesel”, vastgesteld door de raad van de gemeente Beesel op 16 december 2019. Volgens dit bestemmingsplan is het taxatieobject aangewezen met de:

- Enkelbestemming 'Sport'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'



Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die zijn te raadplegen via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.0889.BPbebgebcon-GC01).

4.9. Milieuaspecten

4.9.1. Bodem en grondwater

Taxateur gaat ervan uit dat de actuele toestand van de bodem en/of het grondwater niet in de weg staat aan het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik.

4.9.2. Asbest

Taxateur heeft geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in het taxatieobject.

5. Locatie analyse: omschrijving van de locatiekenmerken

5.1. Ligging van het taxatieobject

Het taxatieobject ligt aan de [J] te [J], aan de noordoostzijde van het dorp.



Overzichtsfoto



Uitsnede

5.2. Locatieomschrijving

Het object bevindt zich aan de rand van het dorp. In de nabijheid bevinden zich woningen, bedrijvigheid en de Schelkensbeek.

5.3. Omgevingsfactoren

Het taxatieobject ondervindt geen hinder van snelwegen, spoorlijnen, vliegveld of fabrieken. Er zijn volgens taxateur geen factoren die wezenlijke beperkingen geven voor de exploitatie van het object.

6. Waardering

6.1. Inleiding

In het voorgaande is een analyse weergegeven van de factoren die bepalend zijn voor de marktwaarde van het taxatieobject. Deze factoren worden hierna verwerkt tot een schatting van de waarde, waarbij gebruik gemaakt wordt van één of meerdere taxatiemethode(n). Deze taxatiemethoden zijn gebaseerd op de volgende taxatiebenaderingen:

1. De *vergelijkingsbenadering*, biedt een waarde-indicatie door het taxatieobject te vergelijken met soortgelijke objecten waarvan prijsinformatie beschikbaar is.
2. De *inkomstenbenadering*, biedt een waarde-indicatie door toekomstige kasstromen te converteren naar één enkele huidige waarde. Bij de inkomstenbenadering wordt de waarde van een object bepaald op basis van de waarde van de door het object gegenereerde inkomsten, kasstromen of kostenbesparingen.
3. De *kostenbenadering*, biedt een waarde-indicatie op basis van het economische principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan wat het zal kosten om een object van gelijkwaardig nut te verwerven, hetzij door aankoop, hetzij door bouw, tenzij een ongelegen tijdstip, ongerief, risico of andere factoren een rol spelen. De benadering biedt een waarde-indicatie door de actuele vervangings- of reproductiekosten van een object te berekenen en een aftrek toe te passen voor fysieke slijtage en alle andere relevante vormen van veroudering.

6.2. Gebruikte methode

Gelet op de waardegrondslag, de beschikbaarheid van relevante marktinformatie alsook op de taxatiemethode die wordt gebruikt door marktpartijen is voor deze taxatie gebruik gemaakt van de inkomstenbenadering.

6.3. Referentietransacties

Om aansluiting te zoeken bij de marktgegevens is gezocht naar referenties van soortgelijke objecten in de nabije omgeving. Deze referenties zijn niet voorhanden.

6.4. Courantheid

6.4.1. Locatiebeoordeling

Gelet op de locatietekenen wordt de locatie beoordeeld als redelijk.

6.4.2. Objectbeoordeling

Gelet op de objectkenmerken wordt het taxatieobject beoordeeld als redelijk.

6.4.3. De verkoopbaarheid

Gelet op de locatie- en objectkenmerken wordt de mate van verkoopbaarheid voor onderhavig taxatieobject beoordeeld als redelijk.

6.4.4. De optimale aanwending

De marktwaarde representeert de optimale aanwending van het taxatieobject. Voor de bepaling van de optimale aanwending is het van belang dat een alternatieve aanwending:

1. feitelijk mogelijk is, rekening houdend met wat door een marktpartij als realistisch zou worden beschouwd (fysieke kwaliteit).
2. wettelijk is toegestaan, gelet op de publiekrechtelijke situatie (juridische kwaliteit).
3. financieel haalbaar is, gelet op een – feitelijk mogelijk en wettelijk toegestaan – alternatief gebruik dat voldoende rendement zal generen voor een marktpartij, rekening houdend met de kosten van omzetting naar dat gebruik (economische kwaliteit).

Op basis van het voorgaande stelt taxateur dat het huidige gebruik van het taxatieobject als “highest and best use” moet worden gezien.

6.5. Onzekerheid taxatie

Met betrekking tot deze taxatie geldt een schattingsonzekerheid als gevolg van een gebrek aan marktinformatie en algemene taxatie onnauwkeurigheid.

6.6. Overwegingen

Met betrekking tot onderhavig object zijn er geen bruikbare referenties beschikbaar. Derhalve heeft taxateur gekozen voor de inkomstenbenadering. Aangenomen wordt dat de waarde van de grond € 20,00 per m² bedraagt. Uitgaande van een beoogd rendement van 5% resulteert dit in een jaarlijkse huur van € 5.000,00.

6.7. Finale waardering

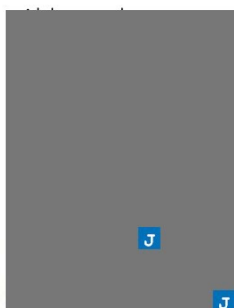
Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is aan het taxatieobject de volgende **huurwaarde** toegekend:

Huurwaarde:

€ 5.000,00

(zegge: vijfduizend euro)

De afbeelding is gemaakt te Ulvenhout op 2 juli 2024.



J

MRICS RT

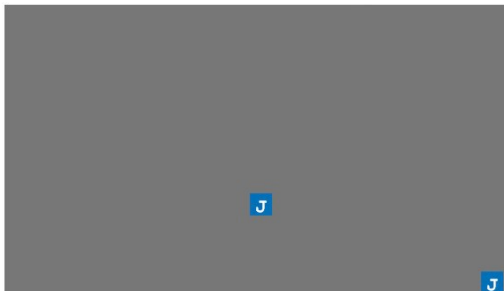
J

7. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende, [REDACTED] MRE RT, rentmeester NVR, verbonden aan Van Hoven & Oomen, gevestigd te Annevillelaan 103, [REDACTED] Ulvenhout, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

Verklaart:

1. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
2. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
3. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
4. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
4. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde huurwaarde ten bedrage van € 5.000,00 in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

M Art. 5.1 lid 2 sub h

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: "[REDACTED], [REDACTED]"
Verzonden: woensdag 18 december 2024 18:36
Aan: "[REDACTED] | PlayX" <[REDACTED]@playx.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>
Cc: [REDACTED] <[REDACTED]@playx.nl>
Onderwerp: RE: Probleem huurovereenkomst

Beste [REDACTED]

Ten aanzien van onderstaande e-mail bericht ik jullie als volgt.

Naar aanleiding van de afspraken zoals gemaakt in het overleg met [REDACTED] en [REDACTED] heeft mijn collega, [REDACTED], op 23 augustus jl. een e-mail gestuurd met daarin de concepthuurovereenkomst met het huurafhankelijke recht van opstal. Er wordt in deze conceptovereenkomst, maar ook in de correspondentie, publicatie en openbare stukken (zoals B&W-collegevoorstellen) meerdere malen gesproken over een huurafhankelijk recht van opstal. We hebben eerder al bekeken of het mogelijk is dit via een andere constructie te regelen, maar hebben hierin geen alternatieven voorhanden. De procedure is dan ook op basis van een huurafhankelijk recht van opstal. We zien geen mogelijkheden om dit op een andere manier te regelen en/of af te wijken van de voorwaarden. De gemeente heeft helaas geen invloed op de hypotheekverstrekking.

Mochten jullie nog vragen hebben of zelf alternatieven zien, dan horen we het graag.

Hopende jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] | gemeente Beesel
Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077-474 9292 | Werkdagen: woensdag en vrijdag



Van: [REDACTED] | PlayX <[REDACTED]@playx.nl>
Verzonden: woensdag 18 december 2024 09:53
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>; [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>
Onderwerp: Probleem huurovereenkomst

Hallo [REDACTED], [REDACTED],

Wij hebben het probleem m.b.t. de huurovereenkomst met onze accountant besproken en zij nemen de communicatie hierin over. We hebben eind augustus samengezeten met [REDACTED] en [REDACTED] en hierin expliciet vermeld dat wij een zekerheid moeten kunnen vestigen om een hypotheek mogelijk te maken. Hierin zou medewerking worden verleend. Nu krijgen we een huurcontract dat daar haaks op staat en waar niks mogelijk mee is aangezien een hypotheek vestigen op een huurafhankelijk recht nooit kan, bij geen enkele bank.

Eerder in Juli hebben wij ook een gesprek gehad met [REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED] sprak toen over een huurafhankelijk recht van opstal. Ik heb haar toen al gevraagd of een hypotheek hierop gevestigd kon worden. We hebben toen afgesproken dat ik zou navragen bij de accountant wat er nodig is, dit zou doorzetten naar [REDACTED] die dit vervolgens zou uitzoeken. Daar heb ik toen echter nooit meer wat op vernomen en vervolgens heb ik wethouder [REDACTED] gebeld omdat ik hier zorgen over had (zie bijlage m.b.t. kopie mailwisseling die hierover ging). Daarna is het gesprek gepland met [REDACTED] en [REDACTED]. Dit hele gesprek ging over het vestigen van de zekerheid en daarnaast hebben we het ook gehad over de voorwaarden. Hiervan lees ik ook niks terug, zoals:

- Evaluatie na 20 jaar m.b.t. het vervolg;
- Periodieke evaluaties;
- In geval dat wij na 25 jaar moeten stoppen vanwege een gemeentelijk besluit, wat gebeurt er dan met de opstal;
- Toestemmingsrecht gemeente in geval van gedwongen verkoop bij bijv. faillissement;
- Etc.

Ik hoor het graag spoedig. Wij worden flink onder druk gezet door de financierder / accountant en het is vervelend dat iets wat leek te zijn afgedekt (in augustus) nu toch nog een groot risico lijkt.

Met vriendelijke groet,



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: " [REDACTED] | PlayX" <[REDACTED]@playx.nl>
Verzonden: vrijdag 20 december 2024 09:54
Aan: " [REDACTED], [REDACTED] " <[REDACTED]@beesel.nl>; " [REDACTED], [REDACTED] " <[REDACTED]@beesel.nl>
Cc: " [REDACTED], [REDACTED] " <[REDACTED]@beesel.nl>; " [REDACTED] " <[REDACTED]@beesel.nl>
Onderwerp: Reactie op huurafhankelijk recht van opstal en tegenvoorstel
Bijlage(n): Schermafbeelding 2024-12-18 om 09.50.42.png, Concept Huurovereenkomst inclusief huurafhankelijk recht van opstal.pdf

Beste [REDACTED],

Allereerst willen wij jullie bedanken voor de toezending van het contract en de tijd en inzet in ons dossier. In deze e-mail willen wij ingaan op het door jullie voorgestelde huurafhankelijk recht van opstal (deel 1) en aansluitend ons tegenvoorstel presenteren (deel 2). Wij hopen hiermee tot een constructieve oplossing te komen die recht doet aan de gemaakte afspraken en de belangen van beide partijen. Deze mail is opgesteld samen met een jurist en getoetst door een notaris.

Reactie op het voorgestelde contract

Essentiële voorwaarden voor financiering

Tijdens het traject hebben wij herhaaldelijk aangegeven (in gesprekken met [REDACTED], via de mail naar [REDACTED] en in een gesprek met de gemeentesecretaris en wethouder) dat er drie essentiële voorwaarden zijn om financiering door een bancaire instelling mogelijk te maken:

1. **Lange looptijd:** De grondovereenkomst moet een voldoende lange looptijd hebben.
2. **Niet te hoge jaarlijkse grondprijs:** De jaarlijkse vergoeding moet acceptabel en financierbaar zijn.
3. **Het kunnen vestigen van zekerheid:** Het recht van hypotheek moet gevestigd kunnen worden op de opstallen.

Beoordeling van het huidige voorstel

1. **Looptijd:** Wij constateren dat het college in maart een besluit heeft genomen voor een periode van 25 jaar, waarmee is afgeweken van het oorspronkelijke advies van een looptijd van 10 jaar. Deze termijn is voor ons acceptabel en maakt financiering mogelijk.
2. **Grondprijs:** De grond is getaxeerd op €1 per m² per jaar, wat een totale jaarlijkse vergoeding van €5.000 betekent. Dit bedrag is passend en sluit aan bij ons financieringsplan.
3. **Vestigen van zekerheid:** Het voorgestelde huurafhankelijke recht van opstal voldoet **niet** aan de financieringsvereisten. Banken zullen dit construct niet accepteren vanwege de volgende gebreken:
 - Het opstalrecht kan niet worden bezwaard met een hypotheek (artikel 4.7), wat financiering onmogelijk maakt.
 - Het opstalrecht eindigt automatisch bij het einde van de huurperiode (artikel 4.3), wat eveneens problematisch is.
 - Volgens artikel 4.1 is de gemeente eigenaar van de opstal zodra deze is gerealiseerd, terwijl wij volledig verantwoordelijk zijn voor de financiering en bouwkosten. Dit creëert een situatie waarin wij als ondernemer zonder zekerheid een substantiële investering van ruim €400.000 moeten doen, zonder enige eigendomswaARBORG.

Kritische punten in de overeenkomst

De voorgestelde constructie is juridisch en financieel niet passend en zou als een onevenwichtige "wurgconstructie" kunnen worden gekarakteriseerd. Door de bepalen zoals nu opgenomen zegt de gemeente eigenlijk dat de ondernemers verplicht zijn (artikel 6) om een constructie van ruim vier ton te financieren op grond van de gemeente, waarna de gemeente direct eigenaar wordt van de opstallen. Dit lijkt ons niet helemaal de bedoeling en is zeker niet in lijn met wat is afgesproken of wat conform redelijkheid en billijkheid gevoerd mag worden. Wij voelen ons hierdoor ernstig benadeeld, gezien de eerdere toezeggingen en gesprekken waarin onze voorwaarden duidelijk zijn vastgelegd en kunnen ons absoluut niet voorstellen dat een gemeente, willens en wetens, een wurgconstructie heeft voorgesteld.

Daarnaast willen wij benadrukken dat het onterecht is om de ondernemers verantwoordelijk te houden, hetgeen nu wordt geschetst, voor het niet vroegtijdig signaleren van deze gebreken, om de volgende redenen:

1. Banken toetsen geen overeenkomsten voorafgaand aan een financieringsaanvraag. Er was nog geen collegebesluit genomen over aan wie de grond 'gegrond' zou worden.
2. Tijdens de Didam-procedure werd ons expliciet aangegeven geen contact op te nemen met de gemeente. Er is in die hele periode ook niet gereageerd op mail van de ondernemers.
3. Onze voorwaarden zijn meerdere malen schriftelijk en mondeling besproken en vastgelegd. Daarnaast zijn er toezeggingen gedaan. Er is duidelijk aangegeven dat een recht van hypotheek noodzakelijk is. Het is opmerkelijk dat ondanks deze gesprekken een contract is voorgesteld dat hypotheekvestiging uitsluit. Er mocht, in dit stadium, worden verwacht dat de gemeente een voorstel zou doen dat recht doet aan deze voorwaarden.

4. In de mail van [J] [J] als reactie op onze eerste reactie over dit voorstel werd aangegeven 'een gemeente heeft geen invloed op het verstrekken van de hypotheek'. Dit is onjuist. Door een werkbare en juridische goede constructie aan te bieden, kunnen de ondernemers wel een hypotheek vestigen.
5. Los van de te vestigen hypotheek, wanneer de ondernemer het volledige bedrag uit eigen middelen zou betalen, zou iedere adviseur, jurist of notaris een constructie zoals deze afraden en wel om de hierboven genoemde wurgconstructie.
6. In het eerste gesprek dat de ondernemers hebben gevoerd met [J] [J] en [J] [J] werd aangegeven dat de overeenkomst nog werd aangepast, deze hebben wij recentelijk pas mogen ontvangen en dus kunnen laten toetsen, nu de financieringsaanvraag loopt.

Tegenvoorstel

Om verdere vertragingen te voorkomen en een werkbare oplossing te bieden, stellen wij voor om over te gaan op een **erfpacht met opstalrecht**, zoals door ons en externe juristen en de notaris is geadviseerd. Dit betekent dat aan het erfpachtrecht een opstalrecht gekoppeld is. Dan is PlayX Performance Training als "koper" eigenaar van het bedrijfsgebouw en de erfverpachter (de Gemeente) is eigenaar van de grond.

Dit biedt de volgende voordelen:

- **Langlopende zekerheid:** De looptijd van 25 jaar blijft gehandhaafd met een eenzijdige optie tot verlenging voor de ondernemer.
- **Eigenaar van opstallen:** Wij worden eigenaar van de opstallen gedurende de looptijd van de erfpacht, met de mogelijkheid om een recht van hypotheek te vestigen.
- **Canon en financierbaarheid:** De jaarlijkse canon kan worden gebaseerd op de eerder vastgestelde huurprijs van €5.000. Een canonbedrag is normaliter lager dan een huurprijs. Wij vragen de gemeente dan ook af te zien van indexering in CPI. Maar in plaats daarvan wil de ondernemer, gedurende de looptijd van de overeenkomst een sportfonds voorstellen. Die zij beschikbaar willen stellen aan inwoners van de gemeente Beesel die gebruikt kan worden door inwoners van de gemeente Beesel die bijvoorbeeld door financiële problemen niet kunnen sporten. De voorwaarden hierover gaan in samenspraak met de gemeente en de hoogte van het bedrag zal nader bepaald worden. Dit maakt de financieringsconstructie nog beter
- Bij het einde van de erfpacht eindigt ook het daaraan gekoppelde opstalrecht. Daardoor wordt de erfverpachter ook eigenaar van het bedrijfsgebouw. Via de notariële akte kunnen afspraken worden vastgelegd over het betalen van een vergoeding, een (eenzijdige) optie tot verlengen van het opstalrecht of een eventuele (toekomstige) koop van de grond bij succes.

Er is expliciet nagevraagd wat voor de gemeente een nadelig gevolg zou kunnen zijn bij een constructie zoals deze. De nadelige gevolgen zijn nihil buiten dat de gemeente geen eigenaar wordt van de opstallen, wat ons gezien de aard van de samenwerking en alles dat hierover besproken is, ook nooit de bedoeling lijkt te zijn geweest. De voorwaarden kunnen daarnaast volledig worden afgebakend. Zo kan er een toestemmingsvereisten worden afgesproken bij gedwongen verkoop (door bijv. faillissement) en kan de gemeente via haar omgevings- en bestemmingsplan al heel veel risico's uitsluiten.

Wij verzoeken de gemeente om het voorstel in overweging te nemen en mee te werken aan een snelle omzetting naar erfpacht. Dit zal recht doen aan de gemaakte afspraken en het vertrouwen herstellen dat in dit proces van essentieel belang is. Er is advies ingewonnen bij juristen, omliggende gemeenten en een notaris. Deze adviseurs bevestigen unaniem dat erfpacht met opstalrecht de enige passende constructie is en een huurrecht absoluut nooit passend zou zijn geweest. Dit model wordt bovendien veelvuldig gebruikt in vergelijkbare situaties in andere gemeenten.

Conclusie en verzoek

Gezien de verstreken tijd, de grote (positieve) impact, media-aandacht en de reeds door ons gemaakte kosten (€50.000), is het van groot belang om spoedig tot een akkoord te komen. Wij verzoeken de gemeente om op zéér korte termijn met ons in constructief gesprek te gaan over onstegenvoorstel en gezamenlijk een passende oplossing te realiseren. We zouden het waarderen als hierbij mensen aansluiten die beschikken over de juiste kennis en expertise. Zoals de gemeente al sinds begin november weet loopt onze financieringstermijn eind januari af. Dit maakt de situatie nog zorgelijker en dringender.

Wij zien uw (spoedige) reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[J]
[J] Play X Performance Training

FW: Gemeente

😊 ↩ ⏪ ⏩



[Redacted]

dinsdag 23 juli 2024 om 15:36

Aan: [Redacted]

Ha [Redacted]

Zoals zojuist telefonisch besproken, hierbij de mail. Op onderstaande heb ik verder nog geen reactie o.i.d. ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Van: [Redacted]

Datum: woensdag, 3 juli 2024 om 08:33

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted]

Onderwerp: FW: Gemeente

Hallo [Redacted] in CC),

Zoals gister besproken zou ik nog even navragen bij onze accountant m.b.t. financiering. Zie onderstaand zijn reactie.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Van: [Redacted]

Datum: woensdag, 3 juli 2024 om 08:07

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Gemeente

Ha [Redacted]

Wat wij moeten weten is het volgende:

Kan de bank bij de constructie die de gemeente hanteert een financiering verstrekken met als zekerheid een hypotheekinschrijving voor het pand op het recht van opstal? Indien dit niet gewenst is, is de gemeente dan bereidt om een dergelijke financiering te verstrekken met bijbehorende zekerheden?

Als de bank dit namelijk NIET kan, wordt het financieringstechnisch bijna onmogelijk.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Huurovereenkomst inclusief huurafhankelijk recht van opstal

te

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Gemeente Beesel**, gevestigd aan Raadhuisplein 1 te (5953 AL), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14130743, op grond van de Gemeentewet en handelend ter uitvoering van het besluit van het College d.d. 5 november 2024 met kenmerk (nummer) rechtsgeldig vertegenwoordigd door , in de functie van teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling, hierna te noemen: “**de Gemeente of Verhuurder**”,

en

2. Play X Performance Training, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 72362332, gevestigd te Panningen, te dezen vertegenwoordigd door , en , hierna te noemen: “**de Huurder**”

verhuurder en huurder gezamenlijk hierna ook aan te duiden als “**Partijen**”,

OVERWEGENDE DAT:

- De Gemeente eigenaar is van het onbebouwde perceel grond gelegen aan te , uitmakende een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie C, nummers 2932 en 3484, ter grootte van ca. 5000 m²;
- Het perceel deel uitmaakt van sportpark Dijckerhof;
- Huurder bij de Gemeente kenbaar heeft gemaakt dit perceel te willen huren voor het plaatsen, houden en onderhouden van een sportvoorziening;
- De Gemeente het perceel aan Huurder zal verhuren en ter verduidelijking van de eigendomsverhouding aan Huurder en een huurafhankelijk opstalrecht zal verlenen;
- Partijen hun afspraken over het gebruik van de grond wensen vast te leggen in onderhavige overeenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Verhuur, het Gehuurde en de bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de onbebouwde grond, gelegen aan te , uitmakende een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie C, nummers 2932 en 3484, ter grootte van ca. 5000 m², hierna te noemen : “**Gehuurde**”.
2. Het Gehuurde is nader aangegeven op de als Bijlage I aan deze overeenkomst gehechte en daarvan deel uitmakende door Partijen geparafeerde tekening met nummer <NUMMER>, een door Partijen geparafeerd Proces-verbaal van oplevering, waarin tevens een beschrijving wordt gegeven van de staat van het Gehuurde [Bijlage 2].
3. Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden gebruikt voor het plaatsen, hebben, houden en gebruiken van een opstal zoals weergegeven op Bijlage III bij deze overeenkomst (hierna: “**Opstal**”), zulks ten behoeve van de exploitatie van een sportaccomodatatie voor binnen-en buitensport. Onder het Opstal wordt – indien van toepassing – ook begrepen de ondersteunende voorzieningen,

beplantingen, verhardingen, hekwerken, grondlichamen, licht- en vlaggenmasten, nutsvoorzieningen, kabels en leidingen, e.d., een en ander met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst.

4. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven dan omschreven in lid 3 van dit artikel.
5. Huurder aanvaardt het Gehuurde in de staat, waarin het zich bij aanvang van deze overeenkomst bevindt en zoals is vastgelegd in het Proces-verbaal van oplevering.
6. Behoudens de realisatie van het Opstal, mag Huurder het Gehuurde niet van bestemming, inrichting of gedaante veranderen.
7. Indien blijkt dat de in lid 1 van dit artikel genoemde oppervlakte niet juist is, komen Partijen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Artikel 2 Duur, verlenging en opzegging

1. Deze huurovereenkomst met huurafhankelijk recht van opstal wordt aangegaan voor de duur van 25 jaar, ingaande op <DATUM> (hierna 'Ingangsdatum') en lopende tot en met <DATUM>.
2. <OPTIE> Behoudens beëindiging van de overeenkomst door opzegging, wordt deze overeenkomst na het verstrijken van de huurperiode zoals genoemd in lid 1 voortgezet voor een aansluitende periode van <AANTAL> jaar / onbepaalde tijd <EINDE OPTIE>.
3. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een lopende huurperiode of, ingeval van een overeenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste een jaar.
4. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
5. Naast opzegging is beëindiging mogelijk op de overige in deze overeenkomst en de in de wet opgenomen gronden, waarbij voormelde opzegtermijn niet van toepassing is.
6. Per de Ingangsdatum wordt het Gehuurde ter beschikking gesteld aan Huurder. Het Gehuurde is per de Ingangsdatum voor risico van Huurder.

Artikel 3 Huurprijs, omzetbelasting, betalingsverplichting en betaalperiode

1. De huurprijs van het Gehuurde bedraagt € 5.000,- per jaar.
2. Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
3. De huurprijs en indien overeengekomen, de vergoeding voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen van zaken en diensten, wordt/worden jaarlijks per <DATUM> voor het eerst met ingang van <DATUM> aangepast overeenkomstig de leden van dit artikel.
 - a. Wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
 - b. De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
 - c. Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

- d. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede Partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor Partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door Partijen elk voor de helft gedragen.
4. De betaling dient te geschieden aan een nader door Gemeente aan te geven bankrekeningnummer en is bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moet vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft volledig zijn voldaan zonder enige korting, verrekening, opschorting of inhouding, hoegenaamd dan ook.
5. Tenzij anders vermeld, zijn alle bedragen in deze overeenkomst exclusief omzetbelasting.

Artikel 4 Verlenen Opstalrecht, duur en vestiging. Bezwaren en gebruik

1. De Gemeente en Huurder komen hierbij overeen dat de Gemeente een opstalrecht zal vestigen ten behoeve van Huurder. Dit recht is een van de huur afhankelijk recht om in, op en boven het Gehuurde het Opstal in eigendom te hebben, houden en onderhouden (hierna: "**het Opstalrecht**").
2. Het Opstalrecht wordt gevestigd op het Gehuurde, te weten die delen van de percelen kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie C, nummers 2932 en 3484, ter grootte van ca. 5000 m² (hierna: "**het Perceel**").
3. Het Opstalrecht is afhankelijk van de huur van het Gehuurde zoals bedoeld in artikel 3:7 Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat het Opstalrecht voortduurt zolang de huur bestaat en van rechtswege eindigt bij het einde van de huur. Gemeente dan wel Huurder kan het Opstalrecht niet opzeggen en kan het opstalrecht derhalve uitsluitend beëindigen door het beëindigen van de huur. Het opstalrecht kan niet los van de huur overgedragen worden.
4. De notariële akte van vestiging van het Opstalrecht zal na de datum van het passeren onlosmakelijk deel uitmaken van deze overeenkomst. In de akte van vestiging van het Opstalrecht worden de bepalingen uit deze overeenkomst geacht letterlijk te zijn overgenomen, ook de bepalingen met betrekking tot de huur en de artikelen over de huur en het opstalrecht.
5. De notariële akte van vestiging van het Opstalrecht zal worden verleden uiterlijk <AANTAL> maanden na Ingangsdatum. De notariële akte zal in ieder geval moeten zijn verleden voor de realisatie van het Opstal.
6. Huurder is verplicht medewerking te verlenen aan het vestigen van het Opstalrecht. Wanneer het Opstalrecht niet door toedoen van de Huurder kan worden gevestigd is Huurder een direct opeisbare boete verschuldigd als bepaald in artikel 17 van deze overeenkomst, totdat het opstalrecht is gevestigd. Gemeente zal aangeven op welke rekening de boete moet worden bijgeschreven. Over de boete is geen omzetbelasting verschuldigd.
7. Het Opstalrecht kan niet worden bezwaard met een hypotheek omdat het Opstalrecht niet zelfstandig overdraagbaar is. Huurder is niet zonder de schriftelijke toestemming van Verhuurder bevoegd op het Opstalrecht geheel of ten dele het recht van onderopstal te vestigen of anderszins te bezwaren met een beperkt recht.

Artikel 5 Bestemming, gebruik en risico

1. Het Opstalrecht is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor de realisatie van het Opstal.
2. Zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente is het Huurder niet toegestaan de bestemming en/of het gebruik van het Opstalrecht en het Opstal te wijzigen en/of te beëindigen.
3. Huurder is verplicht het Opstal te realiseren en in stand te houden. Gehele of gedeeltelijke verandering, verwijdering of afbraak van het Opstal en oprichting van andere bouwwerken dan het Opstal, zal niet anders mogen plaatsvinden dan na schriftelijke toestemming van de Gemeente.
4. De Gemeente kan aan bovengenoemde toestemmingen (ook: financiële) voorwaarden verbinden.
5. De Huurder is verplicht om het Opstal te verzekeren en verzekerd te houden tegen alle schade waartegen het Opstal redelijkerwijs verzekerd behoort te zijn, zulks naar herbouwwaarde op uitgebreide voorwaarden.

6. Het Opstal is door het Opstalrecht gedurende de looptijd van het Opstalrecht in eigendom bij Huurder. Het risico van en de aansprakelijkheid voor het Opstal is diens gevolg voor Huurder.

Artikel 6 Realisatie opstal

1. Huurder is verplicht het Opstal te realiseren op het Gehuurde.
2. Huurder is verplicht binnen <AANTAL> weken na de ingangsdatum van deze overeenkomst te starten met de bouw van het Opstal.
3. Huurder is verplicht om op eigen kosten op het Perceel een erfafscheiding te plaatsen en bestrating aan te brengen ten behoeve van de oprit.
4. De huidige publiekrechtelijke functie, weigering of intrekking van een publiekrechtelijke vergunning, ontheffing of toestemming of het niet (tijdig) verkrijgen van een publiekrechtelijke vergunning levert geen gebrek op in de zin van artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 7 Retributie

Ter zake van het Opstalrecht is geen vergoeding dan wel retributie verschuldigd door Huurder.

Artikel 8 Wijziging en doorhalen inschrijving Opstalrecht

1. Afstand, wijziging, verlenging of het einde van het Opstalrecht dient bij notariële akte te worden geconstateerd door Partijen, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers van het Kadaster.
2. Partijen verbinden zich in de akte tot vestiging van het Opstalrecht dat zij actieve medewerking zullen verlenen aan de doorhaling van de inschrijving van het opstalrecht in de openbare registers, nadat het opstalrecht is geëindigd. Partijen verlenen elkaar over en weer in de akte van vestiging een onherroepelijke volmacht, om de benodigde akten en verklaringen namens Partijen te ondertekenen.

Artikel 9 Milieubepaling

1. <OPTIE 1> Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het Gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van deze overeenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het Gehuurde ten tijde van het tekenen van deze overeenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is. Deze verontreiniging zal nimmer aanleiding vormen tot het vorderen van schadevergoeding en nimmer kwalificeren als een gebrek aan het Gehuurde in de zin van artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek of artikel 2 lid 5, ook niet als hierdoor niet of slechts beperkt kan worden beschikt over het Gehuurde. <EINDE OPTIE 1>
2. <OPTIE 2> Ten aanzien van het Gehuurde is een bodemonderzoek verricht <NAAM ONDERZOEK>, d.d. <DATUM> welke als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht (*Bijlage IV*). Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem ten tijde van het doen van het onderzoek geschikt was voor het beoogde gebruik van het Gehuurde. Partijen gaan ervan uit dat het bodemonderzoek nog steeds de huidige staat van de bodem van het Gehuurde weergeeft en dat de bodem van het gehuurde derhalve op dit moment ook geschikt is voor het beoogde doel. <EINDE OPTIE 2>
3. Indien gedurende de looptijd of bij beëindiging van deze overeenkomst bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt verondersteld, zal Huurder Gemeente gelegenheid bieden door het nemen van bodem- en/of grondwater-monsters vast te stellen of van bodem- en/of grondwaterverontreiniging sprake is. Indien niet c.q. beperkt kan worden beschikt over (een deel van) het Gehuurde als gevolg van dit onderzoek, vormt dat geen aanleiding tot het vorderen van schadevergoeding en kwalificeert dit nimmer als een gebrek als bedoeld in artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek of artikel 2 lid 5.
4. Mocht worden aangetoond dat de bodem van het Gehuurde en/of het grondwater gedurende de looptijd van deze overeenkomst door Huurder is verontreinigd met stoffen die naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu en/of het gebruik van het

Gehuurde door Huurder, dan zal Huurder na eerste aanzegging door Verhuurder de bodem- en/of grondwaterverontreiniging onmiddellijk en voor zijn rekening (doen) saneren en binnen een maand nadat de sanering is afgerond een rapport aan Gemeente overleggen waaruit blijkt dat het Gehuurde weer geschikt is voor het beoogde gebruik zoals omschreven in deze overeenkomst. Gemeente is in die situatie gerechtigd het gebruik van het Gehuurde door of vanwege Huurder te beëindigen totdat de verontreiniging geen schade meer op kan leveren voor gebruikers van het Gehuurde of het opstal.

5. Indien Huurder niet binnen 12 maanden aan zijn saneringsplicht heeft voldaan is Gemeente gerechtigd deze sanering zelf uit te (laten) voeren op kosten van Huurder.

Artikel 10 Gebruik, onderhoud en feitelijke staat

1. Het gebruik van het Gehuurde of de opstallen door Huurder of derden moet te allen tijde voldoen aan de geldende wettelijke kaders.
2. Het gebruik van het Gehuurde of de opstallen mag in geen enkel geval hinder of overlast veroorzaken richting derden. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
3. Het is Huurder niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder het Gehuurde of het Opstal geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur respectievelijk huur af te staan of anderszins aan derde in gebruik te geven. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door Gemeente (financiële) voorwaarden worden verbonden.
4. Huurder is verplicht voor eigen rekening en risico het Gehuurde en het daarop te realiseren Opstal in goede staat te (onder)houden. Huurder is verplicht daartoe tijdig en op deugdelijke wijze die voorzieningen te treffen of te doen treffen, die daarvoor nodig zijn of waar de wet Huurder toe verplicht. Huurder treft deze voorzieningen voor eigen rekening en risico.
5. Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om onderhoudswerkzaamheden te verrichten of te doen verrichten op het Gehuurde of bij voorgenomen verkoop borden op het Gehuurde te plaatsen.
6. Huurder moet zorgdragen dat, behoudens na schriftelijke toestemming van Gemeente, geen voorwerpen, biljetten of opschriften, dienende voor reclame of propaganda, op of aan het Gehuurde c.q. het Opstal worden bevestigd, opgehangen of opgesteld. Het aanbrengen van reclame voor alcoholproducten zal in elk geval niet worden toegestaan.

Artikel 11 Veranderingen, vervangingen, uitbreiding en aanpassingen

1. Veranderingen aan het Gehuurde of vervanging, uitbreiding of aanpassing van/aan de opstallen zijn alleen toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente. Al wat na voorgenomde toestemming door Huurder is veranderd en/of aangebracht, moet in ongeschonden staat worden achtergelaten.
2. Alle aan de veranderingen, vervanging, uitbreiding of aanpassing verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurder.
3. Indien de veranderingen aan het Gehuurde of vervanging, uitbreiding of aanpassing van/aan de opstallen dusdanig zijn dat zij niet meer binnen het Gehuurde passen en hierdoor het Gehuurde moet worden vergroot, dient de situatietekening [Bijlage I] te worden aangepast. De gewijzigde tekening moet worden ingeschreven bij het Kadaster. Alle kosten die verband houden met de veranderingen aan het Gehuurde of vervanging, uitbreiding of aanpassing van/aan de opstallen, zoals de kadasterkosten, zijn voor Huurder.
4. Indien voor een verandering, vervanging, uitbreiding of aanpassing een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze voor eigen rekening en risico aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften. Huurder zal veranderingen, vervangingen, uitbreidingen of aanpassingen uitsluitend realiseren nadat de daarvoor benodigde vergunning, ontheffing of toestemming is verleend.
5. Al deze zaken, ook indien die in strijd met lid 1 van dit artikel zijn aangebracht, zijn derhalve geheel voor rekening en risico van Huurder, zulks onverminderd de hierna in lid 6 bedoelde verplichting van Huurder tot het op eerste verzoek ongedaan maken daarvan.

6. Alle veranderingen, vervangen zaken, uitbreidingen of aanpassingen, die in strijd met de lid 1 van dit artikel zijn aangebracht, moeten door Huurder op eerste verzoek van de Gemeente, en indien dat eerder is bij het einde van de huur/het Opstalrecht op eigen kosten ongedaan zijn gemaakt (worden afgebroken en weggenomen) zonder het Gehuurde c.q. het Opstal te beschadigen en onverminderd het recht van Gemeente om schadevergoeding te vorderen. Indien Gemeente toestemming geeft om de in dit lid bedoelde vervangen zaken, uitbreidingen of aanpassingen achter te laten, zal Huurder deze achterlaten bij het einde van deze overeenkomst (huur/opstalrecht) zonder dat Huurder aanspraak kan maken op enige vergoeding.
7. Huurder doet hierbij nu voor alsdan afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder met of zonder toestemming van de Gemeente aangebrachte veranderingen, vervangen zaken, uitbreidingen of aanpassingen die bij het einde van de huur/het opstalrecht niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij Partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Artikel 12 Verklaringen Gemeente, juridische staat Gehuurde en Opstalrecht

1. Gemeente verklaart:
 - a. dat zij bevoegd is tot het vestigen van het opstalrecht en dat het Gehuurde vrij is van retentierechten, hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan;
 - b. dat het Gehuurde, behoudens de huur, thans geheel vrij van andere huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd is; het Gehuurde is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.
2. Huurder aanvaardt en respecteert alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als ten laste van het Gehuurde of de opstallen en alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede alle kwalitatieve rechten en verplichtingen die op het Gehuurde of de opstallen betrekking hebben. Huurder aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers en alle beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor Huurder geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.

Artikel 13 Zakelijke lasten en kosten. (Nuts-) voorzieningen

1. Alle kosten, rechten, belastingen, alsmede de zakelijke en andere lasten met betrekking tot het Gehuurde en/of de opstallen en het Opstalrecht, komen vanaf de Ingangsdatum voor rekening van Huurder. Onder de zakelijke lasten vallen in ieder geval de onroerendezaakbelasting, rioolrecht en waterschapslasten. Partijen komen overeen dat er geen afrekening plaatsvindt tussen Partijen in verband met rechten, lasten of belasting die voor genoemde datum door Huurder of Verhuurder zijn betaald.
2. De notaris wordt gekozen door de Huurder.
3. De notariële kosten voor de vestiging van het Opstalrecht en de aktekening, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Huurder. Met de inschrijving samenhangende kadastrale kosten zoals kosten van inmeting van het kadastrale perceel komen voor rekening van Huurder.
4. Alle kosten, verbonden aan het verkrijgen van aansluiting op elektriciteit, internet, water, riolering, enz., alsmede de kosten van levering, transport, meting en het verbruik van de betreffende (nuts-) voorzieningen moeten door Huurder worden betaald, terwijl zij over de aansluitingen en de eventuele leidingen in het Gehuurde vooraf met de betrokken bedrijven overleg dient te plegen. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering etc. met de betrokken instanties af te sluiten.

Artikel 14 Toegang tot het Gehuurde c.q. opstallen

1. Na mededeling door Gemeente zal Huurder Gemeente in de gelegenheid stellen het Gehuurde, te betreden in verband met controle op de naleving van de bepalingen uit deze overeenkomst en eventuele gebreken.
2. Huurder zal personen, die door Gemeente belast zijn met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie in het Gehuurde toelaten. Onvoorziene omstandigheden

voorbehouden zullen deze bezoeken of werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd, tenzij anders wordt overeengekomen.

3. Gemeente is in noodsituaties gerechtigd het Gehuurde en het Opstal bij afwezigheid van Huurder te betreden.
4. De politie en de brandweer moeten te allen tijde tot opnemings van het Gehuurde en het Opstal worden toegelaten. Voor zover er brandpreventieve maatregelen voorgeschreven worden, dient Huurder deze voor eigen rekening uit te voeren.
5. Indien Huurder het Gehuurde definitief mocht verlaten zonder daarover Gemeente schriftelijk te hebben ingelicht, is Gemeente bevoegd zichzelf toegang tot het Gehuurde en het Opstal te verschaffen en over het daarin of daarop achtergelatene te beschikken, een en ander zonder dat Huurder deswege enige aanspraak kan doen gelden. Dit laat onverlet het recht van Gemeente om nakoming van deze overeenkomst te vorderen alsmede schadevergoeding.
6. Bovenstaande bepalingen laten onverlet de bestuursrechtelijke bevoegdheden van Gemeente.

<OPTIE> Artikel 15 Zekerheid

1. Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst zal Huurder voor de ingangsdatum een bankgarantie doen stellen of een waarborgsom storten, voor een bedrag van € <BEDRAG>. Huurder dient de waarborgsom over te maken op bankrekeningnummer: <BANKGEGEVENS>, ten name van <NAAM>, onder vermelding van: <REFERENTIE>. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
2. De bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van deze overeenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het Gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens deze overeenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.
3. In geval van een waarborgsom dien Verhuurder indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder na beëindiging van deze overeenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na het einde van deze overeenkomst. In geval van een bankgarantie dient Verhuurder a beëindiging van deze overeenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na het einde van deze overeenkomst indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder. **<EINDE OPTIE>**

Artikel 16 Ontbinding overeenkomst, tussentijdse beëindiging

1. Indien Huurder in gebreke blijft enige betaling stipt op de voorgeschreven termijn te voldoen, is Huurder over het niet betaalde bedrag de wettelijke (handels)rente verschuldigd, te rekenen vanaf de vervaldag tot aan de dag der algehele voldoening, onverlet latend het gestelde sub 2 en 3 van dit artikel.
2. Indien Huurder enige bepaling van deze overeenkomst - ondanks aanmaning bij aangetekende brief - niet naleeft, is Gemeente naast het gestelde in lid 1 naar keuze bevoegd:
 - a. deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden en aanspraak te maken op volledige schadeloosstelling;
 - b. nakoming van deze overeenkomst te verlangen (voor zover nakoming niet blijvend onmogelijk is) alsmede volledige schadevergoeding.
3. Gemeente heeft het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang tussentijds op te zeggen, te ontbinden of anderszins te beëindigen zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist, indien:
 - a. Huurder de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest; of
 - b. Huurder surseance van betaling of faillissement aanvraagt; of
 - c. Huurder in staat van faillissement wordt verklaard of surseance wordt verleend; of
 - d. Huurder een akkoord buiten faillissement aanbiedt; of

- e. Conservatoir beslag wordt gelegd op zaken van Huurder waardoor de nakoming van (een deel van) deze overeenkomst onmogelijk wordt of wanneer executoriaal beslag wordt gelegd op zaken van Huurder; of
 - f. Huurder niet binnen <AANTAL> maanden na ondertekening van deze Overeenkomst beschikt over een bruikbare omgevingsvergunning.
4. De beëindiging vindt plaats bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist.
 5. Huurder is er mee bekend dat wanneer deze Overeenkomst (tussentijds) eindigt de Gemeente vrij is om te handelen en alsdan te beslissen hoe het Gehuurde wordt aangewend.

Artikel 17 Boete

Indien Huurder zich, na door Gemeente behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, verbeurt Huurder aan Gemeente, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van <BEDRAG> euro, ineens en per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete van <BEDRAG> onverminderd het recht van Gemeente om nakoming, (geheel of gedeeltelijke) ontbinding van deze overeenkomst en aanvullende schadevergoeding te verlangen.

Artikel 18 Oplevering Gehuurde bij einde overeenkomst

1. Indien deze overeenkomst wordt opgezegd tegen het einde van een huurperiode (reguliere beëindiging), dient Huurder het Gehuurde geheel ontruimd en vrij van alle daarop of daarin aanwezige werken aan Gemeente op te leveren, in de staat die in het proces verbaal van oplevering is beschreven, derhalve zonder de door Huurder –al dan niet met toestemming van Gemeente- aan of op het Gehuurde aangebrachte voorzieningen en derhalve zonder het (gehele of gedeeltelijke) Opstal.
2. Voor zover Huurder niet (geheel dan wel tijdig) aan de ontruimingsverplichting voldoet, is Gemeente gerechtigd die ontruiming zelf te bewerkstelligen en de kosten van deze ontruiming te verhalen op Huurder, onverlet het recht van Gemeente om nakoming en volledige schadevergoeding te vorderen.
3. Als de overeenkomst door Gemeente wordt ontbonden/tussentijds beëindigd op grond van artikel 16, dan is Huurder verplicht het Opstal en eventueel aanwezige bebouwing, werken en beplantingen achter te laten. Gemeente betaalt alsdan aan Huurder een redelijke vergoeding voor het Opstal. Deze vergoeding is gebaseerd op de actuele waarde van het Opstal.

Artikel 19 Herstellen schade

1. Huurder is verplicht alle schade, die door hem (of personen die met zijn goedvinden op het Gehuurde of het Opstal aanwezig zijn) aan het Gehuurde of het Opstal wordt aangericht, onmiddellijk voor eigen rekening en risico te herstellen.
2. Eventuele schade aan eigendom(en) van Gemeente of die van derden, ontstaan ten gevolge van het gebruik van het Gehuurde c.q. realisatie of gebruik van het Opstal, is voor rekening van Huurder en moet op eerste aanzegging van Gemeente worden hersteld of vergoed.

Artikel 20 Aansprakelijkheid en vrijwaring

1. Huurder is aansprakelijk voor alle directe en/of indirecte schade die aan het Gehuurde of het Opstal mocht ontstaan.
2. Huurder vrijwaart Gemeente voor alle aansprakelijkheid voor kosten, claims van derden en directe en/of indirecte schade, in welke vorm of van welke aard dan ook, toegebracht aan de persoon of de zaken van Huurder en/of derden, voortvloeiend uit enig gebruik van het Gehuurde of het Opstal dan wel uit het veranderen of onderhouden van het Gehuurde of het Opstal. Dit is enkel anders indien de schade is ontstaan door grove schuld of ernstige nalatigheid van Gemeente.
3. Huurder vrijwaart Gemeente voor alle aansprakelijkheid voor schade, in welke vorm of van welke aard ook, die Huurder mocht lijden als gevolg van het feit, dat het Gehuurde of het Opstal om wat voor reden

dan ook niet kan worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat dit nimmer zal kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7:204 Burgerlijk wetboek.

4. Indien de Huur en het Opstalrecht toekomen aan twee of meer (rechts)personen, dan zijn deze (rechts)personen hoofdelijk aansprakelijk voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 21 Ongeldige / onverbindende bepalingen

1. Indien één of meer bepalingen uit deze overeenkomst of van één van de bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, dan blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet verbindende bepaling(en) te vervangen door (een) zodanige bepaling(en), die wel verbindend is (zijn) en die zo min mogelijk – gelet op het doel en de strekking van deze overeenkomst – afwijkt(en) van de niet verbindende bepalingen.
2. Indien dit overleg niet binnen drie maanden leidt tot overeenstemming heeft ieder der Partijen de bevoegdheid om deze overeenkomst buitengerechtelijk met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat dit leidt tot enige verplichting tot vergoeding van schade, hoegenaamd ook en heeft Huurder uitdrukkelijk ook geen recht op enige vergoeding als bedoeld in artikel 5:105 Burgerlijk Wetboek. Een dergelijke ontbindingsverklaring dient per aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot plaats te vinden.

Artikel 22 Publiekrechtelijke bepalingen

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door Gemeente volledig onverlet. Gemeente behoudt bij de uitvoering van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit betekent dat er geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming van Gemeente, indien deze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid eist, dat Gemeente handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van, of stroken met (de strekking van) deze overeenkomst.

Artikel 23 Verkoopregulerend beding

1. De Huurder of diens rechtsopvolgers onder algemene titel, kunnen uitsluitend tot overdracht van de huurovereenkomst (contractovername / indeplaatsstelling) en daarmee overdracht van het Opstalrecht overgaan nadat de Gemeente ter zake schriftelijk toestemming verleend.
2. De Huurder geeft van zijn voornemen tot overdracht van de huurovereenkomst en daarmee het Opstalrecht kennis aan de Gemeente door middel van een aangetekend schrijven. De Gemeente bevestigt de ontvangst van dit schrijven van de Huurder schriftelijk. Binnen drie maanden na het versturen van de bevestiging van de ontvangst van het aangetekend schrijven van de Huurder, bericht de Gemeente door middel van een aangetekend schrijven aan de Huurder of de Gemeente toestemming verleent om de huurovereenkomst en daarmee het opstalrecht over te dragen.
3. Gemeente kan nadere (financiële) voorwaarden aan haar toestemming verbinden, waaronder een Bibob-onderzoek.
4. Indien de Gemeente toestemming verleent om de huurovereenkomst en daarmee het Opstalrecht over te dragen zal de Huurder vrij zijn om de huurovereenkomst en daarmee het opstalrecht gedurende zes maanden over te dragen. Indien de huurovereenkomst en het afhankelijke opstalrecht niet binnen deze termijn van zes maanden zijn overgedragen, herleeft het verkoopregulerend beding.
5. Indien de Gemeente geen toestemming verleent, heeft Huurder het recht Gemeente te verzoeken de huurovereenkomst en het opstalrecht in minnelijk overleg te beëindigen. Het staat de Gemeente vrij hier al dan niet mee in te stemmen.
6. Indien de Huurder de onder het verkoopregulerend beding vallende huurovereenkomst en daarmee het Opstalrecht of een gedeelte aan een derde vervreemdt zonder dat de Gemeente op bovenvermelde wijze toestemming heeft verleend, verbeurt zij ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van <BEDRAG> onverminderd het recht van de Gemeente om de werkelijk geleden schade te vorderen en onverminderd hetgeen in artikel 15 van deze huurovereenkomst is bepaald.

7. Dit verkoopregulerend beding ziet niet op bezwaren van het opstalrecht omdat bezwaren zonder toestemming van de Gemeente niet mogelijk is op grond van deze overeenkomst. Als bezwaren wel mogelijk blijkt te zijn, geldt dit artikel ook voor het bezwaren van het opstalrecht.

Artikel 24 Wijziging overeenkomst

De voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst kunnen slechts schriftelijk worden gewijzigd.

Artikel 25 Toepasselijk recht en bevoegde rechter

1. Deze overeenkomst wordt uitsluitend beheerst door Nederlands recht.
2. Alle geschillen, van welke aard ook – verband houdende met of voortvloeiende uit deze overeenkomst – worden beslecht door de bevoegde rechter van het arrondissement Limburg.

Artikel 26 Bekendheid met de inhoud van de overeenkomst

Huurder verklaart dat hij, voordat hij deze overeenkomst ondertekend heeft, kennis heeft genomen van de bepalingen van deze overeenkomst en zodanige informatie van Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hem voldoende voor ogen staan.

Artikel 27 Bijlagen

Onderstaande bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. In geval van vermeende tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze overeenkomst en deze bijlagen geldt het bepaalde in deze overeenkomst, tenzij nadrukkelijk anders wordt overeengekomen door Partijen.

- Bijlage I Situatietekening met nummer <NUMMER> d.d. <DATUM>
- Bijlage II Proces-verbaal van oplevering d.d. <DATUM>
- Bijlage III Ontwerp Opstal d.d. <DATUM>

Aldus overeengekomen en ondertekend te Beesel d.d. <DATUM>,

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: vrijdag 17 januari 2025 13:52
Aan: "[REDACTED]", "[REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>
Onderwerp: RE: Officiële reactie erfpacht met opstalrecht

Hoi [REDACTED] en [REDACTED],

Zie hieronder nog in blauw mijn reactie. Ik ben nog in afwachting van bevestiging van PlayX over afspraak maandag.
Mijn voorstel zou dan zijn de opmerkingen vanuit de mail stuk voor stuk door te nemen en direct tot afspraken hierover te komen.

Gr [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]
Verzonden: woensdag 15 januari 2025 15:29
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>
Onderwerp: FW: Officiële reactie erfpacht met opstalrecht

Goedemiddag,

Ik heb in een word bestand onze reactie toegevoegd, die we kunnen bespreken met play X

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | [REDACTED] Gemeente Beesel
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 06-[REDACTED] |



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>
Verzonden: woensdag 15 januari 2025 10:44
Aan: [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>
Onderwerp: RE: Officiële reactie erfpacht met opstalrecht

Hi [REDACTED],

Hieronder mijn reactie in het groen.

Is het voldoende zo of wil je ook nog even telefonisch contact?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] | gemeente Beesel
Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077-474 9292 | Werkdagen: woensdag en vrijdag



Van: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>

Verzonden: woensdag 15 januari 2025 09:57

Aan: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>

Onderwerp: FW: Officiële reactie erfpacht met opstalrecht

Goedemorgen [redacted],

Ik heb net overleg met [redacted] gehad. Zou jij nog willen kijken naar de opmerkingen zodat we 1 verhaal kunnen maken als reactie naar PlayX. We willen graag in een mondeling met PlayX deze reactie bespreken.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | [redacted] Gemeente Beesel
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 06-[redacted] |



Van: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>

Verzonden: maandag 13 januari 2025 15:35

Aan: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>; [redacted] <[redacted]@beesel.nl>

Onderwerp: RE: Officiële reactie erfpacht met opstalrecht

In het rood mijn reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | [redacted] Gemeente Beesel
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 06-[redacted] |



Van: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>

Verzonden: vrijdag 10 januari 2025 14:15

Aan: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>

Onderwerp: FW: Officiële reactie erfpacht met opstalrecht

Hoi [redacted],

Zie onderstaande opmerkingen op de overeenkomst.

Gr [redacted]

[redacted] | PlayX <[redacted]@playx.nl>

Verzonden: vrijdag 10 januari 2025 14:02

Aan: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>; [redacted] <[redacted]@beesel.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>; [redacted] | PlayX <[redacted]@playx.nl>; Administratie | PlayX
<[redacted]@playx.nl>

Onderwerp: Officiële reactie erfpacht met opstalrecht

Beste [redacted]

Zoals gisteren aangegeven in mijn mail naar [redacted] zou ik nog bij jullie terugkomen met een officiële reactie nadat ik alle input van zowel onze accountant, fiscalist, jurist en notaris terug heb ontvangen. Vanmorgen heb ik hierover nog een laatste overleg gehad en hebben we alle punten samengevoegd. Ik realiseer me dat het veel lijkt, maar gezien de looptijden vinden wij het belangrijk snel te handelen en bij alle betrokkenen / specialisten te informeren. Zodat we vanaf dit punt kunnen gaan afwerken.

Wij hebben de volgende op- en/of aanmerkingen:

Algemeen:

- We zouden graag de erfpachtvoorwaarden ontvangen; **Hebben we niet en is ook niet verplicht om deze te hebben. We spreken een overeenkomst af. De overeenkomst is volledig, verder geen andere voorwaarden.**
- We zouden graag het taxatierapport van de grond ontvangen om zo te kunnen bepalen wat wij moeten afdragen aan BTW. Dit zal namelijk in één keer moeten gebeuren over de totale getaxeerde grondwaarde. **Mij onbekend of we dat hebben. We hebben geen taxatierapport, is ook niet afgesproken. Check-vraag: het is geen verplichting vanuit uitgeven erfpacht of bepalen canon om dit te hebben?**
- Zie onderstaand punt m.b.t. CPI **Zou ik niet aan meewerken. Ik ook niet, anders scheppen we een precedent.** Dit is inmiddels ook al door College zo besloten.
- We zouden graag in gesprek willen met de gemeente met name over de afspraken bij einde looptijd. **In artikel 1 benoemen we het onderling overleg staat ook op de planning.** College wil expliciet niet hebben dat er wordt gesproken over 'mogelijke verlenging'. Dus volgens mij kan afspraak niet meer zijn dan dat we in overleg treden. Op basis van eerdere collegebesluit zouden we na 20 jaar bekijken hoe de toekomst eruit ziet.
- Compensatie grondprijs/ CPI. Zie onderstaand. **Compensatie van wat? Geen compensatie, geen tekortkoming of wat dan ook. Begrijp niet waarom ze dit opperen.**

Toelichting compensatie grondprijs/ CPI | Reactie jurist:

Na bestudering van de situatie rondom het project en de juridische structuur die door de gemeente is gekozen, moet ik helaas concluderen dat er op meerdere punten is nagelaten zorgvuldig te handelen. De keuze van de gemeente om zonder overleg en afstemming direct uit te gaan van een huurrecht als basis voor de taxatie en de Didam-procedure, is bijzonder ongelukkig. Dit ondanks het feit dat u vanaf het begin heeft aangegeven dat er een zekerheid diende te worden gevestigd, waarbij een (beperkt) eigendomsrecht de enige werkbare optie was. Deze handelswijze heeft aanzienlijke consequenties, die nu volledig bij uw partij worden neergelegd. Dit is niet alleen in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, maar ook met de eisen van redelijkheid en billijkheid die de overheid in acht dient te nemen in haar besluitvorming en communicatie. De keuze van het college om in te stemmen met de eerder voorgestelde huurconstructie, ondanks de evidente nadelen en bezwaren, bevestigt bovendien het gebrek aan afstemming en zorgvuldige overweging van uw belangen.

Ik adviseer u om de gemeente dringend te verzoeken te erkennen dat hier sprake is van een onzorgvuldige aanpak en dat zij met u in overleg treedt over een passende compensatie voor de ontstane situatie. **Ik zie niet in hoe hier sprake is van onzorgvuldigheid aan de zijde van de gemeente. Laat staan dat we iets moeten compenseren. Voorop zij gesteld dat zij eerst in strijd met het bestemmingsplan een perceel grond binnen de gemeente gebruikte voor hun activiteiten. In overleg is deze strook gemeentegrond ter beschikking gesteld. Het lijkt me geheel legitiem dat de eigenaar van deze strook kan kiezen hoe deze strook ter beschikking wordt gesteld. Dat is niet ter bepaling aan de gebruiker. Sluit ik me bij aan. Geen tekortkoming of wat dan ook. Ze waren op de hoogte van de situatie en in augustus al bekend met de overeenkomst. Tijdens het gesprek gaven ze ook aan dat de financiering bijna rond was.**

Inhoudelijk:

- Artikel 1.1 à we zouden liever een stilzwijgende verlenging hebben na ommekomst van 25 jaar, tenzij dat partijen voorafgaand afwijkende afspraken gemaakt hebben; **Zou ik niet doen, maar in overleg treden tegen einde looptijd. Kunnen we een jaar voor einde looptijd van maken. Sluit ik me bij aan, een jaar voor het einde is wel redelijk.** Zie opmerking hierboven over Collegebesluit van nu en eerder. Dus zeker geen stilzwijgende verlenging.
- Aanvulling artikel 1 á we hebben in het overleg met [redacted] en Anouk Huijs het gehad over periodieke evaluaties en op z'n minst na 20 jaar waarna duidelijk moet zijn wat er voor vervolg gaat komen. Dit zien we graag terug in de overeenkomst. **Zie hiervoor een jaar voor einde looptijd. Play X kan niet bepalen wat**

wij in de overeenkomst opnemen. 20 jaar volgt uit eerdere collegebesluit, dus moeten we volgens mij wel opnemen.

- Artikel 2 à advies op te nemen dat de door de Verkrijger op de onroerende zaak te stichten/gestichte opstallen en eventuele andere werken komen de Verkrijger in eigendom toe en vallen gedurende de duur van het recht van opstal onder het recht van opstal; **Dat is juridisch toch al zo, daarom recht van opstal, anders werden we door natrekking eigenaar en dat willen wij niet. Inderdaad, juist het doel van een recht van opstal. Zodat het eigendom bij Play X blijft.**
- Artikel 2.2 à zijn er reeds rechten gevestigd op het onroerend goed? Hierover dient de Gemeente ons te informeren (nu staat er dat onze organisatie alles aanvaardt doch we weten niet wat we gaan "aanvaarden"); **kan je dat ik Kadaster nagaan? Geen rechten gevestigd.**
- Artikel 3 à We willen laten opnemen dat de notariële akte van levering zal worden verleden uiterlijk drie (3) maanden na ondertekening van deze overeenkomst of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen (een en ander is namelijk mede afhankelijk van het verkrijgen van de benodigde financiering en vergunningen tot het realiseren van de opstallen); **Kan, voegt voor ons niks toe. Geen toegevoegde waarde inderdaad.**
- Artikel 3 à opnemen dat voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst partijen domicilie kiezen ten kantore van een door de Verkrijger aan te wijzen notaris, die met het opmaken en verlijden van de notariële akte zal worden belast. **Kan, voegt voor ons niks toe. Precies.**
- Artikel 4.2 à het advies hier te laten opnemen dat de Verkrijger nog de mogelijkheid moet krijgen het handelen in strijd met de wetgeving of het omgevingsplan te stoppen, dan wel indien dit op onredelijke gronden gebeurt. De Verkrijger moet in ieder geval de gelegenheid krijgen om te herstellen dan wel haar overtredingen te staken. Dit is nu te eenzijdig opgeschreven en heeft te forse maatregelen ten opzichte van de Verkrijger; **Zou ik niet doen. Overigens hanteren we het woordje "kan" opzeggen. We kunnen ook eerst handhaven etc. Eerst een formele ingebrekestelling. Met eerst formele ingebrekestelling komen we toch tegemoet aan hun opmerking?**
- Artikel 5.2 zoals besproken in gesprek augustus met gemeente afspraken laten opnemen over maximale CPI "aftoppen" **Zou ik niet doen, tenzij we het hebben afgesproken in augustus. Zou ik niet doen. Geen reden voor. Heeft College dus al besloten.**
- Artikel 6.1 à Wat voor sportvoorziening wordt er gerealiseerd? Het advies is dit specifieker te omschrijven; **Dat kan, gebruik ik hun omschrijving. Zelf blijven ze anders redelijk tot de oppervlakte. Je kunt de omschrijving van het plan opnemen.**

Voorbeeld omschrijving:

De te realiseren sportvoorziening omvat zowel indoor- als outdoor faciliteiten en richt zich volledig op performance optimalisatie en gezondheid. Het doel is om een hoogwaardige trainingsomgeving te bieden die is afgestemd op de behoeften van zowel recreatieve als prestatiegerichte sporters. De voorziening is bedoeld voor individuen die hun fysieke en mentale prestaties willen verbeteren door middel van een geïntegreerde aanpak van sport, beweging, en gezondheid.

- Artikel 7 à is de stroom die aangelegd dient te worden op de betreffende locatie en het realiseren van de voorzieningen niet in strijd met enige wettelijke regeling? Dit laatste is al uitgezocht nemen we aan binnen het principebesluit en de toetsing aan het bestemmingsplan. Dit willen we schriftelijk laten opnemen in de overeenkomst; **Ik weet niet exact wat men hier mee bedoelt. kan je nagaan of er leidingen en voorzieningen liggen? Geen kabels en/of leidingen. Volgens mij bedoelen ze kabels en leidingen die nog aangelegd moeten worden voor de nieuwe sportvoorziening. Ik denk dat we dit moeten koppelen aan de aangevraagde omgevingsvergunning.**
- Artikel 9.1 à het advies op te nemen dat de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de sportvoorziening hiervan zijn uitgezonderd. **Zou ik niet opnemen want de opstallen maken geen deel uit van de Zaak mijns inziens. Sluit ik me bij aan.**
- Artikel 10 is foutief genummerd s.v.p. aanpassen. **Pas ik aan**
- Artikel 10.1 à het voorkeursrecht van koop. Indien de gemeente binnen een bepaalde periode niet reageert – wanneer mag er dan verkocht worden aan derden? Is nu een open "eind"; **We kunnen een termijn van drie maanden hanteren. Drie maanden is redelijk.**
- Artikel 11.1 à wederkerig maken. De gemeente kan haar rechten en verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst ook niet zonder schriftelijke toestemming van de Verkrijger overdragen en ook de gemeente moet als zij de grond wenst te verkopen ook allereerst aanbieden aan de Verkrijger; **Waarom zouden we dat doen? Ik kan me voorstellen dat als we al willen verkopen het wellicht het gehele sportterrein geldt dus ook voor de voetbalclub en dergelijke. En dat we dus in één geheel willen verkopen. Inderdaad, geen voorkeursbehandeling Play X.**
- Artikel 12.1 à ook hier dient de verkrijger de mogelijkheid te krijgen tot herstel dan wel alsnog staking van de overtreding(-en). De impact hiervan kan fors zijn en derhalve moet er eerst een "rem" mechanisme komen alvorens we direct "doorslaan"; **Dat zal altijd zo zijn want het gaat om een ernstige tekortkoming in**

de nakoming. Dan moet je dus altijd eerst in gebreke stellen en de kans geven te herstellen. Dus dat is al zo geregeld. Inderdaad, eerst formele ingebrekestelling.

- Artikel 14.1 à advies op te nemen dat de waarde bepaald wordt door een erkend taxateur. Die taxateur dienen partijen dan tezamen aan te wijzen en als daarover discussie ontstaat wijzen zij ieder 1 taxateur aan welke taxateurs alsdan 1 bindende aanwijzen. De vergoeding moet minimaal de marktwaarde van de gebouwde opstallen vertegenwoordigen; Dat kan worden opgenomen
- Artikel 14.2 à ter aanvulling op artikel 14.1 (bovenstaand) wanneer er geen goede vergoeding tegenover staat zoals hierboven omschreven is het voor ons niet wenselijk dat de gemeente kan zeggen dat de onroerende zaak in de oorspronkelijke staat wordt opgeleverd? Dit zou betekenen dat de opstallen afgebroken dienen te worden zonder enige marktconforme vergoeding; Tja dat is nu net de crux van een recht van opstal, dat risico loop je dus. Ik zou het artikel niet aanpassen. Sluit ik me bij aan.
- Artikel 16 à s.v.p. ook vernietiging toevoegen; vernietiging van wat, ik snap dit niet. Waarom zou je dit toevoegen?
- Artikel 17 à financieringsvoorbehoud concreet invullen en beoordelen of er nog voorbehouden gemaakt dienen te worden (bijvoorbeeld vergunningen tot het realiseren van de opstallen); dat invullen is nu juist aan Play X, wij kennen de bedragen niet. Verantwoordelijkheid van Play X, niet van de gemeente.
- Artikel 18 à indien dit wel het geval is een schadebepaling opnemen? Daar hebben ze een punt wat als er alsnog een gegadigde roept dat ze interesse hebben in erfpacht en recht van opstal? Uit de jurisprudentie blijkt wel dat sprake is van een recht op schadevergoeding in de zin van een onrechtmatige daad. Dus wel wat opnemen lijkt mij. Lijkt me ook verstandig. Vraag is bij wie we dit risico willen leggen. We hebben hierin namelijk ook meegedacht in hun belang. Ik ben geen voorstander van een schadevergoeding.
- À de gemeente laten bevestigen dat hier geen sprake is van (bodem-)verontreiniging middels een vrijwaring. Hier hebben wij zelf rapportages/onderzoeken voor laten doen. Ik ken de onderzoeken niet dus ik zou niks vrijwaren. Laat ze eerst de onderzoeken maar even toesturen dan. Volgens mij worden (of zijn) er onderzoeken uitgevoerd ikv aanvraag omgevingsvergunning. [J], zou jij dit nog even bij [J] kunnen checken?

Ik wil hier graag nog even aan toevoegen dat de opzet in de basis goed is. Alleen is het volgens onze adviseurs nog te beperkt allemaal. Ik denk dat veel van deze punten later kunnen worden besproken / aangevuld en dat die niet van belang zijn voor het collegeoverleg dinsdag. Hierin zijn met name de erfpachtconstructie an sich, de compensatie en het plannen van een vervolgafpraak op korte termijn om het te hebben over afspraken bij einde looptijd denk ik van belang. Mochten er vragen zijn hoor ik het graag. Als het voor de doorlooptijden makkelijker is om rechtstreeks te schakelen met onze adviseurs, dan horen wij het ook graag. Dit is uiteraard geen probleem.

Met vriendelijke groet,

[J]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: "J, J"
Verzonden: woensdag 22 januari 2025 16:41
Aan: J@playx.nl" <J@playx.nl>
Cc: "J, J" <J@beesel.nl>
Onderwerp: RE: Toezending stukken
Bijlage(n): Collegebesluit 26 maart 2024.pdf

Hallo J,

Bijgevoegd stuur ik je het collegebesluit van 26 maart 2024.

Met vriendelijke groet,

J Gemeente Beesel

Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | 06 - 226 292 17

Van: J | PlayX <J@playx.nl>
Verzonden: woensdag 22 januari 2025 16:16
Aan: J, J <J@beesel.nl>
CC: J, J <J@beesel.nl>
Onderwerp: Re: Toezending stukken

Hallo J,

Dank voor de stukken.

Ik zou ook nog naar het besluit van het college over plannen sportpark Dijckerhof besproken op 26 maart 2024, zou ik die ook nog kunnen ontvangen?

Hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

J

J, J, J <J@beesel.nl>
Datum: woensdag, 22 januari 2025 om 15:41
Aan: J | PlayX <J@playx.nl>
CC: J, J <J@beesel.nl>
Onderwerp: Toezending stukken

Hallo J,

Zoals afgesproken in het overleg afgelopen maandag stuur ik je hierbij (een link naar) de volgende stukken:

- Collegebesluit 14 januari 2025 met betrekking tot de erfpachtconstructie: [Document Beesel - Collegevoorstel plannen Play X Dijckerhof erfpachtconstructie 397975 \(1\) - iBabs Publieksportaal](#)
- Collegebesluit 5 november 2024, waarin onder andere de financiën zijn toegelicht: [Document Beesel - Collegevoorstel plannen Play X Dijckerhof d.d. 5 november - iBabs Publieksportaal](#)
- Taxatie-rapport (bijgevoegd).

Met vriendelijke groet,

J Gemeente Beesel

Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | 06 - 226 292 17

Collegevoorstel

Onderwerp	portefeuillehouder: [REDACTED]
PlayX wil zich vestigen op sportpark Dijckerhof.	cluster/team: Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ontwikkeling
	opsteller: [REDACTED]
	datum vergadering: 26 maart 2024
	zaaknummer: 0889356758

Samenvatting

PlayX performance training is een commerciële partij. Ze zoeken een locatie in Reuver om hun activiteiten voort te zetten en een sportaccommodatie te realiseren met binnen- en buitensportmogelijkheden. [REDACTED], de voetbalvereniging op sportpark Dijckerhof, heeft bij de gemeente kenbaar gemaakt open te staan voor meer medegebruikers van het sportpark. Vervolgens heeft de gemeente beide partijen met elkaar in gesprek gebracht. De gemeente Beesel is eigenaar van de grond waarop sportpark Dijckerhof is gevestigd, [REDACTED] huurt het grootste gedeelte van de grond van sportpark Dijckerhof van de gemeente Beesel. De gemeente Beesel dient een besluit te nemen of zij een gedeelte van de gronden op sportpark Dijckerhof wil verkopen of verhuren.

Voorstel / advies

1. Kennis te nemen van het verzoek van PlayX.
2. Kennis te nemen van de mogelijkheden en onmogelijkheden voor grondverkoop en/of verhuur met opstalrecht.
3. Niet in te stemmen de grond te verkopen of voor langere periode, meer dan 10 jaar, te verhuren met opstalrecht.
4. In overleg te treden met [REDACTED] met als doel de huidige huurovereenkomst en opstalrecht aan te passen.
5. In te stemmen met het opstarten van de DIDAM procedure voor verhuur van de grond met opstalrecht voor een periode van maximaal 10 jaar, mits er overeenstemming is met [REDACTED] over de grond, op basis van een marktconforme prijs en na afstemming met verzoeker. Alle kosten die gemaakt worden t.b.v. de realisatie van de verhuur van de grond doorberekend aan de huurder.
6. Instemmen om initiatiefnemers op de hoogte te brengen doormiddel van bijgevoegde conceptbrief.

Beslissing BenW

Het college wenst afwijkend van het voorstel te besluiten na toets juridische juistheid: het college wenst de locatie te verhuren met een huurtermijn van 25 jaar en onder de voorwaarden dat na 20 jaar wordt bepaald hoe de toekomst er uit komt te zien na 25 jaar, afspraken marktconform worden gemaakt en instemming van zittende verenigingen is verkregen en een participatief traject wordt doorlopen. Indien dit besluit door college kan worden genomen mandaat aan ph om brief aan initiatiefnemer conform besluit aan te passen, anders voorstel terug naar college.

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

PlayX performancetraining zoekt een locatie in Reuver om hun activiteiten voort te zetten en een sportaccommodatie te realiseren met binnen- en buiten sportmogelijkheden. Play X biedt een scala aan trainingsopties aan en is toegewijd aan het inspireren en begeleiden van hun leden.

■■■■■ J, voetbalvereniging op sportpark Dijckerhof, heeft bij de gemeente kenbaar gemaakt open te staan voor meer medegebruikers van het sportpark. Vervolgens heeft de gemeente beide partijen met elkaar in gesprek gebracht.

Op 4 december 2023 heeft de gemeente een principeverzoek ontvangen van PlayX voor het bouwen van een sportaccommodatie voor binnen- en buitensport op de locatie Sint Jozefweg 64b Reuver, Sportpark Dijckerhof. Uit het principeverzoek blijkt dat naast het verzoek tot het bouwen van een sportaccommodatie er ook een besluit moet worden genomen over de grond, waarvan de gemeente eigenaar is.

2. Doelstelling

Het college van B&W dient een besluit te nemen over het verzoek van PlayX voor het realiseren van een sportaccommodatie voor binnen- en buitensport op Sportpark Dijckerhof op grond in eigendom van de gemeente Beesel.

3. Uitgangssituatie

De gemeente Beesel is eigenaar van de grond waarop sportpark Dijckerhof is gevestigd, ■■■■■ J huurt het grootste gedeelte van de grond van sportpark Dijckerhof van de gemeente Beesel. Het huurcontract is voor onbepaalde tijd met een opzegtermijn van 12 maanden. PlayX geeft aan in contact te staan ■■■■■ J over het initiatief en dat ■■■■■ J heeft aangegeven positief tegenover de plannen te staan.

4. Rol gemeente

De gemeente heeft meerdere rollen. Zo moet er een afweging gemaakt worden op basis van het omgevingsplan (publieksrechtelijk); moet een afweging gemaakt worden over de inzet van eigen gronden (privaatrechtelijk) en in het begin van het proces heeft de gemeente partijen in verbinding met elkaar gebracht (regisseur).

5. Toelichting

Input van beleidsveld Sport

PlayX

PlayX is een commerciële partij, momenteel gevestigd in Panningen met een binnen locatie. In de gemeente Beesel zijn zij inmiddels vier jaar actief op het gebied van buitensport. Zij geven 'bootcamp' en HIIT trainingen (High Intensity Interval Trainingen) in de buitenlucht op diverse openbare locaties binnen onze gemeente. Inmiddels verzorgen zij deze trainingen ook in Roermond, Venlo en Helden. Voor deze trainingen gebruiken zij diverse attributen en muziek. Zij verzorgen ook trainingen voor bedrijven (bijvoorbeeld ook voor medewerkers van Gemeente Beesel). Naast bovenstaande trainingen zijn zij steeds actiever in 'personal training', gezondheidsadviezen en begeleiding voor kinderen en volwassenen en gezondheids- en weerbaarheidstrainingen voor middelbare scholen (onder anderen in Venlo). Momenteel voert PlayX, in opdracht van en gefinancierd door de gemeente Beesel, in samenwerking met het Grescollege het project Shape uit. Shape is een interventie voor jongeren in het voortgezet onderwijs met de focus op lekker in je vel zitten, leren over gezondheid, omgaan met spanningen, slaap en voeding (brede preventieve aanpak). Ouders worden actief betrokken binnen het programma.

Sportbeleid gemeente Beesel.

Het Sportbeleid van gemeente Beesel is uitgewerkt in het "Samen Fit: Sportakkoord 2023-2026". Binnen onze gemeente willen we 'sport en gezondheid' bevorderen en stimuleren.

- In Beesel willen we samen met inwoners, verenigingen en professionals werken aan een omgeving waarin het niet alleen leuker, maar ook makkelijker wordt om gezond te leven.
- Wij maken ons sterk voor ruimte die uitnodigt tot bewegen. Dat gaat verder dan voor sport aangemerkte ruimten zoals sporthallen en buitensportaccommodaties. Ook de openbare ruimte – dichtbij huis, school of het werk – moet inwoners verleiden om te bewegen.
- Stimuleren van bewegen voor mensen waarvoor bewegen niet vanzelfsprekend is. We willen dat meer sportaanbieders laagdrempelige instaplessen aanbieden naar bijvoorbeeld evenementen toe. Voor mensen waarvoor bewegen niet vanzelfsprekend is, kunnen kleinere groepen en extra begeleiding helpen.

Het combineren van meerdere sport- en gezondheidsmogelijkheden op sportpark Dijckerhof (waar ) is gevestigd) past binnen het sportbeleid van gemeente Beesel.

Omgevingsplan

PlayX wil op de beoogde locatie een sportaccommodatie realiseren met binnen- en buiten sportmogelijkheden (zie bijlage 1). Het gebouw is circa 15x30 m groot met daaromheen de buitensportmogelijkheden gesitueerd. De locatie is gelegen in het 'Omgevingsplan gemeente Beesel' onderdeel bestemmingsplannen 'Bebouwde gebieden' en 'Bebouwde gebieden, veegplan 2019' en is daarin bestemd als 'Sport' en 'Waarde - Archeologie 2'. Het initiatief is in overeenstemming met dit omgevingsplan.

Overleg inzake locatie

Naar aanleiding van de gesprekken die hebben plaatsgevonden tussen PlayX en ) heeft PlayX in overeenstemming met ) aangegeven de sportaccommodatie te willen realiseren in de meest oostelijke hoek op sportpark Dijckerhof (zie bijlage 1).

Over deze locatie heeft PlayX diverse opties voorgesteld inzake het grondgebruik. Daarnaast zijn ook andere opties verkend.

- PlayX geeft aan interesse te hebben in aankoop van de grond, locatie sportpark Dijckerhof.
- PlayX geeft aan ook interesse te hebben in huren van de grond met opstal voor een periode van minimaal 25 jaar, locatie sportpark Dijckerhof.
- PlayX geeft aan, om de wens van de gemeente om flexibiliteit te behouden, ook open te staan voor korte termijn huur onder de voorwaarden dat de gemeente het gebouw financiert en de financiering kwijt schelt bij niet verlengen van de overeenkomst.
- PlayX geeft aan bereid zijn te huren van de gemeente als deze zelf ontwikkelt en verhuurt.
- Een andere hoek/locatie op het betreffende sportpark Dijckerhof, hiervan geeft PlayX aan dat het niet mogelijk is in de huidige situatie, hiermee doelend op de ruimte (m2) die ze nodig hebben.
- Andere locatie binnen de gemeente Beesel, op dit moment is er geen andere locatie beschikbaar.
- PlayX heeft een alternatieve locatie in gedachte op de Industriestraat. Uit navraag bij de collega's van VTH blijkt dat hier een verzoek tot handhaving heeft plaatsgevonden. Op het perceel was een obstacelerun-baan geplaatst waar door PlayX meerdere keren per week trainingen werden gegeven. Omwonenden hadden overlast van geluid, licht en parkeerproblematiek. Legalisatie op deze locatie is niet mogelijk gebleken.

Didam-arrest

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het Didam-arrest uitgesproken. Vanaf deze datum moeten overheidslichamen alle gegadigden van onroerend goed dezelfde kansen bieden bij de uitgifte hiervan. Dat betekent concreet dat wanneer de gemeente Beesel deze grond wil inzetten, we deze grond openbaar moeten aanbesteden zowel bij verhuur als bij verkoop, zodat andere gegadigde ook kans maken op de grond. Het is dus niet toegestaan de grond één op één aan te bieden.

Uitgangspunten bij grondverkoop en/of verhuur

- Momenteel heeft de gemeente een huurovereenkomst voor onbepaalde termijn met [REDACTED] met een opzegtermijn van 12 maanden. Deze overeenkomst dient te worden opgezegd c.q. worden aangepast, zodat de gemeente weer beschikt over de grond om deze te kunnen uitgeven.
- Verkoop en/of verhuur vindt altijd plaats tegen een marktconforme prijs, die wordt vastgesteld op basis van advies van een externe taxateur. Hierbij is bij verkoop het uitgangspunt kosten koper.
- Bij verhuur dient er een huurovereenkomst te worden aangegaan met een huurafhankelijk recht van opstal, kosten voor het vestigen hiervan komen voor de opstalhouder.
- Bij verhuur dient na het verstrijken van de termijn die is vastgelegd in de huurovereenkomst het gebouw en bijbehorende buitensportmogelijkheden te worden verwijderd op kosten van de opstalhouder.

Advies Ruimtelijke ontwikkeling

Vanuit strategisch oogpunt is het niet wenselijk om (een gedeelte van) sportpark Dijckerhof af te stoten. Het volledige terrein is strategisch gelegen. Zo sluit het terrein aan op een woonwijk en grenst het aan het industriegebied. Gezien de grote ruimtelijke vraagstukken en (Rijks)opgaven die op ons afkomen o.a. op het gebied van wonen, is eigen grondbezit van locaties aansluitend op bestaand woongebied erg waardevol daar dit vaak eerste zoekgebieden zijn voor deze opgaven. Het nu (deels) afstoten van deze locatie maakt de gehele locatie minder waardevol en eveneens worden toekomstige woon- of economische ontwikkelingen minder kansrijk. De verwachting is dat dergelijke ontwikkelingen niet op korte termijn op deze locatie zullen plaatsvinden, op een later moment zijn deze ontwikkelingen hier wel zeer goed voorstelbaar.

De hoek aan de oostzijde van het terrein is één van de weinige locaties in gemeentelijk eigendom, dat direct beschikbaar is én aansluit op bebouwd gebied. Hiermee is dit deel zeer geschikt voor urgente opgaven binnen een korte termijn. Op lange termijn is het terrein een potentiële inbreidingslocatie voor woningbouw indien er (ooit) besloten wordt om de sportvelden te verplaatsen. Daarvoor zijn voor zover bekend, nog geen plannen, maar het is wel voorstelbaar voor de toekomst. De hoek aan de oostzijde kent eveneens een hoge omgevingskwaliteit, zoals de groene omzoming en de nabijheid van de Schelkensbeek, dit maakt het geschikt voor het creëren van een hoogwaardig woon/verblijfsmilieu.

Het betreft dus een locatie met unieke eigenschappen waarvan de gemeente er slechts weinig in bezit heeft. Er zijn geen zwaarwegende redenen om deze gronden af te stoten. Daarom is het voorstel om deze gronden in bezit en beschikbaar te houden indien er zich urgente ontwikkelingen voordoen. Indien wel wordt overgegaan tot verkoop dan dient de groene omzoming van het geheel uitgesloten te worden van de verkoop.

Een tijdelijke huur met een vestiging van een opstalrecht voor maximaal tien jaar met voorwaarden brengt eveneens risico's met zich mee gelet op de opgaven waar de gemeente voor staat.

Conclusie

- Het combineren van meerdere sport- en gezondheidsmogelijkheden op sportpark Dijckerhof past binnen het sportbeleid van gemeente Beesel.
- Het realiseren van de sportaccommodatie met binnen- en buiten sportmogelijkheden is in overeenstemming met het omgevingsplan.
- Verkopen en verhuur met opstalrecht voor langere periode, meer dan 10 jaar, van de grond is niet wenselijk.
- Verhuur voor een korte periode van de locatie, maximaal 10 jaar, is mogelijk. Mits er overeenstemming is met [REDACTED] over de grond en dat er een marktconforme prijs wordt vastgesteld. In achtneming van het DIDAM-arrest waarbij er geen garantie kan worden gegeven over de uitgifte van de grond.

- Voor de DIDAM-procedure dient nog een plan te worden opgesteld en te worden voorgelegd aan het college van B&W ter goedkeuring.

6. Visie Blij in Beesel

Het onderwerp raakt de thema's fijn wonen en bedrijvigheid.

7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma
N.v.t.

- b. Financieel
Het aanpassen van de huurovereenkomst met opstal van [REDACTED] J brengt kosten met zich mee, zoals kadaster- en notariskosten. Deze kosten dienen nog inzichtelijk te worden gemaakt, ze worden geschat op ca. € 5.000, -. Deze kosten worden in eerste instantie betaald door de gemeente FCL 634100 ECL 34943. Maar in het vervolgtraject wordt nog bekeken of deze worden doorgerekend aan de toekomstige huurder.

Gronduitgifte vindt altijd plaats tegen een marktconforme prijs, deze inkomsten worden geboekt op, afhankelijk van de situatie, geboekt op; verkoop FCL 634100 ECL33010 of verhuur met opstal FCL 634100 ECL 32045.

Na het verstrijken van de termijn die is vastgelegd in de huurovereenkomst dient het gebouw en bijbehorende buitensportmogelijkheden te worden verwijderd op kosten van de opstalhouder.

- c. Juridisch
In de huurovereenkomst met [REDACTED] J is in artikel 2.3 opgenomen dat medegebruik door derden, passend binnen de bestemming, mogelijk is na voorafgaande schriftelijke toestemming door de gemeente. De huurvergoeding komt ten goede aan [REDACTED] J

Wanneer er bij een derde behoefte is aan gebruik van een (deel van) een veld voor langere tijd dan staan huurder en gemeente ervoor open om in goed overleg te zoeken naar mogelijkheden hiervoor (artikel 2.5 van de overeenkomst).

Deze overeenkomst dateert echter van vóór de Didam-jurisprudentie.

Zoals hierboven toegelicht is het niet langer mogelijk om één-op-één grond aan te bieden behoudens uitzonderingssituaties (zoals bij reststroken).

Wanneer u besluit om grond te verkopen of te verhuren, moeten we gelijke kansen bieden aan alle (potentiële) gegadigden. Dat geldt niet alleen voor de verkoop, maar ook voor het vestigen van opstalrechten, gedoogplichten of andere zakelijke gebruiksrechten maar ook wanneer we grond verhuren, in bruikleen geven.

Wanneer u besluit om tot een dergelijke privaatrechtelijke rechtshandeling over te gaan, moeten we het voornemen publiceren. We moeten toetsbare, redelijke en objectieve criteria opstellen aan de hand waarvan de contractant wordt geselecteerd. De criteria moeten marktconform zijn, omdat er anders sprake kan zijn van ongeoorloofde staatssteun.

- d. Risico's
Wanneer zich meer gegadigden melden, kan het zijn dat de grond uiteindelijk uitgegeven wordt aan een andere partij (die nu nog niet in beeld is).

Wanneer de gemeente de grond verkoopt en deze later toch nodig heeft voor het algemeen belang, lopen we het risico om in een (langdurige) onteigeningsprocedure te geraken.

Ook bij het besluit om een tijdelijke huur met een tijdelijk recht van opstal te vestigen, loopt de gemeente risico's wanneer de onderneming voordien ophoudt te bestaan. Dit risico kan deels worden afgedekt door in de akte van vestiging voorwaarden op te nemen in de zin van een huurafhankelijk opstalrecht. Dan nog kan de gemeente bij het voortijdig einde van de overneming het risico lopen kosten te maken voor het verwijderen van de opstal. Als het recht van opstal tenietgaat, gaat de eigendom van de opstal over op de eigenaar van de grond.

Hoewel we in een akte kunnen bepalen dat het recht van opstal niet zonder toestemming van de gemeente kan worden overgedragen, staat dit executie door schuldeisers niet in de weg.

Het tussentijds opzeggen van een opstalrecht is slechts zeer beperkt mogelijk, en hierbij geldt een opzegtermijn van een jaar.

Als het opstalrecht is afgelopen, dan stopt het in beginsel. Maar als de opstaller de zaak niet ontruimd heeft, en wij verzuimen om tijdig te laten weten dat we het recht als geëindigd beschouwen, loopt het alsnog door.

- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
PlayX op de hoogte stellen door middel van bijgevoegde conceptbrief.

8. Toegankelijkheid

N.v.t.

9. Duurzaamheid

N.v.t.

Bijlagen

Bijlage 1: plan PlayX performance training

Bijlage 2: ingekomen bericht PlayX 14 februari 2024

Bijlage conceptbrief aan PlayX

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Collegevoorstel

Onderwerp Gronduitgifte PlayX op sportpark Dijckerhof te Reuver.	portefeuillehouder:	[REDACTED] M
	cluster/team:	Ruimtelijke Ontwikkeling / Ruimtelijke Ontwikkeling
	opsteller:	[REDACTED] J en [REDACTED] J
	datum vergadering:	11 februari 2025
	zaaknummer:	0889368351

Samenvatting

De gemeente Beesel is conform eerdere besluitvorming voornemens om een gedeelte van sportpark Dijckerhof van ca. 5.000 m² ter beschikking te stellen t.b.v. het realiseren van een commerciële sportvoorziening. Conform het Didam-arrest is een openbare inschrijvingsprocedure gevolgd. Er heeft vervolgens gunning aan PlayX plaatsgevonden. Op basis van de verdere uitwerking van de planning en de financiering is geconcludeerd dat de gronduitgifte constructie van huur met een huurafhankelijk recht van opstal geen mogelijkheid biedt voor financiering. Er is een alternatief in de vorm van erfpacht, dat voldoende waarborgen biedt voor zowel gemeente als ondernemer. Voornoemde constructie is tijdens de collegevergadering d.d. 14 januari 2025 besproken. Het college heeft conform voorstel en advies besloten. Nu blijkt dat de termijn van 25 jaar (zonder afspraken over het einde van de looptijd), zoals genoemd in voorgaande collegevoorstellen geen zekerheid biedt voor PlayX om de financiering rond te krijgen. Om meer zekerheid te krijgen en om de financiering rond te krijgen heeft PlayX enkele tekstvoorstellen voor de Overeenkomst tot Vestiging van Erfpacht en Opstalrecht opgesteld.

Voorstel/ advies

U wordt voorgesteld

1. Kennis te nemen van de tekstvoorstellen die door Play X zijn opgesteld om de financiering rond te krijgen en deze af te wijzen.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

PlayX heeft eerder te kennen gegeven een locatie in Reuver te zoeken om hun activiteiten voort te zetten en een sportaccommodatie te realiseren met binnen- en buitensportmogelijkheden. VV Reuver, de voetbalvereniging op sportpark Dijkkerhof, heeft bij de gemeente kenbaar gemaakt open te staan voor meer medegebruikers van het sportpark. De gemeente heeft beide partijen met elkaar in gesprek gebracht. De gemeente Beesel is eigenaar van de grond waarop sportpark Dijkkerhof is gevestigd, VV Reuver huurt het grootste gedeelte van de grond van sportpark Dijkkerhof van de gemeente Beesel. De gemeente mag deze grond niet één op één verhuren, indien er naar verwachting meerdere gegadigden zijn. Dit komt voort uit het zogeheten DIDAM-arrest, dat van toepassing is op de verhuur van deze locatie. Dit betekent dat een besluit moest worden genomen over de wenselijkheid van grondverkoop/verhuur en de start van de DIDAM-procedure. Gelet op de bijdrage aan het doel 'In Beesel is sport voor iedereen toegankelijk en dagen we iedereen uit tot bewegen', is tot besluitvorming gekomen. Op 26 maart 2024 heeft het College het volgende besluit genomen: 'het college wenst de locatie te verhuren met een huurtermijn van 25 jaar en onder de voorwaarden dat na 20 jaar wordt bepaald hoe de toekomst er uit komt te zien na 25 jaar, afspraken marktconform worden gemaakt en instemming van zittende verenigingen is verkregen en een participatief traject wordt doorlopen.' Op basis daarvan is een openbare selectieprocedure gevolgd, waarbij gegadigden een gelijke kans hebben gekregen om mee te dingen. Op basis van deze procedure is op 5 november 2024 besloten om de grond aan PlayX te gunnen.

PlayX heeft op basis hiervan de verdere uitwerking van de plannen opgepakt. Er is o.a. een aanvraag omgevingsvergunning aangevraagd en in behandeling genomen. Voor het verkrijgen van de benodigde financiering bleek de constructie van huur met een huurafhankelijk recht van opstal echter een belemmering te vormen.

PlayX heeft daarom een alternatief voorgesteld, een erfpachtconstructie met opstalrecht.

De voornoemde constructie is tijdens de collegevergadering d.d. 14 januari jl. besproken. Het college heeft conform voorstel en advies besloten. Uitgangspunten hierbij waren: een looptijd van 25 jaar, een erfpachtcanon van € 5000,- per jaar + indexering op basis van CPI, realisatie van erfafscheiding en oprit op eigen kosten. De voorwaarde dat het erfpacht niet mag worden overgedragen zonder toestemming van de gemeente en dat gemeente en erfpachter na afloop van de erfpacht periode in overleg treden.

Op 20 januari jl. heeft er een gesprek met PlayX plaatsgevonden om de stand van zaken en het verdere verloop van de procedure (t.a.v. erfpachtconstructie) te bespreken. Uit dit gesprek bleek dat met de erfpachtconstructie met een termijn van 25 jaar, zonder afspraken over het einde van de looptijd, de financiering niet rond komt.

In het huidige concept Overeenkomst tot Vestiging van Erfpacht en Opstalrecht staat in artikel 14 het volgende:

Artikel 14 – Vergoeding bij beëindiging

14.1 Bij beëindiging van het recht van erfpacht of opstal zal een vergoeding worden betaald aan de Verkrijger voor de waarde van de opstallen, indien deze een vastgelegde waarde vertegenwoordigen volgens de geldende wetgeving en de Gemeente bereid is deze opstallen over te nemen.

De waarde zal worden bepaald door een erkend taxateur. Die taxateur dienen partijen dan tezamen aan te wijzen en als daarover discussie ontstaat wijzen zij ieder 1 taxateur aan welke taxateurs aldan 1 bindende aanwijzen. De vergoeding moet minimaal de marktwaarde van de gebouwde opstallen vertegenwoordigen.

14.2 Bij beëindiging van het recht van erfpacht of opstal wordt de Zaak weer in oorspronkelijke staat aan de Gemeente opgeleverd. Dat wil zeggen leeg en ontruimd.

Naar aanleiding hiervan heeft PlayX enkele tekstvoorstellen opgesteld. De toelichting van PlayX hierop treft u aan in bijlage 1. PlayX heeft met betrekking tot een mogelijke financiering de volgende tekstvoorstellen opgesteld:

- *Artikel 14.2 à ter aanvulling op artikel 14.1: wanneer er geen goede vergoeding tegenover staat zoals hierboven omschreven is het voor ons niet wenselijk dat de gemeente kan zeggen dat de onroerende zaak in de oorspronkelijke staat wordt opgeleverd? Dit zou betekenen dat de opstallen afgebroken dienen te worden zonder enige marktconforme vergoeding;*
- *Artikel 14.2 dient verwijderd te worden. Wij zien dit als volgt. Indien men toewerkt naar een beëindiging qua looptijd van de overeenkomst, dan dient er compensatie plaats te vinden. Dit kan op drie (3) manieren:*
 - o *de erfpacht wordt voortgezet (verlenging van de termijn van 25 jaar) zodat de Verkrijger de exploitatie kan voortzetten;*
 - o *de Verkrijger krijgt de optie om de grond (de Zaak) in eigendom te verwerven;*
 - o *de Gemeente krijgt conform artikel 14.1 de optie respectievelijk verplichting om het te kopen. Het is uitgesloten, tenzij Partijen schriftelijk anders overeenkomen, dat de Verkrijger de opstallen moet slopen en het terrein schoon, ontruimd en bezemschoon moet opleveren.*

2. Doelstelling

Het nemen van een besluit over de tekstvoorstellen die door PlayX zijn opgesteld.

3. Uitgangssituatie

De eerdere besluitvorming inzake de DIDAM-procedure en de gunning aan PlayX, waarbij is uitgegaan van gronduitgifte voor een periode van maximaal 25 jaar onder de voorwaarden dat na 20 jaar wordt bepaald hoe de toekomst er uit komt te zien na 25 jaar.

4. Rol gemeente

De gemeente is eigenaar van de grond en kan vanuit die rol haar grond beschikbaar stellen aan een derde partij.

5. Toelichting

Het hiervoor onder 1 aangehaalde artikel 14 van de concept Overeenkomst tot Vestiging van Erfpacht en Opstalrecht komt er op neer dat we bij het einde van de overeenkomst een getaxeerde vergoeding betalen als we bereid zijn de gebouwen over te nemen. Echter in principe wordt bij het einde van de overeenkomst het perceel weer in oorspronkelijke staat opgeleverd, dus zonder gebouwen.

Hieronder puntsgewijs de toelichting op de door Play X opgestelde tekstvoorstellen die van belang zijn voor de financiering:

- *Artikel 14.2 à ter aanvulling op artikel 14.1: wanneer er geen goede vergoeding tegenover staat zoals hierboven omschreven is het voor ons niet wenselijk dat de gemeente kan zeggen dat de onroerende zaak in de oorspronkelijke staat wordt opgeleverd? Dit zou betekenen dat de opstallen afgebroken dienen te worden zonder enige marktconforme vergoeding.*

PlayX verzoekt dan ook om bij het einde van de overeenkomst het perceel niet te hoeven ontruimen en het gebouw niet te hoeven slopen als er geen goede vergoeding van de waarde van de gebouwen tegenover staat.

Het uitgangspunt van een zakelijk recht van opstal is dat wij geen eigenaar willen worden van de opstallen en dat bij het einde van het zakelijke recht de grond weer in oorspronkelijke staat wordt opgeleverd aan de gemeente. Dit uitgangspunt is al vanaf de Didam publicatie en zelfs daarvoor al bekend bij PlayX. In de concept erfpachtovereenkomst wordt in artikel 14 bepaald dat als wij te zijner tijd toch bereid zijn de opstallen over te nemen we een marktconforme vergoeding betalen die is vastgesteld door een taxateur.

In artikel 5:99 Burgerlijk Wetboek (BW) staat de juridische basis geformuleerd voor vergoeding van de waarde van opstallen bij het einde van het recht van opstal. Maar van dit artikel kan worden afgeweken

als de grond een andere bestemming heeft dan woningbouw of als de gebouwen onverplicht zijn opgericht. In dit geval kan dus worden afgeweken van de vergoeding aangezien het perceel de bestemming sport heeft en de gemeente PlayX niet de verplichting heeft opgelegd om een gebouw te realiseren.

Wij adviseren de verplichting om in oorspronkelijke staat terug te leveren niet te schrappen.

• *Artikel 14.2 dient verwijderd te worden. Wij zien dit als volgt. Indien men toewerkt naar een beëindiging qua looptijd van de overeenkomst, dan dient er compensatie plaats te vinden. Dit kan op drie (3) manieren:*

- o de erfpacht wordt voortgezet (verlenging van de termijn van 25 jaar) zodat de Verkrijger de exploitatie kan voortzetten;*
- o de Verkrijger krijgt de optie om de grond (de Zaak) in eigendom te verwerven;*
- o de Gemeente krijgt conform artikel 14.1 de optie respectievelijk verplichting om het te kopen. Het is uitgesloten, tenzij Partijen schriftelijk anders overeenkomen, dat de Verkrijger de opstallen moet slopen en het terrein schoon, ontruimd en bezemschoon moet opleveren.*

PlayX vraagt om de verplichting om het perceel te ontruimen te schrappen uit de concept overeenkomst. Ze verzoeken om een compensatie na 25 jaar. Die compensatie kan bestaan uit verlenging of het kopen van het perceel of een koop van het gebouw door de gemeente. Het slopen van de opstallen moet worden uitgesloten in de overeenkomst.

Optie tot verlenging: In de besluitvorming van 26 maart 2024 is uitgegaan van een gronduitgifte voor een periode van maximaal 25 jaar onder de voorwaarden dat na 20 jaar wordt bepaald hoe de toekomst er uit komt te zien na 25 jaar. In het collegebesluit van 13 augustus is eveneens besloten om de grond voor 25 jaar uit te geven op basis van huur met een huurafhankelijk recht van opstal. Bij het collegebesluit van 14 januari 2025 is besloten de grond voor 25 jaar in erfpacht uit te geven. Basis voor de gronduitgifte voor slechts een bepaalde tijd is de strategische ligging van de gronden geweest. Uitgangspunt in de eerdere besluitvorming is geweest om na 20 jaar te bepalen hoe de toekomst eruit zou zien na 25 jaar en om op dit moment nog geen afspraken te maken over het einde van de looptijd. In de concept erfpachtovereenkomst is in artikel 1.1 aangegeven dat het recht van erfpacht eindigt na 25 jaar. Wel is bepaald dat partijen na 20 jaar het erfpachtrecht evalueren. Dat doet ons inziens voldoende recht aan het verkrijgen van duidelijkheid na 25 jaar.

Optie tot verwerving: Op basis van het voorgaande en de strategische ligging van de gronden blijft het advies om niet over te gaan tot verkoop, ook niet als het slechts een gedeelte van de totale gronden van het sportpark betreft. Wij willen ons niet vastleggen op verkoop van de grond.

De derde mogelijkheid (aankoop en vergoeding opstallen) is hiervoor al aan de orde geweest.

Zowel bij de optie tot verlenging als de optie tot vervreemding zouden wederom de spelregels van Didam moeten worden toegepast.

Wij adviseren artikel 14.2 niet te schrappen of te vervangen door de voorgestelde bepalingen.

6. Visie Blij in Beesel

Op 27 maart 2017 heeft de gemeenteraad de visie 'Blij in Beesel, vandaag, morgen en overmorgen' omarmd. Een visie die nadrukkelijk van de gemeenschap is: de visie geeft het (toekomst)beeld van de inwoners over Beesel weer. Als gemeente gebruiken we deze visie als leidraad in ons dagelijks werk. Dit voorstel draagt bij aan de speerpunten 'Beleven' 'samenwerking' en 'Bedrijvig'.

7. Integrale afstemming

a. Collegeprogramma

In het coalitieakkoord is 'blijven sporten' onderdeel van de preventie aanpak van de gemeente Beesel op het gebied van positieve gezondheid en is het aanbod op het gebied van sport en gezondheid in de gemeente belangrijk. Het initiatief draagt bij aan

deze doelstellingen en om die reden is eerder besloten om de gronden uit te geven voor het realiseren van een sportvoorziening.

Uitgangspunt in de Didam-procedure was de realisatie van een sportvoorziening met een uniek concept, waarbij sport, sporteducatie, gezondheid en leefstijl een belangrijke functie heeft. En dat de aangeboden activiteiten toegankelijk en laagdrempelig zijn voor inwoners uit de gemeente Beesel. Er is expliciet ook aandacht gevraagd voor jongeren tot en met 18 jaar en de samenwerking met lokale bedrijven, organisaties en verenigingen. Het plan van PlayX voldoet aan deze criteria.

- b. Financieel
Met de financiële gevolgen van deze ontwikkeling is reeds ingestemd op 13 augustus 2024. Aangezien wordt voorgesteld niet mee te gaan in de genoemde opties zijn er geen aanvullende financiële consequenties.
- c. Juridisch
De opties en mogelijkheden die door Play X worden voorgesteld zijn in strijd met het DIDAM-arrest en de algemene beginselen van het behoorlijk bestuur. Het bij voorbaat geven en/of bepalen van een voorkeurspositie aan één partij aan het einde van de looptijd is hiermee niet in overeenstemming.
- d. Risico's
Bij afwijkingen van de doorlopen DIDAM-procedure is het risico dat een nieuwe procedure in het kader van gelijkheidsbeginsel moet worden gevolgd. Dit zal nader ingevuld worden afhankelijk van de bestuurlijke keuze die kan bestaan uit verlenging of verkoop of vergoeding.

Als niet wordt meegegaan in de opgestelde tekstvoorstellen dan zal de financiering volgens PlayX niet rond komen en kan het initiatief geen doorgang vinden op deze locatie.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
Er vindt afstemming plaats met PlayX op basis van uw besluitvorming.

8. Toegankelijkheid

De plannen dienen te voldoen aan wet- en regelgeving met betrekking tot (integrale) toegankelijkheid en worden getoetst via de aanvraag omgevingsvergunning.

9. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een kwaliteitscriterium waaraan het plan, dat is ingediend, is getoetst.

Bijlagen

1. Aanvullende voorwaarden van Play X (niet openbaar vanwege bedrijfsgevoelige informatie)
2. Concept Overeenkomst tot Vestiging van Erfpacht en Opstalrecht sportpark Dijkkerhof te Reuver

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

M Art. 5.1 lid 2 sub h

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: " [redacted] J, [redacted] J "
Verzonden: woensdag 22 januari 2025 09:19
Aan: " [redacted] J, [redacted] J " < [redacted] J@beesel.nl>; " [redacted] J, [redacted] J " < [redacted] J@beesel.nl>; " [redacted] J, [redacted] J " < [redacted] J@beesel.nl>
Onderwerp: Voorbereiding bestuurlijk overleg 23 jan 2025
Bijlage(n): Voorbereiding bestuurlijk overleg 23 jan 2025.docx

Hoi allen,

Ter voorbereiding op overleg [redacted] J heb ik een paar dingen op papier gezet. Laten we dit straks doornemen en aanvullen met jullie opmerkingen/ gegevens.

Gr [redacted] J

1e recht van koop

PlayX heeft bij het overleg over de erfpachtovereenkomst gevraagd om een 1^e recht van koop. We hebben in het overleg al aangegeven dat we vrijelijk over de gronden willen beschikken na afloop van de termijn en dit ook in samenhang zien met het sportcomplex (dus als we al willen verkopen, dan het gehele terrein en niet een stuk). De adviseur van PlayX gaf aan een voorstel te kunnen doen waarbij hij dacht aan onze bezwaren tegemoet te kunnen komen. In de mail van dinsdag 21-1 wordt het volgende voorstel gedaan:

Wij (PlayX) krijgen een voorkeursrecht krijgen bij verkoop van de grond als niet het hele stuk wordt verkocht tegen dezelfde condities als een eventuele koper tegen marktconforme voorwaarden en vergoeding (hierin nog kadastrale nummers expliciet benoemen).

We hebben dit nog juridisch getoetst, en ook deze bepaling stuit op bezwaren. Ten eerste mogen we niet zonder meer een 1^e recht van koop uitgeven, zonder het doorlopen van de DIDAM-procedure. We zouden dan immers al grond aan iemand uitgeven, zonder dat anderen de kans hebben gehad om hierop in te schrijven. Dit is strijdig met DIDAM. Verder willen we over 25-jaar vrijelijk over de grond kunnen beschikken en ons nog niet vastleggen op afspraken of condities waaronder we na 25 jaar de grond mogelijk zouden verkopen.

Afspraken na afloop 25-jaarstermijn

In het overleg afgelopen maandag kwam naar voren dat PlayX de financiering niet rond krijgt als er geen afspraken worden gemaakt over de kosten van sloop/verwijderen van het gebouw na 25 jaar. PlayX heeft in de mail van dinsdag het volgende voorstel gedaan:

Daaraan willen wij toevoegen: mocht de Gemeente de gronden in totaliteit kunnen/gaan verkopen, zijn wij (playX) geen vergoeding voor eventuele schone oplevering (afbreken pand) verschuldigd en ontvangen wij van de kopende partij een marktconforme vergoeding voor het pand.

Ons uitgangspunt is altijd geweest dat we de gronden uitgeven voor 25 jaar en dan weer vrijelijk over de grond kunnen beschikken. Afspraken over het vergoeden van kosten/ verlenging na deze periode doen afbreuk aan dit uitgangspunt.

De voorgestelde bepaling gaat ervan uit dat als we de gronden verkopen aan een andere partij, deze partij een bedrag betaalt om het gebouw over te nemen. Dit vinden we niet wenselijk, omdat we hiermee een toekomstige ontwikkeling al belasten met deze kosten. Deze bepaling geeft ook geen oplossing voor het geval de gemeente de gronden niet verkoopt, maar ook niet langer aan PlayX in erfpacht wil uitgeven.

Aftoppen CPI

In de openbare DIDAM selectie-procedure is het volgende opgenomen:

- De partij zal een sportvoorziening realiseren;
- De partij is bereid een huurovereenkomst aan te gaan, en hierbij een huurafhankelijk recht van opstal te vestigen voor 25 jaar, op eigen kosten.
- De partij is bereid een huurprijs te betalen van € 5.000, - per jaar, de huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindexcijfer.
- De partij is bereid een erfafscheiding rondom het terrein te realiseren op eigen kosten.
- De partij is bereid de kosten van het verharden van de oprit te voldoen.

Op basis hiervan hebben we bij de erfpachtconstructie ook het uitgangspunt gehanteerd dat de index niet afgetopt wordt. PlayX is van mening dat we toch moeten aftoppen, omdat ook niet is vermeld dat we niet aftoppen en omdat het bedrag van 5000 euro was gebaseerd op huur en niet op erfpacht.

Het College heeft hierover besloten om de CPI niet af te toppen, om de uitgangspunten gelijk te houden met de doorlopen DIDAM procedure. Overigens komt het toepassen van een indexering bij erfpacht ook in andere gemeenten voor.

Bepalen erfpachtcanon

Het bedrag van de erfpachtcanon is gebaseerd op het bedrag dat is aangehouden in de DIDAM procedure. Als we het bedrag opnieuw hadden moeten bepalen, hadden we de DIDAM procedure opnieuw moeten doorlopen en dat hadden we niet tijdig kunnen doen ivm aflopen financieringstermijn PlayX. De gemeente is overigens vrij in het bepalen van de erfpachtcanon. We hanteren hiervoor geen beleid.

Compensatie (financieel/ moreel)

We zien geen grond voor compensatie. PlayX heeft zelf ingeschreven op de DIDAM procedure en wist welke voorwaarden hieraan verbonden waren. Dat later bleek dat de financiering niet haalbaar bleek op basis van de huurconstructie is een risico dat bij PlayX ligt. Dat er in het overleg 31 juli is gesproken over de grondverhuur doet hieraan niet af. Het Collegebesluit over start [REDACTED] is van daarna (13-08) en daar zijn de voorwaarden van de selectieprocedure bepaald. Vervolgens is pas de inschrijving op de DIDAM procedure gedaan door PlayX.

Een concept-huurovereenkomst heeft PlayX op 23 augustus al ontvangen. De inschrijving ikv [REDACTED] is ontvangen op

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: " [redacted] , [redacted] "
Verzonden: vrijdag 1 maart 2024 12:41
Aan: " [redacted] , [redacted] " <[redacted]@beesel.nl>
Onderwerp: RE: Play x

Hoi [redacted] ,

Didam speelt inderdaad zowel bij verkoop als huur een rol.

Als je in de loop van de 20 jaar iets zou willen met de strategische grond zou je de waarde van het resterend contract moeten afkopen.

Het recht van huur en opstal vervalt niet meteen als je niet betaalt. Je moet een huurovereenkomst eerst (laten) ontbinden. En dan hangt het ervan af hoe het in de vestigingsakte staat, en of het opstalrecht afhankelijk is gemaakt van de huur van de grond.

Als je in de vestigingsakte een ontbindende voorwaarde staat bij faillissement, dan zou het opstalrecht eindigen en komt de volledige eigendom weer bij ons te liggen. Maar het is een registergoed, en het is in principe dus overdraagbaar. Een curator kan dus proberen of hij het kan verkopen. Dat zal wel lastig zijn, maar het zou kunnen betekenen dat we ineens met een andere partij te maken krijgen. Nu is het hier ook nog afhankelijk van de huur van de grond dus dat maakt dat erg moeilijk zo niet onmogelijk. Maar dan zitten we in het slechtste geval met een baggergebouw, of met een heel sjiek gebouw dat we toch op onze kosten moeten gaan onderhouden, en laten afbreken tzt. Geen idee hoe dat bij ons met de belastingdienst werkt, maar als normale burger zou je in zo'n geval ook nog de belastingdienst in je nek krijgen omdat je bezittingen meer waard zijn geworden doordat je een gebouw hebt gekregen...

Oplossing kan zijn om in de akte van vestiging voorwaarden op te nemen over ontbinding van de huur en het opstal – kan de notaris over adviseren – maar altijd een risico.

Groeten, [redacted] 15 [redacted]

Van: [redacted] , [redacted] <[redacted]@beesel.nl>
Verzonden: vrijdag 1 maart 2024 11:40
Aan: [redacted] , [redacted] <[redacted]@beesel.nl>
Onderwerp: Play x

Hoi [redacted] ,

Ik ben bezig met een verzoek van Play X die zich willen vestigen op het voetbalterrein VVReuver.

Komende week gaan we het collegebesluit opstellen hiervoor waarbij we allereerst moeten afwegen of we deze grondpositie überhaupt willen inzetten (strategische grond).
Maar we hebben wel al wat opties bekeken;

Verkoop, hierbij heb ik aangegeven prijs marktconform en DIDAM.

Huurovereenkomst met huurafhankelijk recht van opstal, prijs ook marktconform en hierbij heb ik aangegeven dat we een termijn kunnen afspreken bijv. 20 jaar maar dat die niet verlengt kan worden i.v.m. DIDAM. Gebouw dient weg te worden gehaald na de termijn en kan/moet opnieuw te worden aanbesteed als we dat nog steeds willen dan.

Ben je het met bovenstaande eens of zie ik iets over het hoofd? Mocht college besluiten tot grond uitgifte werk ik de opties verder uit.

Vraag me wel af welke risico's we lopen als bijvoorbeeld Play x (commercieel bedrijf) failliet gaat en staat een bagger gebouw, dan hebben wij gewoon een hoop kosten? Wordt het gebouw dan van ons door natrekking als ze de huur niet meer betalen? Vervalt het recht van opstal dan ook als bijvoorbeeld niet wordt voldaan aan de betaling?

Met vriendelijke groet,

[redacted] | beleidsmedewerker grond- en pachtzaken | Gemeente Beesel
Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077-474 9292 | Werkdagen maandag dinsdag donderdag vrijdag



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

15 Medewerker gemeente