Vught

MEMO

Aan	Gemeenteraad Vught
Van	College
Datum	14 april 2022
Betreft:	Raadsvoorstel nieuwbouw Zwaluw VFC
Zaaknummer	Z20 - 221774
Documentnummer	INT/22 - 484209

Geachte leden van de Raad,

In het 'Raadsvoorstel m.b.t. realisatie nieuwbouw R.K.V.V. Zwaluw V.F.C.' is onder beslispunt 3 uitgelegd hoe wij de eigendom van de nieuwe accommodatie met Zwaluw willen regelen. Wij hebben daarbij gemeld dat wij op dit punt afwijken van de samenwerkingsovereenkomst. Hierna geven wij een uitgebreidere toelichting op onze argumenten voor dit beslispunt.

Artikel 10 van de samenwerkingsovereenkomst bepaalt dat de te realiseren accommodatie twee eigenaren krijgt. De gemeente wordt eigenaar van de direct sportgerelateerde voorzieningen (zoals de kleedkamers) en Zwaluw VFC wordt eigenaar van de niet direct sportgerelateerde voorzieningen (zoals de kantine).

Artikel 10 bepaalt verder dat voor de aanwezige gronden geldt de huidige eigendomssituatie van kracht blijft.

De gemeente en Zwaluw VFC hebben met notaris [redacted] van OWK notarissen en met de fiscaal adviseur van de gemeente gezocht naar hoe de toekomstige eigendomsverhoudingen vormgegeven kunnen worden. Het betreft een constructie waarbij de nieuwe accommodatie wordt gesplitst in appartementsrechten. Dit is de enige manier om de gemeente eigenaar te laten zijn van de direct sportgerelateerde voorzieningen en Zwaluw VFC van de niet direct sportgerelateerde voorzieningen. De diverse ruimtes bevinden zich immers boven of onder elkaar. Het verlenen van een recht van opstal is dus geen optie.

Juridisch krijgt dit als volgt vorm: Voor de ondergrond van de accommodatie wordt een nieuw perceel gevormd. De verschillende ruimtes in de accommodatie worden gesplitst, waarna in de notariële akte wordt benoemd welke ruimtes privégedeeltes zijn en welke ruimtes gemeenschappelijk zijn. De grond onder het gebouw wordt gemeenschappelijk eigendom van de rechthebbenden op appartementsrechten in het gebouw.

Het is niet mogelijk om recht te doen aan beide genoemde uitgangspunten in artikel 10 van de samenwerkingsovereenkomst. Als de gemeente eigenaar van de ondergrond wil blijven, zou het alternatief kunnen zijn dat de gemeente eigenaar van de volledige accommodatie wordt en vervolgens een recht van erfpacht te verlenen aan Zwaluw VFC. Dat doet echter geen recht aan het uitgangspunt dat Zwaluw VFC eigenaar blijft van de niet direct sportgerelateerde voorzieningen. Een dergelijke constructie brengt bovendien aanzienlijke extra notariële en financiële kosten met zich mee.

Wij zijn van mening dat de constructie waarbij Zwaluw VFC een appartementsrecht krijgt op de niet direct sportgerelateerde voorzieningen het meest in overeenstemming is met de bedoeling van partijen bij de samenwerkingsovereenkomst. Wij merken daarbij op dat Zwaluw het appartementsrecht niet kan overdragen, voordat zij het eerst aan de gemeente heeft aangeboden. Dit wordt notarieel vastgelegd middels een verkoopregulerend beding op het appartementsrecht van Zwaluw VFC. Op die manier behoudt de gemeente te allen tijde zeggenschap over de grond.