gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp	Overdracht beheer, onderhoud en eigendom brandweerposten naar Veiligheidsregio Kennemerland (VRK)
Portefeuillehouders	Marianne Schuurmans-Wijdeven,
Steller	Gijs Pontier
Collegevergadering	5 januari 2021
Raadsvergadering	
Raadsvoorstelnummer	2020.0003433

1. Voorstel

Collegebesluit(en)

Het college heeft besloten om:

1. het beheer en onderhoud van alle brandweerposten in de gemeente Haarlemmermeer over te dragen aan de Veiligheidsregio Kennemerland (VRK);
2. de eigendom van de brandweerposten in Badhoevedorp, Hoofddorp, Lisserbroek, Rijsenhout en Spaarndam per 1 mei 2021 over te dragen tegen de boekwaarde van de opstallen per 1 januari 2021 ter grootte van € 2.665.404;
3. in te stemmen met het aangaan van bijgevoegde overeenkomsten tot vestiging van een recht van opstal;
4. de budgetten voor beheer en onderhoud van de brandweerposten per 1 mei 2021 over te dragen aan de VRK met terugwerkende kracht per 1 januari 2021 en dit bij de Voorjaarsrapportage 2021 te verwerken, inclusief de budgetten voor de brandweerposten Nieuw-Vennep en Zwanenburg-Halfweg die om fiscale reden in 2013 al in eigendom zijn overgedragen;
5. de exploitatiekosten die in 2021 gemaakt worden door de gemeente Haarlemmermeer als gevolg van een feitelijke overdracht per 1 mei 2021 in rekening te brengen bij de VRK;
6. de vastgoedexploitatie van deze zeven brandweerposten in 2021 vast te stellen op € 937.600, conform de uitgangspunten welke voor de negen deelnemende gemeenten uit de gemeenschappelijke regeling gelijk zijn;
7. ten behoeve van deze overdracht de beschikbare begrotingsposten voor onder andere de vastgoedexploitatie met een totaalbedrag van € 833.700 te wijzigen naar gemeentelijke bijdrage aan de VRK.

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. de extra benodigde middelen vanaf 2022 ter grootte van € 103.900 oplopend tot € 114.700 in 2024 structureel als autonome ontwikkeling te verwerken bij de Voorjaarsrapportage 2021;
2. het als gevolg van de overdracht ontstane incidentele voordeel van € 207.800 in 2021 ook te verwerken bij de voorjaarsrapportage 2021.

2. Samenvatting

De kwaliteit van de kazernes en de daarin vervatte voorzieningen zijn voor de brandweer wezenlijke elementen in de zorg voor continue beschikbaarheid van materieel en manschappen. De zorg en verantwoordelijkheid voor het op kwaliteit houden van kazernes is in de lokale bestuursafspraak tussen onze gemeente en de Veiligheidsregio Kennemerland (VRK) vastgelegd. In de praktijk blijkt dat het beeld van het vereiste kwaliteitsniveau en de inzet hiervoor per gemeente uiteenloopt. Om dit te verbeteren dragen wij de brandweerposten in Badhoevedorp, Hoofddorp, Lisserbroek, Rijsenhout en Spaarndam in eigendom over aan de Veiligheidsregio Kennemerland (VRK). In 2013 zijn de brandweerposten Halfweg/Zwanenburg en Nieuw-Vennep om fiscale redenen al in eigendom overgedragen aan de VRK. Het beheer en onderhoud van deze twee brandweerposten is bij de gemeente gebleven. Het beheer en onderhoud van alle brandweerposten in de gemeente Haarlemmermeer wordt per 1 mei 2021 overgedragen aan de VRK.
Doel van deze overdracht is geen ongerechtvaardigde verschillen in onderhoudsniveau van de brandweerposten tussen gemeenten te laten bestaan en het beheer effectief en efficiënt te organiseren. De overdracht van het eigendom van brandweerposten is feitelijk het laatste nog niet uitgevoerde deel van de regionalisering van de brandweer uit 2008.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

We geven uitvoering aan de laatste fase van de regionalisering van de brandweer.
De regionalisering brandweer uit 2008 rv. 2008/16607 bestond uit 3 fasen:

- Fase 1 personele ontvlechting per 1 januari 2008
- Fase 2 ontvlechting van materieel en materiaal per 1 januari 2009
- Fase 3 eventuele overdracht van huisvesting per 1 januari 2010

In aansluiting daarop heeft de VRK de deelnemende gemeenten per 20 maart 2019 het verzoek gedaan voor de overdracht van beheer, onderhoud en eigendom van de brandweerposten. Voorliggend voorstel is in feite het sluitstuk van dit proces. Het doel van dit verzoek is kwalitatief gelijkwaardige brandweerposten door de hele regio met een gezamenlijk kader en bestuurlijk gedragen genormeerde afspraken voor dagelijks onderhoud, beheer en periodiek planmatig onderhoud.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

De Commissie Bedrijfsvoering (CBV) van de VRK adviseert de directie van de Veiligheidsregio op het gebied van de bedrijfsvoering en heeft de VRK een klankbord gegeven. In de laatste fase heeft de CBV gestuurd op voor alle gemeenten te hanteren evenwichtige criteria en uitgangspunten. Deze uitgangspunten en criteria zijn opgenomen in het verzoek van de VRK d.d. 20 maart 2019.
De samenvatting van de belangrijkste uitgangspunten en criteria:

- De gronden blijven eigendom van de gemeente.
- De opstallen worden door het vestigen van een recht van opstal in eigendom overgedragen tegen de boekwaarde.

- Om de onderhoudssituatie gelijkwaardig te beoordelen is door de VRK een opdracht uitgezet naar een externe partij om een nulmeting uit te voeren en voor iedere brandweerpost een meerjarenonderhoudsplan op te stellen. Deze rapporten vormen de basis voor het onderhoudsbudget.
- Rentelasten op basis van de werkelijke rente op de nieuw te sluiten lening door de VRK. Het verwachte rentepercentage wordt door de VRK ingeschat op 0,6%.
- Voor beheer heeft VRK een personele bezetting van 2,5 fte nodig. Deze kosten worden op basis van inwonerbijdrage omgeslagen naar de gemeenten.
- Ondanks het overdragen van het eigendom van de brandweerposten blijft de gemeente verplicht bij vervanging van een brandweerpost bij te dragen in de alsdan ontstane hogere huisvestingslasten.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is het financieel effect voor de gemeente Haarlemmermeer berekend. De uitkomst is niet budgettair neutraal en zal na positieve besluitvorming door de raad bij de Voorjaarsrapportage 2021 als autonome ontwikkeling verwerkt worden.

Na besluitvorming door de raad stellen we de volgende processtappen voor:

1. VRK te informeren voor 1 maart 2021 over het genomen besluit
2. Bestuurlijke besluitvorming VRK: AB besluit VRK 12 april 2021
3. Overdracht bij de notaris op 30 april 2021, ingangsdatum rechten van opstal per 1 mei 2021.
4. Financiële afrekening met terugwerkende kracht tot 1-1-2021. De gemeentelijke bijdrage aan de VRK wordt verhoogd met het volledige jaarbudget 2021. Dit betekent ook dat de kosten die door de gemeente Haarlemmermeer zijn gemaakt in 2021 als gevolg van de feitelijke overdracht per 1 mei 2021 in rekening worden gebracht bij de VRK.

3.3 Wat mag het kosten?

Conform de uitgangspunten is de vastgoedexploitatie van deze zeven brandweerposten in 2021 € 937.600 en derhalve stijgt de gemeentelijke bijdrage aan de VRK met ditzelfde bedrag.
De feitelijke overdracht is per 1 mei 2021 waardoor de OZB voor 2021 nog niet ten laste van de VRK komt. Feitelijke situatie op 1 januari 2021 is bepalend voor de OZB-aanslag. Ook wordt de retributie 2021 naar rato berekend. De gemeentelijke bijdrage aan de VRK is hierop aangepast.

Tabel 1: Vastgoed exploitatie brandweerkazernes:

Exploitatie brandweerposten	**2021**	**2022**
Afschrijving	185.400	185.400
Rente op basis van 0,6%	16.000	16.000
Retributie	57.100	85.600
Planmatig onderhoud	364.900	364.900
Correctief onderhoud	38.900	38.900
Schoonmaakkosten	46.100	46.100
Afvalverwerking	9.800	9.800
Gas, water en elektra	73.800	73.800
Verzekeringen	8.100	8.100
Heffingen	2.700	2.700
OZB	0	40.700
Personele inzet	65.600	65.600
Totaal	868.400	937.600

Tabel 2: Het financieel resultaat van de overdracht op de gemeentelijke begroting voor de komende jaren (structureel en incidenteel):

	2021	2022	2023	2024
Structureel:				
Uitgaven:				
Toename gemeentelijke bijdrage VRK (zie tabel 1)	868.400	937.600	937.600	937.600
Afname gemeentelijke budgetten vastgoedexploitatie	-646.600	-641.800	-635.800	-631.000
Formatiereductie team vastgoed		-65.600	-65.600	-65.600
Stijging uitgaven	221.800	230.200	236.200	241.000
Inkomsten:				
Toename OZB-inkomsten a.g.v. areaaluitbreiding	0	40.700	40.700	40.700
Retributie-inkomsten als gevolg van grond blijft in eigendom gemeente	57.100	85.600	85.600	85.600
Stijging inkomsten	57.100	126.300	126.300	126.300
Financieel resultaat structureel (-/- is nadeel)	-164.700	-103.900	-109.900	-114.700
Incidenteel:				
Uitgaven:				
Benodigde documentatie voor overdracht	50.000	0	0	0
Bijdrage voor eenmalige inhaalslag onderhoud, gebaseerd op extern advies van KWK	177.500	0	0	0
Incidentele uitgaven	227.500	0	0	0
Inkomsten:				
Vrijval voorziening groot onderhoud brandweerposten	600.000	0	0	0
Incidentele inkomsten	600.000	0	0	0
Financieel resultaat incidenteel (-/- is nadeel)	372.500	0	0	0
Totaal financieel resultaat Structureel en incidenteel (-/- is nadeel)	**207.800**	**-103.900**	**-109.900**	**-114.700**

Het nadelig financieel resultaat voor de gemeente Haarlemmermeer bedraagt per saldo € 103.900 in 2022 oplopend tot € 114.700 in 2024.

Toelichting financieel resultaat 2022:

- Stijging van de onderhoudslasten. Deze stijging wordt op termijn ook verwacht als het beheer van de brandweerposten bij de gemeente blijft. Dit bedraagt -/- € 139.600
- Personele inzet bij de VRK voor de totale regie op zowel het dagelijks onderhoud en beheer als het meerjarig, planmatig en periodiek onderhoud, omgeslagen over de inwonerbijdrage, bedraagt -/- € 65.600.

- Met ingang van 2022 wordt de formatiereductie als gevolg van overdracht brandweerposten door natuurlijk verloop meegenomen in de doorlichting binnen team Vastgoedzaken. Dit bedraagt € 65.600.
- Kosten die nu door de VRK worden betaald en die in afwachting van dit proces nog niet in de gemeentelijke bijdrage zijn opgenomen: -/- € 10.100.
- Een daling van de rentelasten € 45.800.

Totaal financieel resultaat 2022 -/- € 103.900.

Door overdracht in eigendom van de opstallen zal de VRK de volgende kosten gaan betalen aan gemeente Haarlemmermeer. Dit is een budgettair neutrale wijziging.

- Retributie over de grondwaarde.
- De VRK wordt aangeslagen voor de OZB in tegenstelling tot de gemeente. Deze areaaluitbreiding dient bij berekening OZB-inkomsten 2022 in de Voorjaarsrapportage 2022 verwerkt te worden.

Het incidentele resultaat in 2021 bestaat uit: een bijdrage aan de VRK voor eenmalige inhaalslag onderhoud, een stelpost ten behoeve van benodigde documentatie/onderzoeken voor overdracht en de vrijval van de voorziening groot onderhoud voor brandweerposten.

Door een extern adviseur, KWK Huisvestingsregisseurs, zijn alle kazernes die onder de VRK vallen op eenzelfde wijze beoordeeld en van een onderhoudsplanning voorzien. Ten behoeve van elke kazerne is een meerjarenonderhoudsplan opgesteld. De onderhoudskosten van de kazernes worden per afzonderlijke gemeente in de gemeentelijke bijdrage aan de VRK verwerkt. Deze vallen onder de individuele bestuursafspraken per gemeente.

De wijziging gemeentelijke bijdrage aan de VRK:

	2021	2022
Gemeentelijke bijdrage 2021 conform Programmabegroting VRK 2021-2024 vastgesteld in AB van 29 juni 2020	18.685.000	18.685.000
Overdracht brandweerposten	868.400	937.600
Bijdrage voor eenmalige inhaalslag onderhoud, gebaseerd op extern advies van KWK	177.500	
Afrekening gemaakte kosten gemeente Haarlemmermeer in 2021 a.g.v. feitelijke overdracht op 30-4-2021	pm	
Gemeentelijke bijdrage 2021 na overdracht	19.553.400	19.622.600

De VRK is een gemeenschappelijke regeling. Bij het jaarverslag vloeit het positief jaarrekeningresultaat terug naar de gemeenten.

De gemeentelijke bijdrage VRK wordt verantwoord op:

- Programma Veiligheid
- Beleidsveld B Het verzekeren van een doelmatige en slagvaardige hulpverlening op het gebied van brandweerzorg, crisisbeheersing en geneeskundige hulpverlening
- Taakveld 1.1 Crisisbeheersing en brandweer

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

Het budgetrecht ligt bij de raad. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering van beleid. Binnen het college is de portefeuillehouder Openbare Orde & Veiligheid het eerste aanspreekpunt.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Het besluit betreft een gezamenlijk regionaal streven naar verhoging van de kwaliteit van brandweerposten. Daarom is op dit besluit inspraak of participatie niet van toepassing geweest. Uiteraard is dit besluit met de VRK afgestemd.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad/het college over de voortgang worden geïnformeerd?

Bij de Voorjaarsrapportage 2021 zal de raad geïnformeerd worden.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
b/a	
drs. Carel Brugman	Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Detailinformatie per brandweerpost
- Concept overeenkomsten rechten van opstal vijf brandweerkazernes

Bijlage: Detailinformatie per brandweerpost

Objectgegevens:

brandweerpost	Badhoevedorp	Hoofddorp	Lisserbroek	Nieuw Vennep	Rijsenhout	Spaarndam	Zwanenburg/ Halfweg	Totaal
adres	Zeemanlaan 50	Adrianahoeve 2	Veenwortel-straat 3	Luzernestraat 5	Schouwstraat 11	Ringweg 40	Beatrixstraat 2	
beroeps of vrijwilligerspost	Vrijwilliger	Beroeps	Vrijwilliger	Beroeps	Vrijwilliger	Vrijwilliger	Vrijwilliger	
onderdeel van de overdracht in 2013	nee	nee	nee	ja	nee	nee	ja	
Taxatiewrde OZB peildatum 1-1-2019	268.000	4.370.000	240.000	VRK	368.000	138.000	VRK	
bouwjaar		1986		1997		1998	2013	
boekwaarde per 31-12-2020 opstal*	280.209	2.207.669	2.517		118.913	56.097		2.665.404
boekwaarde per 31-12-2020 grond		58.991		407.200			201.815	668.006
boekwaarde per 31-12-2020 totaal	280.209	2.266.660	2.517	407.200	118.913	56.097	201.815	3.333.410

*) alleen de opstallen worden overgedragen, de grond blijft eigendom van de gemeente Haarlemmermeer.

Vastgoedexploitatie per pand — Structurele lasten

brandweerpost	Badhoevedorp	Hoofddorp	Lisserbroek	Nieuw Vennep	Rijsenhout	Spaarndam	Zwanenburg/ Halfweg	Totaal
adres	Zeemanlaan 50	Adrianahoeve 2	Veenwortel-straat 3	Luzernestraat 5	Schouwstraat 11	Ringweg 40	Beatrixstraat 2	
afschrijving	13.800	158.500	1.300		8.600	3.200		185.400
rente op basis van 0,6%	1.700	13.200	0	0	700	300	0	15.900
Retributie	5.198	51.696	2.517	17.660	3.996	1.688	2.835	85.600
Planmatig onderhoud	19.300	207.300	22.100	63.200	18.000	7.000	28.000	364.900
Correctief onderhoud	1.700	22.400	1.800	7.100	1.800	800	3.300	38.900
Schoonmaakkosten	1.400	36.500		6.800	1.400			46.100
Afvalverwerking	600	5.300	500	2.900	500			9.800
Gas, water en electra	7.000	35.000	2.800	20.700	2.500	800	5.000	73.800
Verzekering begroting	400	4.800	300	1.100	500	200	800	8.100
Heffingen begroting	100	400	400	1.100	300	400		2.700
Heffingen aanv wrd x tarief NW *)	1.500	23.900	1.300	6.900	2.000	800	4.300	40.700
Personele inzet								65.600
Totaal	52.698	558.996	33.017	127.460	40.296	15.188	44.235	937.500

*) Wij als gemeente betalen geen OZB, echter als de brandweerposten worden overgedragen wordt de VRK wel aangeslagen.

tarief OZB eigenaar niet woningen 2020	0,29246%
tarief OZB gebruiker niet woningen 2020	0,25479%

OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN RECHT VAN OPSTAL
ADRIANAHOEVE 2 TE HOOFDDORP

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Haarlemmermeer, met adres Raadhuisplein 1, 2132 TZ Hoofddorp (Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp),), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 73540374, op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtsbesluit d.d. 4 februari 2020, nummer 2020.0000226, aangevuld met het Ondermandaatbesluit d.d. 4 februari 2020, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Teammanager Vastgoedzaken, de heer V.J. Huijboom, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van …… met kenmerk ……, hierna te noemen: "de gemeente"

   en

2. de Veiligheidsregio Kennemerland, gevestigd te Haarlem (2015 CK) aan de Zijlweg 200 (Postbus 5514, 2000 GM Haarlem), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34377971, te dezen op grond van hoofdstuk V van het Mandaatbesluit VRK 2020 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur, de heer F. Schippers, handelend ter uitvoering van het besluit van het Algemeen Bestuur van …… “de VRK” of "de opstaller",

overwegende dat:

- de gemeente Haarlemmermeer eigenaar is van het perceel grond met de daarop staande opstal aan Adrianahoeve 2 te Hoofddorp, groot ca. 11.488m², kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AC, nummers 889 en 1018 (beide gedeeltelijk);
- de opstaller per brief van 20 maart 2019 verzocht heeft om het hierboven genoemde object aan de opstaller over te dragen voor het gebruik als brandweerkazerne;
- partijen hiertoe deze opstalovereenkomst sluiten onder de navolgende voorwaarden,

<u>verklaren – onder voorbehoud van het aangaan van deze overeenkomst door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer – het volgende te zijn overeengekomen:</u>

de gemeente verleent aan de opstaller, die dienovereenkomstig aanvaardt, een zakelijk recht van opstal, om de opstal (brandweerkazerne) , inclusief het aanwezige talud, beschoeiing en kademuur, in eigendom te hebben op een perceel grond ter grootte van ca. 11.488m², gelegen aan de Adrianahoeve 2 te Hoofddorp, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AC, nummer 889 en 1018 (beide gedeeltelijk), zoals nader aangeduid met een arcering op de bij deze overeenkomst behorende tekening met nummer 2019-1827 en bij partijen verder voldoende bekend, zulks ten behoeve van de instandhouding van een brandweerkazerne, onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

1. **Overwegingen**
De overwegingen voornoemd maken deel uit van deze overeenkomst.

2. **Ingangsdatum en duur opstalrecht**
Het recht van opstal gaat in per datum van het passeren van de notariële akte tot vestiging van het opstalrecht. Het wordt gevestigd voor de duur van 40 jaren, onverminderd het bepaalde in artikel 8 van deze overeenkomst.

3. **Gebruik**
De in recht van opstal uitgegeven grond en de daarop gestichte, nog te stichten en in stand te houden opstallen mogen door de opstaller, behoudens schriftelijk verleende toestemming van de gemeente, uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het hebben en houden van een brandweerkazerne. Het is de opstaller zonder uitdrukkelijke goedkeuring van de gemeente, niet toegestaan overige bouwvergunning plichtige bouwwerken te plaatsen. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan de in dit artikel bedoelde toestemming.

4. **Koopsom opstallen**
De opstallen worden bij de vestiging van het recht van opstal overgedragen aan de opstaller tegen betaling van een koopsom groot € 2.207.668,68.

5. **Retributie**
1. De vestiging van het opstalrecht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse retributie, die bestaat uit een percentage van de grondwaarde.
De grondwaarde bedraagt op basis van de Grondprijzennota 2020 € 180,- per m², zijnde de grondwaarde voor maatschappelijke voorzieningen, derhalve 11.488m² x € 180,- = € 2.067.840,-. Het percentage is 2,5 % per jaar. Derhalve bedraagt de voor de eerste periode vastgestelde retributie € 51.696,- per jaar. De betaling van de vorenbedoelde retributie geschiedt per datum van het verlijden van de notariële akte tot vestiging. Vervolgens geschiedt de betaling jaarlijks op de datum waarop het opstalrecht is ingegaan. Ter voldoening hiervan ontvangt de opstaller jaarlijks een acceptgiro van de gemeente. De retributie en hetgeen de opstaller met betrekking tot het opstalrecht overigens is verschuldigd, moet worden betaald zonder enige korting/verrekening uit welke hoofde ook.
2. Indien de retributie niet tijdig wordt betaald, is een rente verschuldigd, ten hoogste de wettelijke rente, over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de retributie verschuldigd is. Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend en worden gevonden bedragen afgerond op hele euro's. De door de gemeente eventueel te maken incassokosten voor het innen van de verschuldigde retributie en/of rente komen voor rekening van de opstaller.
3. De gemeente heeft de bevoegdheid de retributie telkens na afloop van een jaar, voor het eerst bij aanvang van het tweede jaar, te herzien. De wijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumenten prijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De gewijzigde retributie wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde retributie is gelijk aan de geldende retributie op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt

aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast.
4. De retributie wordt niet gewijzigd indien een retributie indexering leidt tot een lagere retributie dan de laatst geldende. In dat geval blijft de laatst geldende retributie ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste retributieaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die retributiewijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
5. Voor de geldigheid van de nieuwe, geïndexeerde retributie is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan de opstaller is gedaan.
6. Indien het CBS de 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.

6. Herziening retributie bij overdracht of wijziging gebruik

De gemeente heeft de bevoegdheid de retributie te herzien op het moment dat met haar toestemming de aard van het gebruik wordt gewijzigd en/of het recht van opstal met haar toestemming wordt overgedragen. De nieuwe retributie kan dan worden vastgesteld op basis van de alsdan geldende normprijzen voor vergelijkbare objecten.

7. Overdrachts-/omzetbelasting

Partijen verklaren dat terzake van de vestiging van het recht van opstal geen omzetbelasting verschuldigd is.
Ingevolge artikel 2, eerste lid, Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBRV) is overdrachtsbelasting verschuldigd over het bedrag van de retributie, maar opstaller doet een beroep op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15, eerste lid, onderdeel c, Wet op Belastingen van rechtsverkeer nu opstaller een rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam is in de zin van de Wet gemeenschappelijke regelingen.

8. Bodemonderzoek

Voor de locatie zal nog een bodemonderzoek worden uitgevoerd. In dit bodemonderzoek zal de nulsituatie van de locatie worden vastgelegd. Indien uit het bodemonderzoek maatregelen voortvloeien die opgepakt moeten worden, zullen partijen, in goed onderling overleg, de uitvoering van de maatregelen afstemmen.
De gemeente heeft het recht bij einde van het opstalrecht om een bodemonderzoek uit te voeren. Indien uit dit bodemonderzoek blijkt dat de staat van de grond, ten opzichte van de nulsituatie, is verslechterd, zal opstaller ervoor zorgen dat deze verontreiniging wordt verwijderd.

Opstaller is bekend dat in de grond tanks voor het opslaan van vloeistoffen (brandstof) aanwezig zijn. Bij de laatste vervanging van de ondergrondse tanks is een bodemonderzoek uitgevoerd, welke als basis zal dienen bij het beoordelen van het nu uit te voeren onderzoek. De gemeente heeft het recht bij einde van het opstalrecht om een bodemonderzoek uit te voeren. Indien uit dit bodemonderzoek blijkt dat de staat van de grond, ten opzichte van de nulsituatie, is verslechterd, zal opstaller ervoor zorgen dat deze verontreiniging wordt verwijderd.

9. Einde opstalrecht

1. Het recht van opstal eindigt:

a. op de wijze als in de wet bepaald, dan wel

b. door opzegging door de gemeente indien de opstal niet overeenkomstig de aard en bestemming wordt gebruikt of wordt onderhouden, dan wel

c. door opzegging door de gemeente indien de opstal zonder schriftelijke toestemming van de gemeente permanent aan derden in gebruik wordt gegeven of wordt overgedragen, dan wel

d. door opzegging door de gemeente om redenen van algemeen belang.

De gemeente is verplicht om de dit artikel onder sub b. en sub c. genoemde gevallen de opstaller van te voren in gebreke te stellen en deze daarbij een termijn van drie maanden te gunnen, binnen welke termijn hij alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen.

2. Bij beëindiging van het recht van opstal zal de gemeente de op het moment van beëindiging geldende boekwaarde van de opstallen vergoeden.

10. Kosten vestiging recht van opstal

De kosten van vestiging van het recht van opstal en de notariële afwikkeling, inclusief de kosten voor het kadaster en de ter zake van de vestiging verschuldigde belastingen, zijn voor rekening van de opstaller.

11. Geen verrekening over- of ondermaat

De exacte maat en ligging van het registergoed zullen door kadastrale uitmeting worden bepaald. Verschil tussen de opgegeven grootte en de uitmeting zal geen aanleiding geven tot enigerlei verrekening.

12. Lasten

Alle lasten en/of belastingen op het opstalrecht rustende of daarvan geheven wordende, zijn per de datum van verlijden van de akte van vestiging voor rekening van de opstaller.

13. Vestiging opstalrecht

De opstaller zal binnen twee maanden na besluitvorming door de daartoe bevoegde organen bij de gemeente en de opstaller aan het verlijden van de akte tot vestiging meewerken. De akte zal worden gepasseerd door Blank, Prevoo, van Bolhuis (Wilhelminastraat 30, 2011 VM Haarlem).

14. Oplevering

De grond wordt in de huidige staat geleverd. Bij het einde van het recht van opstal, dient de grond in gelijke staat als bij oplevering aan de gemeente te worden opgeleverd.

15. Instandhouding/gedoogplicht

De opstaller is verplicht om de opstallen, inclusief de bijbehorende grond, in zodanige technische staat te houden dat de in deze overeenkomst aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de opstaller de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen. Het onderhoud dient minimaal plaats te vinden op onderhoudsniveau 3 conform NEN2767 of een in de markt vergelijkbaar niveau.

16. Overdracht rechten en verplichtingen

De opstaller is zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders niet gerechtigd een andere partij als opstaller en/of gebruiker in zijn plaats te stellen. In het geval van verkrijging van die toestemming dient de opstaller nakoming van deze overeenkomst door de desbetreffende rechtsopvolger ten genoegen van de gemeente te garanderen. Alle voor de opstaller uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen zullen alsdan overgaan op zijn rechtsopvolger(s).

17. Hypotheekverlening

Het is de opstaller zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan om hypotheek te verlenen op het recht van opstal. De gemeente kan bij de toestemming voorwaarden stellen. Door de gemeente te stellen voorwaarden zullen deel uitmaken van de hypotheekakte.

18. Aanbiedingsplicht en terugkooprecht

1. Indien de opstaller, of haar rechtsopvolger(s), wenst over te gaan tot vervreemding van het recht van opstal, dan is hij verplicht het recht van opstal schriftelijk aan de gemeente te koop aan te bieden. De koopprijs is gelijk aan de op het moment van aanbieding geldende boekwaarde van de opstallen. Indien de gemeente van de aanbieding gebruik wenst te maken, dan zal zij dit binnen 6 maanden na ontvangst van de aanbieding schriftelijk kenbaar maken. Hierna zullen partijen binnen een maand een schriftelijke koopovereenkomst opstellen, waarin de nadere voorwaarden van de verkoop worden vastgelegd. De kosten die verband houden met deze terugkoop zijn voor rekening van de gemeente. Indien de gemeente niet binnen 6 maanden na ontvangst van de aanbieding heeft verklaard van het aanbod gebruik te maken, dan is de opstaller vrij om het recht van opstal aan een derde over te dragen, echter niet voor een hogere koopprijs en niet onder betere voorwaarden, dan waaronder het recht van opstal aan de gemeente is aangeboden.
Bij elke niet nakoming van het in dit artikel 18 lid 1 bepaalde, is de nalatige partij een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500.000,-. Daarnaast is de nalatige partij aansprakelijk voor alle voor de wederpartij ontstane schade en kosten.
2. Opstaller en diens rechtsopvolger(s) is verplicht om hetgeen in lid 1 van dit artikel is opgenomen bij een overdracht op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s). Deze verplichting zal als kettingbeding worden opgenomen in de akte van vestiging recht van opstal. Bij het niet nakomen van deze verplichting is opstaller of diens rechtsopvolger(s) de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500.000,-.
3. Indien de gemeente het recht van opstal wenst te beëindigen, om redenen van algemeen belang of omdat de gemeente de grond en/of de directe omgeving daarvan een

andere bestemming heeft gegeven als gevolg waarvan de opstallen dienen te worden afgebroken of niet meer overeenkomstig hun bestemming kunnen worden gebruikt, dan is de opstaller verplicht om de opstallen aan de gemeente over te dragen. De koopprijs komt op dezelfde wijze tot stand als vastgelegd in lid 1 van dit artikel.

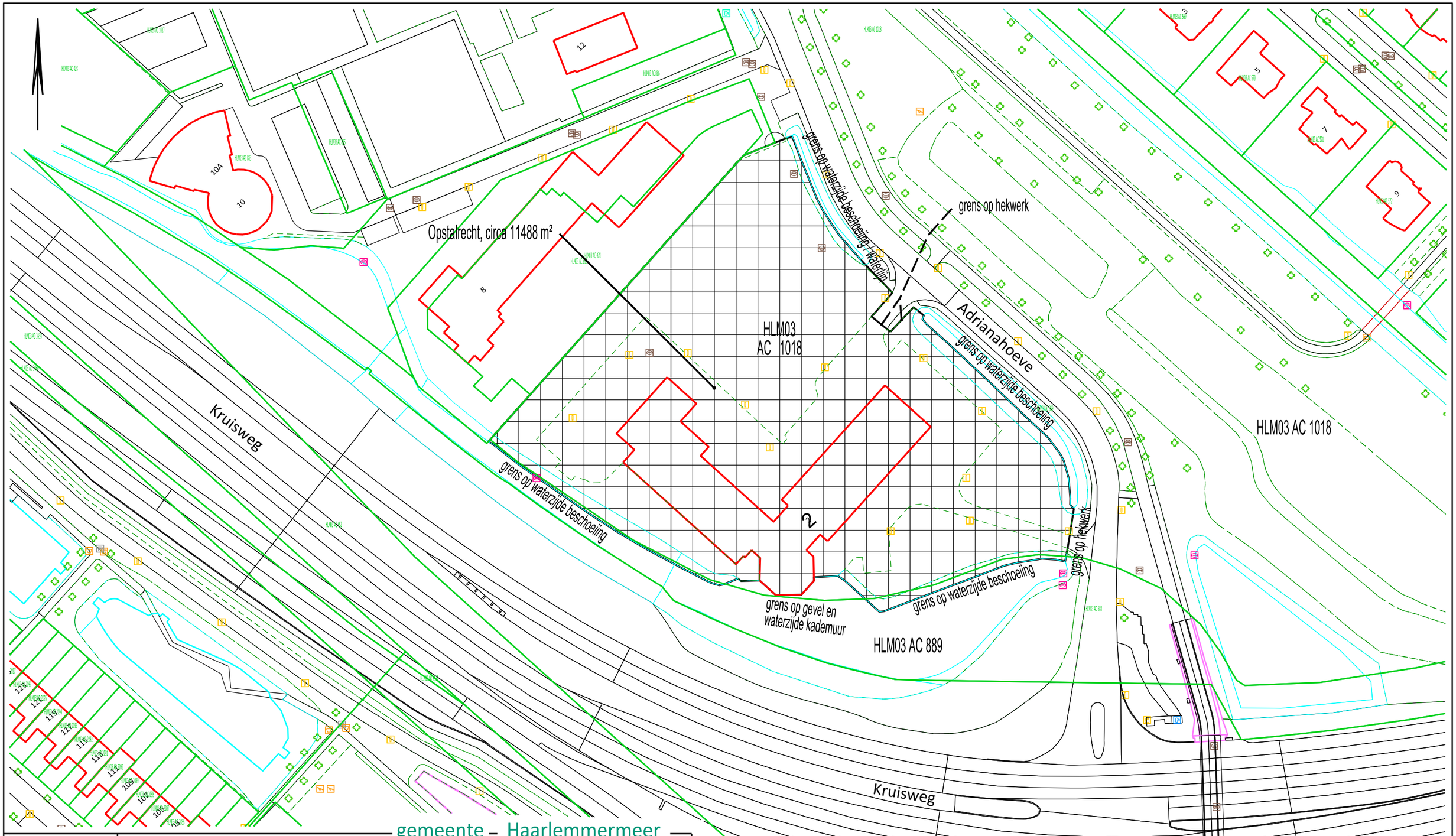
4. In geval dat de situatie als bedoeld in lid 3 zich voordoet, is de gemeente verplicht om op een andere locatie, passend binnen het dekkingsplan, een brandweerkazerne te vestigen. De kazerne dient van dezelfde kwaliteit en capaciteit te zijn als de onderhavige. De gemeente houdt bij vervanging van de brandweerkazerne de plicht om bij te dragen in de alsdan ontstane hogere kapitaallasten ten opzichte van de op dat moment bestaande kapitaallasten voor de VRK.

19. Ontbinding

Indien een der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende 30 dagen nalatig blijft in de nakoming van een of meer der uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal deze overeenkomst zijn ontbonden zonder dat ontbinding in rechte behoeft te worden gevraagd, tenzij de benadeelde partij bij de ingebrekestelling verklaart alsnog naleving te vorderen, onverlet het recht op schadevergoeding.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

te Hoofddorp, d.d.	te	d.d.
de gemeente,	de opstaller,	
Burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer, namens dezen,		
V.J. Huijboom	F. Schippers	



gemeente – Haarlemmermeer

Cluster Grond- en Vastgoedzaken

wijzigingen :
v2, 18–11–2019 : v1 definitief geworden (tekn.nr)

Opstalrecht voor Veiligheidsregio Kennemerland, brandweerkazerne Adrianahoeve 2 te Hoofddorp
Haarlemmermeer (HLM03), sectie AC, nrs 1018 gedeeltelijk en 889 gedeeltelijk

GETEKEND AvH, B&O / Regie
DATUM 18 November 2019
SCHAAL 1 : 1000 A3
ACC. project leider afd hfd .....

TEKENING NUMMER
2019-1827

OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN RECHT VAN OPSTAL
RINGWEG 40 TE SPAARNDAM

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Haarlemmermeer, met adres Raadhuisplein 1, 2132 TZ Hoofddorp (Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp),), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 73540374, op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtsbesluit d.d. 4 februari 2020, nummer 2020.0000226, aangevuld met het Ondermandaatbesluit d.d. 4 februari 2020, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Teammanager Vastgoedzaken, de heer V.J. Huijboom, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van …… met kenmerk ……, hierna te noemen: "de gemeente"

   en

2. de Veiligheidsregio Kennemerland, gevestigd te Haarlem (2015 CK) aan de Zijlweg 200 (Postbus 5514, 2000 GM Haarlem), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34377971, te dezen op grond van hoofdstuk V van het Mandaatbesluit VRK 2020 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur, de heer F. Schippers, handelend ter uitvoering van het besluit van het Algemeen Bestuur van …… hierna te noemen “de VRK” of "de opstaller",
3.

overwegende dat:

- de gemeente Haarlemmermeer eigenaar is van het perceel grond met de daarop staande opstal aan Ringweg 40 te Spaarndam groot ca. 375m², kadastraal bekend gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, sectie L, nummer 3617 (gedeeltelijk);
- de opstaller per brief van 20 maart 2019 verzocht heeft om het hierboven genoemde object aan de opstaller over te dragen voor het gebruik als brandweerkazerne;
- partijen hiertoe deze opstalovereenkomst sluiten onder de navolgende voorwaarden,

<u>verklaren – onder voorbehoud van het aangaan van deze overeenkomst door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer – het volgende te zijn overeengekomen:</u>

de gemeente verleent aan de opstaller, die dienovereenkomstig aanvaardt, een zakelijk recht van opstal, om de opstal (brandweerkazerne) in eigendom te hebben op een perceel grond ter grootte van ca. 375m², gelegen aan de Ringweg 40 te Spaarndam kadastraal bekend gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, sectie L, nummer 3617 (gedeeltelijk), zoals nader aangeduid met een arcering op de bij deze overeenkomst behorende tekening met nummer 2019-1828 en bij partijen verder voldoende bekend, zulks ten behoeve van de instandhouding van een brandweerkazerne, onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

1. **Overwegingen**
   De overwegingen voornoemd maken deel uit van deze overeenkomst.

2. **Ingangsdatum en duur opstalrecht**
   Het recht van opstal gaat in per datum van het passeren van de notariële akte tot vestiging van het opstalrecht. Het wordt gevestigd voor de duur van 40 jaren, onverminderd het bepaalde in artikel 8 van deze overeenkomst.

3. **Gebruik**
   De in recht van opstal uitgegeven grond en de daarop gestichte, nog te stichten en in stand te houden opstallen mogen door de opstaller, behoudens schriftelijk verleende toestemming van de gemeente, uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het hebben en houden van een brandweerkazerne. Het is de opstaller zonder uitdrukkelijke goedkeuring van de gemeente, niet toegestaan overige bouwvergunning plichtige bouwwerken te plaatsen. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan de in dit artikel bedoelde toestemming.

4. **Koopsom opstallen**
   De opstallen worden bij de vestiging van het recht van opstal overgedragen aan de opstaller tegen betaling van een koopsom groot € 56.096,72.

5. **Retributie**
   1. De vestiging van het opstalrecht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse retributie, die bestaat uit een percentage van de grondwaarde.
   De grondwaarde bedraagt op basis van de Grondprijzennota 2020 € 180,- per m², zijnde de grondwaarde voor maatschappelijke voorzieningen, derhalve 375m² x € 180,- = € 67.500,-. Het percentage is 2,5 % per jaar. Derhalve bedraagt de voor de eerste periode vastgestelde retributie € 1.687,50 per jaar. De betaling van de vorenbedoelde retributie geschiedt per datum van het verlijden van de notariële akte tot vestiging. Vervolgens geschiedt de betaling jaarlijks op de datum waarop het opstalrecht is ingegaan. Ter voldoening hiervan ontvangt de opstaller jaarlijks een acceptgiro van de gemeente. De retributie en hetgeen de opstaller met betrekking tot het opstalrecht overigens is verschuldigd, moet worden betaald zonder enige korting/verrekening uit welke hoofde ook.
   2. Indien de retributie niet tijdig wordt betaald, is een rente verschuldigd, ten hoogste de wettelijke rente, over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de retributie verschuldigd is. Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend en worden gevonden bedragen afgerond op hele euro's. De door de gemeente eventueel te maken incassokosten voor het innen van de verschuldigde retributie en/of rente komen voor rekening van de opstaller.
   3. De gemeente heeft de bevoegdheid de retributie telkens na afloop van een jaar, voor het eerst bij aanvang van het tweede jaar, te herzien. De wijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumenten prijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De gewijzigde retributie wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde retributie is gelijk aan de geldende retributie op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien

kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast.
4. De retributie wordt niet gewijzigd indien een retributie indexering leidt tot een lagere retributie dan de laatst geldende. In dat geval blijft de laatst geldende retributie ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste retributieaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die retributiewijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
5. Voor de geldigheid van de nieuwe, geïndexeerde retributie is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan de opstaller is gedaan.
6. Indien het CBS de 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.

6. Herziening retributie bij overdracht of wijziging gebruik

De gemeente heeft de bevoegdheid de retributie te herzien op het moment dat met haar toestemming de aard van het gebruik wordt gewijzigd en/of het recht van opstal met haar toestemming wordt overgedragen. De nieuwe retributie kan dan worden vastgesteld op basis van de alsdan geldende normprijzen voor vergelijkbare objecten.

7. Overdrachts-/omzetbelasting

Partijen verklaren dat terzake van de vestiging van het recht van opstal geen omzetbelasting verschuldigd is.
Ingevolge artikel 2, eerste lid, Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBRV) is overdrachtsbelasting verschuldigd over het bedrag van de retributie, maar opstaller doet een beroep op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15, eerste lid, onderdeel c, Wet op Belastingen van rechtsverkeer nu opstaller een rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam is in de zin van de Wet gemeenschappelijke regelingen.

8. Bodemonderzoek

Voor de locatie zal nog een bodemonderzoek worden uitgevoerd. In dit bodemonderzoek zal de nulsituatie van de locatie worden vastgelegd. Indien uit het bodemonderzoek maatregelen voortvloeien die opgepakt moeten worden, zullen partijen, in goed onderling overleg, de uitvoering van de maatregelen afstemmen.
De gemeente heeft het recht bij einde van het opstalrecht om een bodemonderzoek uit te voeren. Indien uit dit bodemonderzoek blijkt dat de staat van de grond, ten opzichte van de nulsituatie, is verslechterd, zal opstaller ervoor zorgen dat deze verontreiniging wordt verwijderd.

9. Einde opstalrecht

1. Het recht van opstal eindigt:

a. op de wijze als in de wet bepaald, dan wel

b. door opzegging door de gemeente indien de opstal niet overeenkomstig de aard en bestemming wordt gebruikt of wordt onderhouden, dan wel

c. door opzegging door de gemeente indien de opstal zonder schriftelijke toestemming van de gemeente permanent aan derden in gebruik wordt gegeven of wordt overgedragen, dan wel

d. door opzegging door de gemeente om redenen van algemeen belang.

De gemeente is verplicht om de dit artikel onder sub b. en sub c. genoemde gevallen de opstaller van te voren in gebreke te stellen en deze daarbij een termijn van drie maanden te gunnen, binnen welke termijn hij alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen.

2. Bij beëindiging van het recht van opstal zal de gemeente de op het moment van beëindiging geldende boekwaarde van de opstallen vergoeden.

10. Kosten vestiging recht van opstal

De kosten van vestiging van het recht van opstal en de notariële afwikkeling, inclusief de kosten voor het kadaster en de ter zake van de vestiging verschuldigde belastingen, zijn voor rekening van de opstaller.

11. Geen verrekening over- of ondermaat

De exacte maat en ligging van het registergoed zullen door kadastrale uitmeting worden bepaald. Verschil tussen de opgegeven grootte en de uitmeting zal geen aanleiding geven tot enigerlei verrekening.

12. Lasten

Alle lasten en/of belastingen op het opstalrecht rustende of daarvan geheven wordende, zijn per de datum van verlijden van de akte van vestiging voor rekening van de opstaller.

13. Vestiging opstalrecht

De opstaller zal binnen twee maanden na besluitvorming door de daartoe bevoegde organen bij de gemeente en de opstaller aan het verlijden van de akte tot vestiging meewerken. De akte zal worden gepasseerd door Blank, Prevoo, van Bolhuis (Wilhelminastraat 30, 2011 VM Haarlem).

14. Oplevering

De grond wordt in de huidige staat geleverd. De grond wordt in de huidige staat geleverd. Bij het einde van het recht van opstal, dient de grond in gelijke staat als bij oplevering aan de gemeente te worden opgeleverd.

15. Instandhouding/gedoogplicht

De opstaller is verplicht om de opstallen, inclusief de bijbehorende grond, in zodanige technische staat te houden dat de in deze overeenkomst aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de opstaller de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen. Het onderhoud

dient minimaal plaats te vinden op onderhoudsniveau 3 conform NEN2767 of een in de markt vergelijkbaar niveau.

16. Overdracht rechten en verplichtingen

De opstaller is zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders niet gerechtigd een andere partij als opstaller en/of gebruiker in zijn plaats te stellen. In het geval van verkrijging van die toestemming dient de opstaller nakoming van deze overeenkomst door de desbetreffende rechtsopvolger ten genoegen van de gemeente te garanderen. Alle voor de opstaller uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen zullen alsdan overgaan op zijn rechtsopvolger(s).

17. Hypotheekverlening

Het is de opstaller zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan om hypotheek te verlenen op het recht van opstal. De gemeente kan bij de toestemming voorwaarden stellen. Door de gemeente te stellen voorwaarden zullen deel uitmaken van de hypotheekakte.

18. Aanbiedingsplicht en terugkooprecht

1. Indien de opstaller, of haar rechtsopvolger(s), wenst over te gaan tot vervreemding van het recht van opstal, dan is hij verplicht het recht van opstal schriftelijk aan de gemeente te koop aan te bieden. De koopprijs is gelijk aan de op het moment van aanbieding geldende boekwaarde van de opstallen. Indien de gemeente van de aanbieding gebruik wenst te maken, dan zal zij dit binnen 6 maanden na ontvangst van de aanbieding schriftelijk kenbaar maken. Hierna zullen partijen binnen een maand een schriftelijke koopovereenkomst opstellen, waarin de nadere voorwaarden van de verkoop worden vastgelegd. De kosten die verband houden met deze terugkoop zijn voor rekening van de gemeente. Indien de gemeente niet binnen 6 maanden na ontvangst van de aanbieding heeft verklaard van het aanbod gebruik te maken, dan is de opstaller vrij om het recht van opstal aan een derde over te dragen, echter niet voor een hogere koopprijs en niet onder betere voorwaarden, dan waaronder het recht van opstal aan de gemeente is aangeboden.
Bij elke niet nakoming van het in dit artikel 18 lid 1 bepaalde, is de nalatige partij een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500.000,-. Daarnaast is de nalatige partij aansprakelijk voor alle voor de wederpartij ontstane schade en kosten.
2. Opstaller en diens rechtsopvolger(s) is verplicht om hetgeen in lid 1 van dit artikel is opgenomen bij een overdracht op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s). Deze verplichting zal als kettingbeding worden opgenomen in de akte van vestiging recht van opstal. Bij het niet nakomen van deze verplichting is opstaller of diens rechtsopvolger(s) de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500.000,-.
3. Indien de gemeente het recht van opstal wenst te beëindigen, om redenen van algemeen belang of omdat de gemeente de grond en/of de directe omgeving daarvan een andere bestemming heeft gegeven als gevolg waarvan de opstallen dienen te worden afgebroken of niet meer overeenkomstig hun bestemming kunnen worden gebruikt, dan is de opstaller verplicht om de opstallen aan de gemeente over te dragen. De koopprijs komt op dezelfde wijze tot stand als vastgelegd in lid 1 van dit artikel.
4. In geval dat de situatie als bedoeld in lid 3 zich voordoet, is de gemeente verplicht om op een andere locatie, passend binnen het dekkingsplan, een brandweerkazerne te vestigen.

De kazerne dient van dezelfde kwaliteit en capaciteit te zijn als de onderhavige. De gemeente houdt bij vervanging van de brandweerkazerne de plicht om bij te dragen in de alsdan ontstane hogere kapitaallasten ten opzichte van de op dat moment bestaande kapitaallasten voor de VRK.

19. Ontbinding

Indien een der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende 30 dagen nalatig blijft in de nakoming van een of meer der uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal deze overeenkomst zijn ontbonden zonder dat ontbinding in rechte behoeft te worden gevraagd, tenzij de benadeelde partij bij de ingebrekestelling verklaart alsnog naleving te vorderen, onverlet het recht op schadevergoeding.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

te Hoofddorp, d.d.	te	d.d.
de gemeente,	de opstaller,	
Burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer, namens dezen,		
V.J. Huijboom	F. Schippers	

Opstalrecht, opp. circa 375 m²

grens op kant wegverharding

grens, maat evenwijdig aan gevel

Zijkanaal C

Ringweg

Dokter W Nijestraat

gemeente – Haarlemmermeer

Cluster Grond- en Vastgoedzaken

wijzigingen :
v2, 18–11–2019 : v1 definitief geworden (tekn.nr)

Opstalrecht voor Veiligheidsregio Kennemerland, brandweerkazerne Ringweg 40 te Spaarndam.

Haarlemmermeer (HLM04), sectie L, nr 3617 gedeeltelijk

GETEKEND	AvH, B&O / Regie
DATUM	18 November 2019
SCHAAL	1 : 500 A3
ACC.	project leider afd hfd .....

TEKENING NUMMER 2019-1828

OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN RECHT VAN OPSTAL
SCHOUWSTRAAT 11 TE RIJSENHOUT

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Haarlemmermeer, met adres Raadhuisplein 1, 2132 TZ Hoofddorp (Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp),), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 73540374, op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtsbesluit d.d. 4 februari 2020, nummer 2020.0000226, aangevuld met het Ondermandaatbesluit d.d. 4 februari 2020, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Teammanager Vastgoedzaken, de heer V.J. Huijboom, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van …… met kenmerk ……, hierna te noemen: "de gemeente"

   en

2. de Veiligheidsregio Kennemerland, gevestigd te Haarlem (2015 CK) aan de Zijlweg 200 (Postbus 5514, 2000 GM Haarlem), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34377971, te dezen op grond van hoofdstuk V van het Mandaatbesluit VRK 2020 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur, de heer F. Schippers, handelend ter uitvoering van het besluit van het Algemeen Bestuur van …… hierna te noemen “de VRK” of "de opstaller",

overwegende dat:

- de gemeente Haarlemmermeer eigenaar is van het perceel grond met de daarop staande opstal aan Schouwstraat 11 te Rijsenhout groot ca. 888m², kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie L, nummer 8167 (gedeeltelijk);
- de opstaller per brief van 20 maart 2019 verzocht heeft om het hierboven genoemde object aan de opstaller over te dragen voor het gebruik als brandweerkazerne;
- partijen hiertoe deze opstalovereenkomst sluiten onder de navolgende voorwaarden,

<u>verklaren – onder voorbehoud van het aangaan van deze overeenkomst door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer – het volgende te zijn overeengekomen:</u>

de gemeente verleent aan de opstaller, die dienovereenkomstig aanvaardt, een zakelijk recht van opstal, om de opstal (brandweerkazerne) in eigendom te hebben op een perceel grond ter grootte van ca. 888 m², gelegen aan de Schouwstraat 11 te Rijsenhout, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie L, nummer 8167 (gedeeltelijk), zoals nader aangeduid met een arcering op de bij deze overeenkomst behorende tekening met nummer 2019-1829 en bij partijen verder voldoende bekend, zulks ten behoeve van de instandhouding van een brandweerkazerne, onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

1. **Overwegingen**
   De overwegingen voornoemd maken deel uit van deze overeenkomst.

2. **Ingangsdatum en duur opstalrecht**
   Het recht van opstal gaat in per datum van het passeren van de notariële akte tot vestiging van het opstalrecht. Het wordt gevestigd voor de duur van 40 jaren, onverminderd het bepaalde in artikel 8 van deze overeenkomst.

3. **Gebruik**
   De in recht van opstal uitgegeven grond en de daarop gestichte, nog te stichten en in stand te houden opstallen mogen door de opstaller, behoudens schriftelijk verleende toestemming van de gemeente, uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het hebben en houden van een brandweerkazerne. Het is de opstaller zonder uitdrukkelijke goedkeuring van de gemeente, niet toegestaan overige bouwvergunning plichtige bouwwerken te plaatsen. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan de in dit artikel bedoelde toestemming.

4. **Koopsom opstallen**
   De opstallen worden bij de vestiging van het recht van opstal overgedragen aan de opstaller tegen betaling van een koopsom groot € 118.913,11.

5. **Retributie**
   1. De vestiging van het opstalrecht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse retributie, die bestaat uit een percentage van de grondwaarde.
   De grondwaarde bedraagt op basis van de Grondprijzennota 2020 € 180,- per m², zijnde de grondwaarde voor maatschappelijke voorzieningen, derhalve 888m² x € 180,- = € 159.840,-. Het percentage is 2,5 % per jaar. Derhalve bedraagt de voor de eerste periode vastgestelde retributie € 3.996,- per jaar. De betaling van de vorenbedoelde retributie geschiedt per datum van het verlijden van de notariële akte tot vestiging. Vervolgens geschiedt de betaling jaarlijks op de datum waarop het opstalrecht is ingegaan. Ter voldoening hiervan ontvangt de opstaller jaarlijks een acceptgiro van de gemeente. De retributie en hetgeen de opstaller met betrekking tot het opstalrecht overigens is verschuldigd, moet worden betaald zonder enige korting/verrekening uit welke hoofde ook.
   2. Indien de retributie niet tijdig wordt betaald, is een rente verschuldigd, ten hoogste de wettelijke rente, over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de retributie verschuldigd is. Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend en worden gevonden bedragen afgerond op hele euro's. De door de gemeente eventueel te maken incassokosten voor het innen van de verschuldigde retributie en/of rente komen voor rekening van de opstaller.
   3. De gemeente heeft de bevoegdheid de retributie telkens na afloop van een jaar, voor het eerst bij aanvang van het tweede jaar, te herzien. De wijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumenten prijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De gewijzigde retributie wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde retributie is gelijk aan de geldende retributie op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien

kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast.
4. De retributie wordt niet gewijzigd indien een retributie indexering leidt tot een lagere retributie dan de laatst geldende. In dat geval blijft de laatst geldende retributie ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste retributieaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die retributiewijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
5. Voor de geldigheid van de nieuwe, geïndexeerde retributie is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan de opstaller is gedaan.
6. Indien het CBS de 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.

6. Herziening retributie bij overdracht of wijziging gebruik

De gemeente heeft de bevoegdheid de retributie te herzien op het moment dat met haar toestemming de aard van het gebruik wordt gewijzigd en/of het recht van opstal met haar toestemming wordt overgedragen. De nieuwe retributie kan dan worden vastgesteld op basis van de alsdan geldende normprijzen voor vergelijkbare objecten.

7. Overdrachts-/omzetbelasting

Partijen verklaren dat terzake van de vestiging van het recht van opstal geen omzetbelasting verschuldigd is.
Ingevolge artikel 2, eerste lid, Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBRV) is overdrachtsbelasting verschuldigd over het bedrag van de retributie, maar opstaller doet een beroep op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15, eerste lid, onderdeel c, Wet op Belastingen van rechtsverkeer nu opstaller een rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam is in de zin van de Wet gemeenschappelijke regelingen.

8. Bodemonderzoek

Voor de locatie zal nog een bodemonderzoek worden uitgevoerd. In dit bodemonderzoek zal de nulsituatie van de locatie worden vastgelegd. Indien uit het bodemonderzoek maatregelen voortvloeien die opgepakt moeten worden, zullen partijen, in goed onderling overleg, de uitvoering van de maatregelen afstemmen.
De gemeente heeft het recht bij einde van het opstalrecht om een bodemonderzoek uit te voeren. Indien uit dit bodemonderzoek blijkt dat de staat van de grond, ten opzichte van de nulsituatie, is verslechterd, zal opstaller ervoor zorgen dat deze verontreiniging wordt verwijderd.
Het is de gemeente niet bekend of er in de grond tanks voor de opslag van vloeistoffen aanwezig zijn.

9. Einde opstalrecht

1. Het recht van opstal eindigt:

a. op de wijze als in de wet bepaald, dan wel

b. door opzegging door de gemeente indien de opstal niet overeenkomstig de aard en bestemming wordt gebruikt of wordt onderhouden, dan wel

c. door opzegging door de gemeente indien de opstal zonder schriftelijke toestemming van de gemeente permanent aan derden in gebruik wordt gegeven of wordt overgedragen, dan wel

d. door opzegging door de gemeente om redenen van algemeen belang.

De gemeente is verplicht om de dit artikel onder sub b. en sub c. genoemde gevallen de opstaller van te voren in gebreke te stellen en deze daarbij een termijn van drie maanden te gunnen, binnen welke termijn hij alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen.

2. Bij beëindiging van het recht van opstal zal de gemeente de op het moment van beëindiging geldende boekwaarde van de opstallen vergoeden.

10. Kosten vestiging recht van opstal

De kosten van vestiging van het recht van opstal en de notariële afwikkeling, inclusief de kosten voor het kadaster en de ter zake van de vestiging verschuldigde belastingen, zijn voor rekening van de opstaller.

11. Geen verrekening over- of ondermaat

De exacte maat en ligging van het registergoed zullen door kadastrale uitmeting worden bepaald. Verschil tussen de opgegeven grootte en de uitmeting zal geen aanleiding geven tot enigerlei verrekening.

12. Lasten

Alle lasten en/of belastingen op het opstalrecht rustende of daarvan geheven wordende, zijn per de datum van verlijden van de akte van vestiging voor rekening van de opstaller.

13. Vestiging opstalrecht

De opstaller zal binnen twee maanden na besluitvorming door de daartoe bevoegde organen bij de gemeente en de opstaller aan het verlijden van de akte tot vestiging meewerken. De akte zal worden gepasseerd door Blank, Prevoo, van Bolhuis (Wilhelminastraat 30, 2011 VM Haarlem).

14. Oplevering

De grond wordt in de huidige staat geleverd. De grond wordt in de huidige staat geleverd. Bij het einde van het recht van opstal, dient de grond in gelijke staat als bij oplevering aan de gemeente te worden opgeleverd.

15. Instandhouding/gedoogplicht

De opstaller is verplicht om de opstallen, inclusief de bijbehorende grond, in zodanige technische staat te houden dat de in deze overeenkomst aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de opstaller de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen. Het onderhoud

dient minimaal plaats te vinden op onderhoudsniveau 3 conform NEN2767 of een in de markt vergelijkbaar niveau.

16. Overdracht rechten en verplichtingen

De opstaller is zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders niet gerechtigd een andere partij als opstaller en/of gebruiker in zijn plaats te stellen. In het geval van verkrijging van die toestemming dient de opstaller nakoming van deze overeenkomst door de desbetreffende rechtsopvolger ten genoegen van de gemeente te garanderen. Alle voor de opstaller uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen zullen alsdan overgaan op zijn rechtsopvolger(s).

17. Hypotheekverlening

Het is de opstaller zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan om hypotheek te verlenen op het recht van opstal. De gemeente kan bij de toestemming voorwaarden stellen. Door de gemeente te stellen voorwaarden zullen deel uitmaken van de hypotheekakte.

18. Aanbiedingsplicht en terugkooprecht

1. Indien de opstaller, of haar rechtsopvolger(s), wenst over te gaan tot vervreemding van het recht van opstal, dan is hij verplicht het recht van opstal schriftelijk aan de gemeente te koop aan te bieden. De koopprijs is gelijk aan de op het moment van aanbieding geldende boekwaarde van de opstallen. Indien de gemeente van de aanbieding gebruik wenst te maken, dan zal zij dit binnen 6 maanden na ontvangst van de aanbieding schriftelijk kenbaar maken. Hierna zullen partijen binnen een maand een schriftelijke koopovereenkomst opstellen, waarin de nadere voorwaarden van de verkoop worden vastgelegd. De kosten die verband houden met deze terugkoop zijn voor rekening van de gemeente. Indien de gemeente niet binnen 6 maanden na ontvangst van de aanbieding heeft verklaard van het aanbod gebruik te maken, dan is de opstaller vrij om het recht van opstal aan een derde over te dragen, echter niet voor een hogere koopprijs en niet onder betere voorwaarden, dan waaronder het recht van opstal aan de gemeente is aangeboden.
Bij elke niet nakoming van het in dit artikel 18 lid 1 bepaalde, is de nalatige partij een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500.000,-. Daarnaast is de nalatige partij aansprakelijk voor alle voor de wederpartij ontstane schade en kosten.
2. Opstaller en diens rechtsopvolger(s) is verplicht om hetgeen in lid 1 van dit artikel is opgenomen bij een overdracht op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s). Deze verplichting zal als kettingbeding worden opgenomen in de akte van vestiging recht van opstal. Bij het niet nakomen van deze verplichting is opstaller of diens rechtsopvolger(s) de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500.000,-.
3. Indien de gemeente het recht van opstal wenst te beëindigen, om redenen van algemeen belang of omdat de gemeente de grond en/of de directe omgeving daarvan een andere bestemming heeft gegeven als gevolg waarvan de opstallen dienen te worden afgebroken of niet meer overeenkomstig hun bestemming kunnen worden gebruikt, dan is de opstaller verplicht om de opstallen aan de gemeente over te dragen. De koopprijs komt op dezelfde wijze tot stand als vastgelegd in lid 1 van dit artikel.
4. In geval dat de situatie als bedoeld in lid 3 zich voordoet, is de gemeente verplicht om op een andere locatie, passend binnen het dekkingsplan, een brandweerkazerne te vestigen.

De kazerne dient van dezelfde kwaliteit en capaciteit te zijn als de onderhavige. De gemeente houdt bij vervanging van de brandweerkazerne de plicht om bij te dragen in de alsdan ontstane hogere kapitaallasten ten opzichte van de op dat moment bestaande kapitaallasten voor de VRK.

19. Ontbinding

Indien een der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende 30 dagen nalatig blijft in de nakoming van een of meer der uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal deze overeenkomst zijn ontbonden zonder dat ontbinding in rechte behoeft te worden gevraagd, tenzij de benadeelde partij bij de ingebrekestelling verklaart alsnog naleving te vorderen, onverlet het recht op schadevergoeding.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

te Hoofddorp, d.d.	te	d.d.
de gemeente,	de opstaller,	
Burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer, namens dezen,		
V.J. Huijboom	F. Schippers	

straat

Grundel

Grundel

Schouwstraat

Schouwstraat

Aalsmeerderdijk

HLM03 L 8176

HLM03 L 5861

HLM03 L 7174

HLM03 L 5095

HLM03 L 6152

HLM03 L 6151

HLM03 L 4992

HLM03 L 4715

HLM03 L 4928

HLM03 L 7073

HLM03 L 4292

HLM03 L 4930

HLM03 L 4946

HLM03 L 5808

HLM03 L 1470

HLM03 L 5807

HLM03 L 5940

HLM03 L 5941

HLM03 L 4926

HLM03 L 7153

HLM03 L 7154

HLM03 L 7155

HLM03 L 6840

HLM03 L 6842

HLM03 L 7592

15

6

8

8A

24

4

11

1.00

1.00

10,35

660

662

661

663

664

665

667

668

669

670

674E 674F 674G

673

674A 674B 674C 674D

675A 675B 675C 675D 675E 675F 675G

AMR03 H

AMR03 H 1491

AMR03 H 1489

AMR03 H 1488

Opstalrecht, opp. circa 888 m²

grens op kant verharding

gemeente Haarlemmermeer

Cluster Grond- en Vastgoedzaken

wijzigingen :
v2, 18–11–2019 : v1 definitief geworden (tekn.nr)

Opstalrecht voor Veiligheidsregio Kennemerland, brandweerkazerne Schouwstraat 11 te Rijsenhout

Haarlemmermeer (HLM03), sectie L, nr 8176 gedeeltelijk

GETEKEND AvH, B&O / Regie
DATUM 18 November 2019
SCHAAL 1 : 500 A3
ACC. project leider afd hfd .....

TEKENING NUMMER
2019-1829

OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN RECHT VAN OPSTAL
VEENWORTELSTRAAT 3 TE LISSERBROEK

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Haarlemmermeer, met adres Raadhuisplein 1, 2132 TZ Hoofddorp (Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp),), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 73540374, op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtsbesluit d.d. 4 februari 2020, nummer 2020.0000226, aangevuld met het Ondermandaatbesluit d.d. 4 februari 2020, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Teammanager Vastgoedzaken, de heer V.J. Huijboom, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van …… met kenmerk ……, hierna te noemen: "de gemeente"

   en

2. de Veiligheidsregio Kennemerland, gevestigd te Haarlem (2015 CK) aan de Zijlweg 200 (Postbus 5514, 2000 GM Haarlem), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34377971, te dezen op grond van hoofdstuk V van het Mandaatbesluit VRK 2020 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur, de heer F. Schippers, handelend ter uitvoering van het besluit van het Algemeen Bestuur van …… hierna te noemen “de VRK” of "de opstaller",

overwegende dat:

- de gemeente Haarlemmermeer eigenaar is van het perceel grond met de daarop staande opstal aan Veenwortelstraat 3 te Lisserbroek, groot ca. 751m², kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie G, nummers 3531 en 4108 (beide gedeeltelijk);
- de opstaller per brief van 20 maart 2019 verzocht heeft om het hierboven genoemde object aan de opstaller over te dragen voor het gebruik als brandweerkazerne;
- partijen hiertoe deze opstalovereenkomst sluiten onder de navolgende voorwaarden,

<u>verklaren – onder voorbehoud van het aangaan van deze overeenkomst door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer – het volgende te zijn overeengekomen:</u>

de gemeente verleent aan de opstaller, die dienovereenkomstig aanvaardt, een zakelijk recht van opstal, om de opstal (brandweerkazerne) in eigendom te hebben op een perceel grond ter grootte van ca. 751m², gelegen aan de Veenwortelstraat 3 te Lisserbroek kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie G nummers 3531 en 4108 (beide gedeeltelijk), zoals nader aangeduid met een arcering op de bij deze overeenkomst behorende tekening met nummer 2019-1830 en bij partijen verder voldoende bekend, zulks ten behoeve van de instandhouding van een brandweerkazerne, onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

1. **Overwegingen**
   De overwegingen voornoemd maken deel uit van deze overeenkomst.

2. **Ingangsdatum en duur opstalrecht**
   Het recht van opstal gaat in per datum van het passeren van de notariële akte tot vestiging van het opstalrecht. Het wordt gevestigd voor de duur van 40 jaren, onverminderd het bepaalde in artikel 8 van deze overeenkomst.

3. **Gebruik**
   De in recht van opstal uitgegeven grond en de daarop gestichte, nog te stichten en in stand te houden opstallen mogen door de opstaller, behoudens schriftelijk verleende toestemming van de gemeente, uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het hebben en houden van een brandweerkazerne. Het is de opstaller zonder uitdrukkelijke goedkeuring van de gemeente, niet toegestaan overige bouwvergunning plichtige bouwwerken te plaatsen. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan de in dit artikel bedoelde toestemming.

4. **Koopsom opstallen**
   De opstallen worden bij de vestiging van het recht van opstal overgedragen aan de opstaller tegen betaling van een koopsom groot € 2.517,41.

5. **Retributie**
   1. De vestiging van het opstalrecht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse retributie, die bestaat uit een percentage van de grondwaarde.
   De grondwaarde bedraagt op basis van de Grondprijzennota 2020 € 180,- per m², zijnde de grondwaarde voor maatschappelijke voorzieningen, derhalve 751m² x € 180,- = € 135.180,-. Het percentage is 2,5 % per jaar. Derhalve bedraagt de voor de eerste periode vastgestelde retributie € 3.379,50 per jaar. De betaling van de vorenbedoelde retributie geschiedt per datum van het verlijden van de notariële akte tot vestiging. Vervolgens geschiedt de betaling jaarlijks op de datum waarop het opstalrecht is ingegaan. Ter voldoening hiervan ontvangt de opstaller jaarlijks een acceptgiro van de gemeente. De retributie en hetgeen de opstaller met betrekking tot het opstalrecht overigens is verschuldigd, moet worden betaald zonder enige korting/verrekening uit welke hoofde ook.
   2. Indien de retributie niet tijdig wordt betaald, is een rente verschuldigd, ten hoogste de wettelijke rente, over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de retributie verschuldigd is. Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend en worden gevonden bedragen afgerond op hele euro's. De door de gemeente eventueel te maken incassokosten voor het innen van de verschuldigde retributie en/of rente komen voor rekening van de opstaller.
   3. De gemeente heeft de bevoegdheid de retributie telkens na afloop van een jaar, voor het eerst bij aanvang van het tweede jaar, te herzien. De wijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumenten prijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De gewijzigde retributie wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde retributie is gelijk aan de geldende retributie op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien

kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast.
4. De retributie wordt niet gewijzigd indien een retributie indexering leidt tot een lagere retributie dan de laatst geldende. In dat geval blijft de laatst geldende retributie ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste retributieaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die retributiewijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
5. Voor de geldigheid van de nieuwe, geïndexeerde retributie is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan de opstaller is gedaan.
6. Indien het CBS de 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.

6. Herziening retributie bij overdracht of wijziging gebruik

De gemeente heeft de bevoegdheid de retributie te herzien op het moment dat met haar toestemming de aard van het gebruik wordt gewijzigd en/of het recht van opstal met haar toestemming wordt overgedragen. De nieuwe retributie kan dan worden vastgesteld op basis van de alsdan geldende normprijzen voor vergelijkbare objecten.

7. Overdrachts-/omzetbelasting

Partijen verklaren dat terzake van de vestiging van het recht van opstal geen omzetbelasting verschuldigd is.
Ingevolge artikel 2, eerste lid, Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBRV) is overdrachtsbelasting verschuldigd over het bedrag van de retributie, maar opstaller doet een beroep op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15, eerste lid, onderdeel c, Wet op Belastingen van rechtsverkeer nu opstaller een rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam is in de zin van de Wet gemeenschappelijke regelingen.

8. Bodemonderzoek

Voor de locatie zal nog een bodemonderzoek worden uitgevoerd. In dit bodemonderzoek zal de nulsituatie van de locatie worden vastgelegd. Indien uit het bodemonderzoek maatregelen voortvloeien die opgepakt moeten worden, zullen partijen, in goed onderling overleg, de uitvoering van de maatregelen afstemmen.
De gemeente heeft het recht bij einde van het opstalrecht om een bodemonderzoek uit te voeren. Indien uit dit bodemonderzoek blijkt dat de staat van de grond, ten opzichte van de nulsituatie, is verslechterd, zal opstaller ervoor zorgen dat deze verontreiniging wordt verwijderd.
Het is de gemeente niet bekend of er in de grond tanks voor de opslag van vloeistoffen aanwezig zijn.

9. Einde opstalrecht

1. Het recht van opstal eindigt:

a. op de wijze als in de wet bepaald, dan wel

b. door opzegging door de gemeente indien de opstal niet overeenkomstig de aard en bestemming wordt gebruikt of wordt onderhouden, dan wel

c. door opzegging door de gemeente indien de opstal zonder schriftelijke toestemming van de gemeente permanent aan derden in gebruik wordt gegeven of wordt overgedragen, dan wel

d. door opzegging door de gemeente om redenen van algemeen belang.

De gemeente is verplicht om de dit artikel onder sub b. en sub c. genoemde gevallen de opstaller van te voren in gebreke te stellen en deze daarbij een termijn van drie maanden te gunnen, binnen welke termijn hij alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen.

2. Bij beëindiging van het recht van opstal zal de gemeente de op het moment van beëindiging geldende boekwaarde van de opstallen vergoeden.

10. Kosten vestiging recht van opstal

De kosten van vestiging van het recht van opstal en de notariële afwikkeling, inclusief de kosten voor het kadaster en de ter zake van de vestiging verschuldigde belastingen, zijn voor rekening van de opstaller.

11. Geen verrekening over- of ondermaat

De exacte maat en ligging van het registergoed zullen door kadastrale uitmeting worden bepaald. Verschil tussen de opgegeven grootte en de uitmeting zal geen aanleiding geven tot enigerlei verrekening.

12. Lasten

Alle lasten en/of belastingen op het opstalrecht rustende of daarvan geheven wordende, zijn per de datum van verlijden van de akte van vestiging voor rekening van de opstaller.

13. Vestiging opstalrecht

De opstaller zal binnen twee maanden na besluitvorming door de daartoe bevoegde organen bij de gemeente en de opstaller aan het verlijden van de akte tot vestiging meewerken. De akte zal worden gepasseerd door Blank, Prevoo, van Bolhuis (Wilhelminastraat 30, 2011 VM Haarlem).

14. Oplevering

De grond wordt in de huidige staat geleverd. De grond wordt in de huidige staat geleverd. Bij het einde van het recht van opstal, dient de grond in gelijke staat als bij oplevering aan de gemeente te worden opgeleverd.

15. Instandhouding/gedoogplicht

De opstaller is verplicht om de opstallen, inclusief de bijbehorende grond, in zodanige technische staat te houden dat de in deze overeenkomst aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de opstaller de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen. Het onderhoud

dient minimaal plaats te vinden op onderhoudsniveau 3 conform NEN2767 of een in de markt vergelijkbaar niveau.

16. Overdracht rechten en verplichtingen

De opstaller is zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders niet gerechtigd een andere partij als opstaller en/of gebruiker in zijn plaats te stellen. In het geval van verkrijging van die toestemming dient de opstaller nakoming van deze overeenkomst door de desbetreffende rechtsopvolger ten genoegen van de gemeente te garanderen. Alle voor de opstaller uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen zullen alsdan overgaan op zijn rechtsopvolger(s).

17. Hypotheekverlening

Het is de opstaller zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan om hypotheek te verlenen op het recht van opstal. De gemeente kan bij de toestemming voorwaarden stellen. Door de gemeente te stellen voorwaarden zullen deel uitmaken van de hypotheekakte.

18. Aanbiedingsplicht en terugkooprecht

1. Indien de opstaller, of haar rechtsopvolger(s), wenst over te gaan tot vervreemding van het recht van opstal, dan is hij verplicht het recht van opstal schriftelijk aan de gemeente te koop aan te bieden. De koopprijs is gelijk aan de op het moment van aanbieding geldende boekwaarde van de opstallen. Indien de gemeente van de aanbieding gebruik wenst te maken, dan zal zij dit binnen 6 maanden na ontvangst van de aanbieding schriftelijk kenbaar maken. Hierna zullen partijen binnen een maand een schriftelijke koopovereenkomst opstellen, waarin de nadere voorwaarden van de verkoop worden vastgelegd. De kosten die verband houden met deze terugkoop zijn voor rekening van de gemeente. Indien de gemeente niet binnen 6 maanden na ontvangst van de aanbieding heeft verklaard van het aanbod gebruik te maken, dan is de opstaller vrij om het recht van opstal aan een derde over te dragen, echter niet voor een hogere koopprijs en niet onder betere voorwaarden, dan waaronder het recht van opstal aan de gemeente is aangeboden.
Bij elke niet nakoming van het in dit artikel 18 lid 1 bepaalde, is de nalatige partij een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500.000,-. Daarnaast is de nalatige partij aansprakelijk voor alle voor de wederpartij ontstane schade en kosten.
2. Opstaller en diens rechtsopvolger(s) is verplicht om hetgeen in lid 1 van dit artikel is opgenomen bij een overdracht op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s). Deze verplichting zal als kettingbeding worden opgenomen in de akte van vestiging recht van opstal. Bij het niet nakomen van deze verplichting is opstaller of diens rechtsopvolger(s) de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500.000,-.
3. Indien de gemeente het recht van opstal wenst te beëindigen, om redenen van algemeen belang of omdat de gemeente de grond en/of de directe omgeving daarvan een andere bestemming heeft gegeven als gevolg waarvan de opstallen dienen te worden afgebroken of niet meer overeenkomstig hun bestemming kunnen worden gebruikt, dan is de opstaller verplicht om de opstallen aan de gemeente over te dragen. De koopprijs komt op dezelfde wijze tot stand als vastgelegd in lid 1 van dit artikel.
4. In geval dat de situatie als bedoeld in lid 3 zich voordoet, is de gemeente verplicht om op een andere locatie, passend binnen het dekkingsplan, een brandweerkazerne te vestigen.

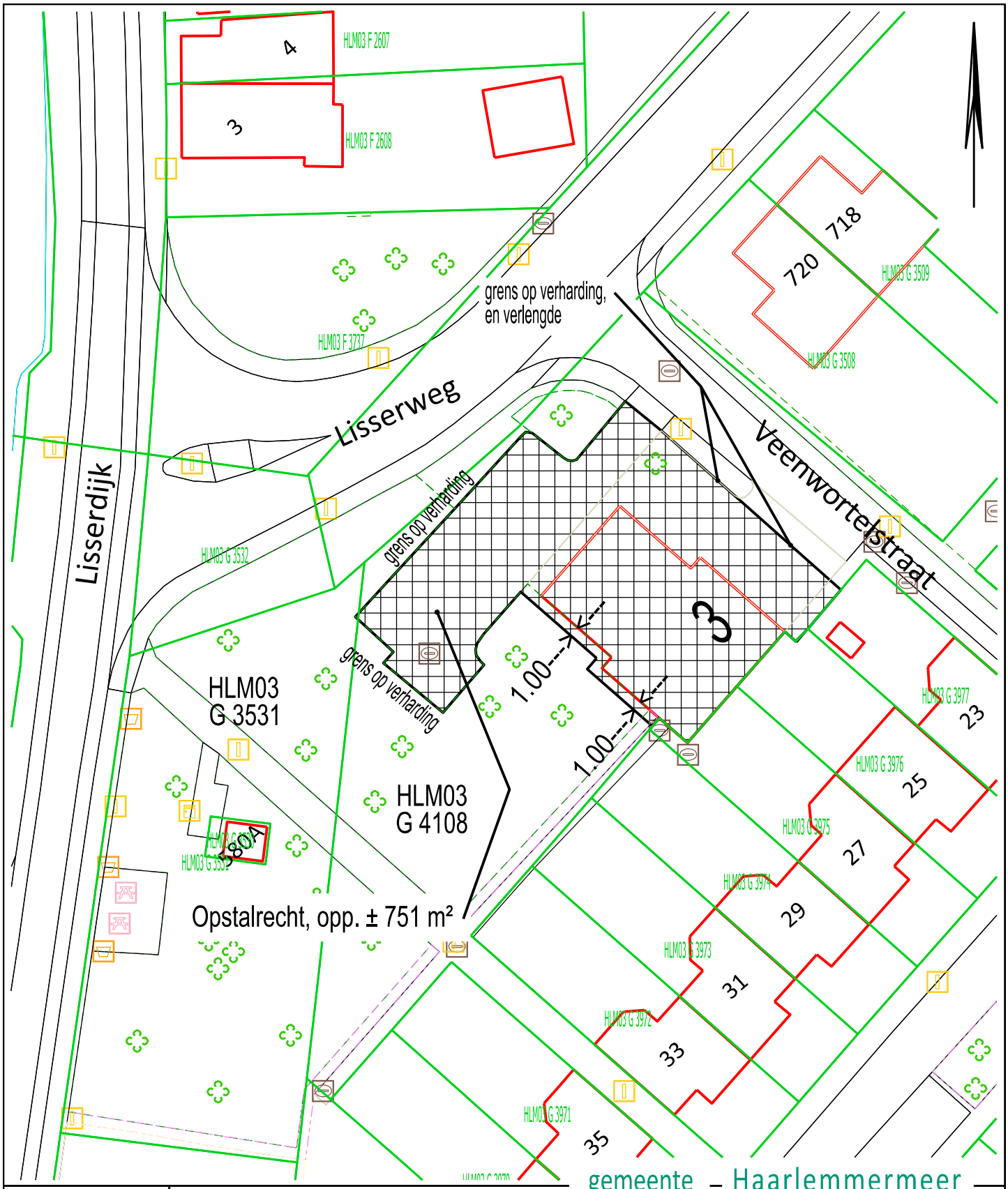
De kazerne dient van dezelfde kwaliteit en capaciteit te zijn als de onderhavige. De gemeente houdt bij vervanging van de brandweerkazerne de plicht om bij te dragen in de alsdan ontstane hogere kapitaallasten ten opzichte van de op dat moment bestaande kapitaallasten voor de VRK.

19. Ontbinding

Indien een der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende 30 dagen nalatig blijft in de nakoming van een of meer der uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal deze overeenkomst zijn ontbonden zonder dat ontbinding in rechte behoeft te worden gevraagd, tenzij de benadeelde partij bij de ingebrekestelling verklaart alsnog naleving te vorderen, onverlet het recht op schadevergoeding.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

te Hoofddorp, d.d.	te	d.d.
de gemeente,	de opstaller,	
Burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer, namens dezen,		
V.J. Huijboom	F. Schippers	



gemeente Haarlemmermeer

Cluster Grond- en Vastgoedzaken

wijzigingen :
v2, 18-11-2019 : v1 wordt definitief (tekn.nr)

Opstalrecht voor Veiligheidsregio Kennemerland, brandweerkazerne Veenwortelstraat 3 te Lisserbroek
Haarlemmermeer (HLM03), sectie G, nrs 4108 gedeeltelijk en 3531 gedeeltelijk.

GETEKEND	AvH, B&O / Regie
DATUM	18 November 2019
SCHAAL	1 : 500 A4
ACC.	project leider afd hfd .....

TEKENING NUMMER
2019-1830

OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN RECHT VAN OPSTAL
ZEEMANLAAN 50 te BADHOEVEDORP

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Haarlemmermeer, met adres Raadhuisplein 1, 2132 TZ Hoofddorp (Postbus 250, 2130 AG Hoofddorp),), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 73540374, op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtsbesluit d.d. 4 februari 2020, nummer 2020.0000226, aangevuld met het Ondermandaatbesluit d.d. 4 februari 2020, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Teammanager Vastgoedzaken, de heer V.J. Huijboom, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van …… met kenmerk ……, hierna te noemen: "de gemeente"

   en

2. de Veiligheidsregio Kennemerland, gevestigd te Haarlem (2015 CK) aan de Zijlweg 200 (Postbus 5514, 2000 GM Haarlem), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34377971, te dezen op grond van hoofdstuk V van het Mandaatbesluit VRK 2020 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur, de heer F. Schippers, handelend ter uitvoering van het besluit van het Algemeen Bestuur van …… hierna te noemen “de VRK” of "de opstaller",

overwegende dat:

- de gemeente Haarlemmermeer eigenaar is van het perceel grond met de daarop staande opstal aan Zeemanlaan 50 te Badhoevedorp, groot ca. 1.151m², kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nummer 12009 (gedeeltelijk);
- de opstaller bij brief van 20 maart 2019 verzocht heeft om het hierboven genoemde object aan de opstaller over te dragen voor het gebruik als brandweerkazerne;
- partijen hiertoe deze opstalovereenkomst sluiten onder de navolgende voorwaarden,

<u>verklaren – onder voorbehoud van het aangaan van deze overeenkomst door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer – het volgende te zijn overeengekomen:</u>

de gemeente verleent aan de opstaller, die dienovereenkomstig aanvaardt, een zakelijk recht van opstal, om de opstal (brandweerkazerne) in eigendom te hebben op een perceel grond ter grootte van ca. 1.151m², gelegen aan de Zeemanlaan 50 te Badhoevedorp, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie H, nummer 12009 (gedeeltelijk), zoals nader aangeduid met een arcering op de bij deze overeenkomst behorende tekening met nummer 2019-1831 en bij partijen verder voldoende bekend, zulks ten behoeve van de instandhouding van een brandweerkazerne, onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

1. **Overwegingen**
   De overwegingen voornoemd maken deel uit van deze overeenkomst.

2. **Ingangsdatum en duur opstalrecht**
   Het recht van opstal gaat in per datum van het passeren van de notariële akte tot vestiging van het opstalrecht. Het wordt gevestigd voor de duur van 40 jaren, onverminderd het bepaalde in artikel 8 van deze overeenkomst.

3. **Gebruik**
   De in recht van opstal uitgegeven grond en de daarop gestichte, nog te stichten en in stand te houden opstallen mogen door de opstaller, behoudens schriftelijk verleende toestemming van de gemeente, uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het hebben en houden van een brandweerkazerne. Het is de opstaller zonder uitdrukkelijke goedkeuring van de gemeente, niet toegestaan overige bouwvergunning plichtige bouwwerken te plaatsen. De gemeente kan voorwaarden verbinden aan de in dit artikel bedoelde toestemming.

4. **Koopsom opstallen**
   De opstallen worden bij de vestiging van het recht van opstal overgedragen aan de opstaller tegen betaling van een koopsom groot € 280.208,54.

5. **Retributie**
   1. De vestiging van het opstalrecht geschiedt tegen een in geld vast te stellen jaarlijkse retributie, die bestaat uit een percentage van de grondwaarde.
   De grondwaarde bedraagt op basis van de Grondprijzennota 2020 € 180,- per m², zijnde de grondwaarde voor maatschappelijke voorzieningen, derhalve 1.151m² x € 180,- = € 207.180,-. Het percentage is 2,5 % per jaar. Derhalve bedraagt de voor de eerste periode vastgestelde retributie € 5.179,50 per jaar. De betaling van de vorenbedoelde retributie geschiedt per datum van het verlijden van de notariële akte tot vestiging. Vervolgens geschiedt de betaling jaarlijks op de datum waarop het opstalrecht is ingegaan. Ter voldoening hiervan ontvangt de opstaller jaarlijks een acceptgiro van de gemeente. De retributie en hetgeen de opstaller met betrekking tot het opstalrecht overigens is verschuldigd, moet worden betaald zonder enige korting/verrekening uit welke hoofde ook.
   2. Indien de retributie niet tijdig wordt betaald, is een rente verschuldigd, ten hoogste de wettelijke rente, over het achterstallige bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de retributie verschuldigd is. Voor de toepassing van dit artikel wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend en worden gevonden bedragen afgerond op hele euro's. De door de gemeente eventueel te maken incassokosten voor het innen van de verschuldigde retributie en/of rente komen voor rekening van de opstaller.
   3. De gemeente heeft de bevoegdheid de retributie telkens na afloop van een jaar, voor het eerst bij aanvang van het tweede jaar, te herzien. De wijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumenten prijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De gewijzigde retributie wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde retributie is gelijk aan de geldende retributie op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien

kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast.
4. De retributie wordt niet gewijzigd indien een retributie indexering leidt tot een lagere retributie dan de laatst geldende. In dat geval blijft de laatst geldende retributie ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de retributie wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste retributieaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die retributiewijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
5. Voor de geldigheid van de nieuwe, geïndexeerde retributie is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan de opstaller is gedaan.
6. Indien het CBS de 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.

6. Herziening retributie bij overdracht of wijziging gebruik

De gemeente heeft de bevoegdheid de retributie te herzien op het moment dat met haar toestemming de aard van het gebruik wordt gewijzigd en/of het recht van opstal met haar toestemming wordt overgedragen. De nieuwe retributie kan dan worden vastgesteld op basis van de alsdan geldende normprijzen voor vergelijkbare objecten.

7. Overdrachts-/omzetbelasting

Partijen verklaren dat terzake van de vestiging van het recht van opstal geen omzetbelasting verschuldigd is.
Ingevolge artikel 2, eerste lid, Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBRV) is overdrachtsbelasting verschuldigd over het bedrag van de retributie, maar opstaller doet een beroep op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15, eerste lid, onderdeel c, Wet op Belastingen van rechtsverkeer nu opstaller een rechtspersoonlijkheid bezittend lichaam is in de zin van de Wet gemeenschappelijke regelingen.

8. Bodemonderzoek

Voor de locatie zal nog een bodemonderzoek worden uitgevoerd. In dit bodemonderzoek zal de nulsituatie van de locatie worden vastgelegd. Indien uit het bodemonderzoek maatregelen voortvloeien die opgepakt moeten worden, zullen partijen, in goed onderling overleg, de uitvoering van de maatregelen afstemmen.
De gemeente heeft het recht bij einde van het opstalrecht om een bodemonderzoek uit te voeren. Indien uit dit bodemonderzoek blijkt dat de staat van de grond, ten opzichte van de nulsituatie, is verslechterd, zal opstaller ervoor zorgen dat deze verontreiniging wordt verwijderd.
Het is de gemeente niet bekend of er in de grond tanks voor de opslag van vloeistoffen aanwezig zijn.

9. Einde opstalrecht

1. Het recht van opstal eindigt:

a. op de wijze als in de wet bepaald, dan wel

b. door opzegging door de gemeente indien de opstal niet overeenkomstig de aard en bestemming wordt gebruikt of wordt onderhouden, dan wel

c. door opzegging door de gemeente indien de opstal zonder schriftelijke toestemming van de gemeente permanent aan derden in gebruik wordt gegeven of wordt overgedragen, dan wel

d. door opzegging door de gemeente om redenen van algemeen belang.

De gemeente is verplicht om de dit artikel onder sub b. en sub c. genoemde gevallen de opstaller van te voren in gebreke te stellen en deze daarbij een termijn van drie maanden te gunnen, binnen welke termijn hij alsnog aan zijn verplichtingen kan voldoen.

2. Bij beëindiging van het recht van opstal zal de gemeente de op het moment van beëindiging geldende boekwaarde van de opstallen vergoeden.

10. Kosten vestiging recht van opstal

De kosten van vestiging van het recht van opstal en de notariële afwikkeling, inclusief de kosten voor het kadaster en de ter zake van de vestiging verschuldigde belastingen, zijn voor rekening van de opstaller.

11. Geen verrekening over- of ondermaat

De exacte maat en ligging van het registergoed zullen door kadastrale uitmeting worden bepaald. Verschil tussen de opgegeven grootte en de uitmeting zal geen aanleiding geven tot enigerlei verrekening.

12. Lasten

Alle lasten en/of belastingen op het opstalrecht rustende of daarvan geheven wordende, zijn per de datum van verlijden van de akte van vestiging voor rekening van de opstaller.

13. Vestiging opstalrecht

De opstaller zal binnen twee maanden na besluitvorming door de daartoe bevoegde organen bij de gemeente en de opstaller aan het verlijden van de akte tot vestiging meewerken. De akte zal worden gepasseerd door Blank, Prevoo, van Bolhuis (Wilhelminastraat 30, 2011 VM Haarlem).

14. Oplevering

De grond wordt in de huidige staat geleverd. De grond wordt in de huidige staat geleverd. Bij het einde van het recht van opstal, dient de grond in gelijke staat als bij oplevering aan de gemeente te worden opgeleverd.

15. Instandhouding/gedoogplicht

De opstaller is verplicht om de opstallen, inclusief de bijbehorende grond, in zodanige technische staat te houden dat de in deze overeenkomst aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de opstaller de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen. Het onderhoud dient minimaal plaats te vinden op onderhoudsniveau 3 conform NEN2767 of een in de markt vergelijkbaar niveau.

16. Overdracht rechten en verplichtingen

De opstaller is zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders niet gerechtigd een andere partij als opstaller en/of gebruiker in zijn plaats te stellen. In het geval van verkrijging van die toestemming dient de opstaller nakoming van deze overeenkomst door de desbetreffende rechtsopvolger ten genoegen van de gemeente te garanderen. Alle voor de opstaller uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen zullen alsdan overgaan op zijn rechtsopvolger(s).

17. Hypotheekverlening

Het is de opstaller zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan om hypotheek te verlenen op het recht van opstal. De gemeente kan bij de toestemming voorwaarden stellen. Door de gemeente te stellen voorwaarden zullen deel uitmaken van de hypotheekakte.

18. Aanbiedingsplicht en terugkooprecht

1. Indien de opstaller, of haar rechtsopvolger(s), wenst over te gaan tot vervreemding van het recht van opstal, dan is hij verplicht het recht van opstal schriftelijk aan de gemeente te koop aan te bieden. De koopprijs is gelijk aan de op het moment van aanbieding geldende boekwaarde van de opstallen. Indien de gemeente van de aanbieding gebruik wenst te maken, dan zal zij dit binnen 6 maanden na ontvangst van de aanbieding schriftelijk kenbaar maken. Hierna zullen partijen binnen een maand een schriftelijke koopovereenkomst opstellen, waarin de nadere voorwaarden van de verkoop worden vastgelegd. De kosten die verband houden met deze terugkoop zijn voor rekening van de gemeente. Indien de gemeente niet binnen 6 maanden na ontvangst van de aanbieding heeft verklaard van het aanbod gebruik te maken, dan is de opstaller vrij om het recht van opstal aan een derde over te dragen, echter niet voor een hogere koopprijs en niet onder betere voorwaarden, dan waaronder het recht van opstal aan de gemeente is aangeboden.
Bij elke niet nakoming van het in dit artikel 18 lid 1 bepaalde, is de nalatige partij een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500.000,-. Daarnaast is de nalatige partij aansprakelijk voor alle voor de wederpartij ontstane schade en kosten.
2. Opstaller en diens rechtsopvolger(s) is verplicht om hetgeen in lid 1 van dit artikel is opgenomen bij een overdracht op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s). Deze verplichting zal als kettingbeding worden opgenomen in de akte van vestiging recht van opstal. Bij het niet nakomen van deze verplichting is opstaller of diens rechtsopvolger(s) de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500.000,-.
3. Indien de gemeente het recht van opstal wenst te beëindigen, om redenen van algemeen belang of omdat de gemeente de grond en/of de directe omgeving daarvan een andere bestemming heeft gegeven als gevolg waarvan de opstallen dienen te worden afgebroken of niet meer overeenkomstig hun bestemming kunnen worden gebruikt, dan is de opstaller verplicht om de opstallen aan de gemeente over te dragen. De koopprijs komt op dezelfde wijze tot stand als vastgelegd in lid 1 van dit artikel.
4. In geval dat de situatie als bedoeld in lid 3 zich voordoet, is de gemeente verplicht om op een andere locatie, passend binnen het dekkingsplan, een brandweerkazerne te vestigen. De kazerne dient van dezelfde kwaliteit en capaciteit te zijn als de onderhavige. De gemeente houdt bij vervanging van de brandweerkazerne de plicht om bij te dragen in de alsdan

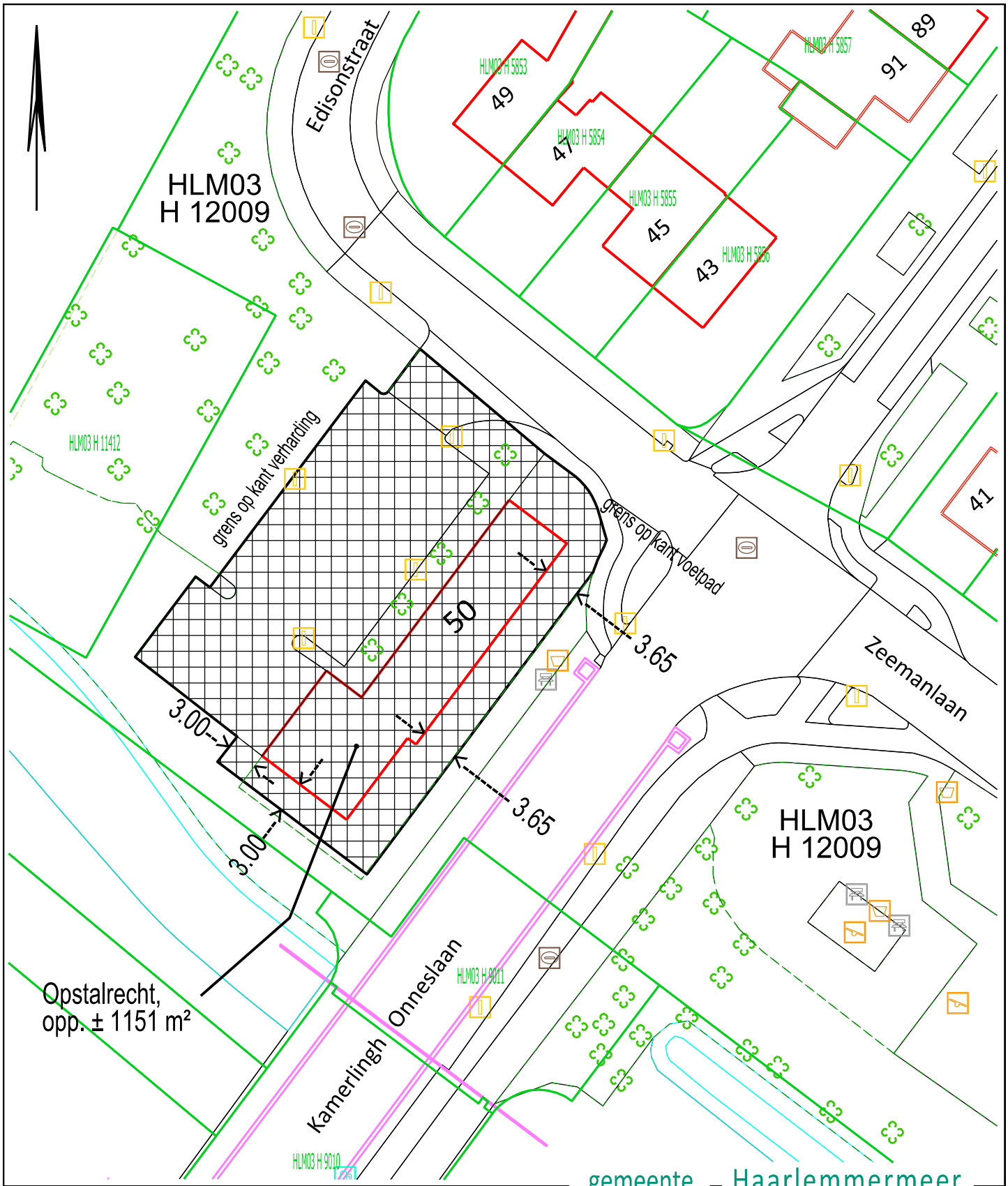
ontstane hogere kapitaallasten ten opzichte van de op dat moment bestaande kapitaallasten voor de VRK.

19. Ontbinding

Indien een der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende 30 dagen nalatig blijft in de nakoming van een of meer der uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal deze overeenkomst zijn ontbonden zonder dat ontbinding in rechte behoeft te worden gevraagd, tenzij de benadeelde partij bij de ingebrekestelling verklaart alsnog naleving te vorderen, onverlet het recht op schadevergoeding.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

te Hoofddorp, d.d.	te	d.d.
de gemeente,	de opstaller,	
Burgemeester en wethouders van Haarlemmermeer, namens dezen,		
V.J. Huijboom	F. Schippers	



gemeente Haarlemmermeer

Cluster Grond- en Vastgoedzaken

wijzigingen :
v2, 18-11-2019 : v1 wordt definitief (tekn.nr)

Opstalrecht voor Veiligheidsregio Kennemerland, brandweerkazerne Zeemanlaan 50 te Badhoevedorp.

Haarlemmermeer (HLM03), sectie H, nr 12009 gedeeltelijk

GETEKEND	AvH, B&O / Regie
DATUM	18 November 2019
SCHAAL	1 : 500 A4
ACC.	project leider afd hfd

TEKENING NUMMER
2019-1831