

## COLLEGEVOORSTEL

**ONDERWERP** : Akte van levering VVE de Werfhorst

**ZAAKNUMMER** : 11546-2018

**B&W VERGADERING** : 12 juni 2018

**INTEGRALE ADVISERING** : Pieter Brouwer

**PORTEFEUILLEHOUDER** : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

**VOOR INFORMATIE** : Rineke Bugter

### BESTUURSSAMENVATTING

De eigenaren van het kantoorpand de Werfhorst (VVE Botermakerstraat) hebben overeenstemming met SallandWonen over verkoop van het pand.

In 1991 heeft de gemeente Raalte een overeenkomst gesloten met de eigenaren van de Werfhorst. Op basis van deze overeenkomst is de gemeente partij bij een eventuele akte van levering van het pand.

### BESLISPUNTEN

1. Gemeente Raalte is partij in de akte van levering van het pand “de Werfhorst” (Botermakersstraat 1-11 te Raalte) tussen “VVE Botermakerstraat” en SallandWonen.

Gemeente Raalte stelt daarbij de volgende voorwaarden:

- a. SallandWonen aanvaardt het perceel en onroerend goed met de daar bekende bodem en waterverontreiniging zonder voorbehoud
- b. SallandWonen vrijwaart de gemeente Raalte volledig van enige aanspraak nu en in de toekomst als gevolg van enige aanwezige of toekomstige verontreiniging op het perceel en legt dit middels een kettingbeding door bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het onroerend goed aan eventuele rechtsopvolgers of rechtsverkrijgers.
- c. Géén van de eventuele toekomstige kosten voortvloeiend uit de aanwezige verontreiniging op het perceel kunnen worden verhaald op de gemeente Raalte
- d. SallandWonen is geen partij in de tussen gemeente Raalte en de VVE overeengekomen voorwaardelijke restitutieverplichting
- e. De definitieve akte dient door de gemeente Raalte goedgekeurd te zijn voordat de definitieve akte wordt opgesteld

### BESLUIT

Conform, 

### INLEIDING

De eigenaren van het kantoorpand de Werfhorst (VVE Botermakerstraat) hebben overeenstemming met SallandWonen over verkoop van het pand. SallandWonen is voornemens het leegstaande kantoorpand te transformeren naar appartementen.

In 1991 heeft de gemeente Raalte een overeenkomst gesloten met de eigenaren van de Werfhorst.

Op basis van deze overeenkomst is de gemeente partij bij een eventuele akte van levering van het pand.

Aanleiding van deze overeenkomst uit 1991 is de onder het pand aanwezige bodemverontreiniging, verband houdende met het feit dat het pand op het terrein van een voormalige gasfabriek staat.

In 1978 is de grond waarop het kantoor is gebouwd door de gemeente verkocht aan de VVE.

In de jaren '80 van de vorige eeuw is verontreiniging op het terrein aangetroffen en vervolgens voor het overgrote deel gesaneerd.

Echter onder het pand is een restverontreiniging gebleven welke niet gesaneerd kon worden. Dit is alleen mogelijk bij sloop van het gebouw.

In 1991 is er een overeenkomst gesloten met de VVE waarin de gemeente schade en kosten heeft vergoed die verband hielden met de verontreiniging. Een gedeelte daarvan (€ 73.580,- aan vermogensschade) dient de VVE aan de gemeente te restitueren indien in de toekomst alsnog gesaneerd wordt.

De verwachting was toen dat de gemeente voor de kosten van de sanering opdraait, mede gezien in het verleden door de gemeente afgegeven garanties. Het te restitueren bedrag zou ter dekking daarvan kunnen worden ingezet.

Er is de afgelopen maanden discussie ontstaan over het al dan niet doorleggen van de in de overeenkomst opgenomen restitutieverplichting aan de nieuwe eigenaar van het pand.

#### **BEOOGD EFFECT**

Partijen duidelijkheid te verschaffen over het standpunt van de gemeente en interpretatie van de overeenkomst

#### **ARGUMENTEN**

*1.1 Er is onduidelijkheid in de overeenkomst van 1991 waardoor de overdracht van het pand on hold staat. Het is voor partijen van belang duidelijkheid te verkrijgen over het standpunt van de gemeente en interpretatie van de overeenkomst*

Er is de afgelopen maanden discussie ontstaan over het doorleggen van de in de overeenkomst opgenomen restitutieverplichting. Er is in de overeenkomst een kettingbeding opgenomen maar onduidelijk is of de restitutieverplichting hier onderdeel van is.

De advocaten van de VVE en SallandWonen geven aan dat de restitutieverplichting geen onderdeel is van het kettingbeding.

Ook wij hebben juridisch advies ingewonnen, te weten bij mr. Haccou van Nysingh advocaten.

Hij geeft aan dat wij ons als gemeente zeker op het standpunt kunnen stellen dat de restitutieverplichting moet worden doorgelegd en dat dit ook uit de overeenkomst te halen is.

Echter hij geeft ook aan dat er onduidelijkheden/interpretatiemogelijkheden in de overeenkomst aanwezig zijn.

Hij stelde voor om een praktische oplossing te kiezen waarmee onduidelijkheden uit de overeenkomst uit 1991 van tafel zijn en het nu goed wordt geregeld.

Daarnaast is van sanering (en daarmee restitutie) de komende 30 jaar geen sprake omdat SallandWonen het pand gaat verbouwen en doorexploiteren en er geen sprake is van sloop/nieuwbouw. Voor corporaties is er sprake van verplichte exploitatietermijnen.

Er zal dan dus nog minimaal 30 jaar onduidelijkheid blijven over deze overeenkomst en het wordt een uiterst theoretische discussie.

Het voorstel van de heer Haccou was: meegaan in de redenering dat de restitutieverplichting niet hoeft te worden doorgelegd op de koper ( wat niet weg neemt dat de verplichting dan wel bij de VVE blijft) maar daarvoor in ruil een stevig artikel eisen in de akte waarin SallandWonen en alle rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers de gemeente volledig vrijwaren van alle aansprakelijkheid voor huidige of toekomstige verontreiniging aanwezig op het terrein.

Uiteindelijk is dat nu ook het voorstel wat door de advocaat van de VVE wordt gedaan.

SallandWonen heeft mondeling aangegeven daar ook in mee te willen gaan.

Op deze wijze ontstaat er duidelijkheid voor de partijen én wordt de gemeente gevrijwaard van alle aanspraken in de toekomst, wat ook ons duidelijkheid geeft voor de toekomst. De mogelijk toekomstige kosten komen dan direct voor rekening van SallandWonen

#### **DUURZAAMHEID**

Onder het pand is een restverontreiniging gebleven welke niet gesaneerd kon worden. Dit is alleen mogelijk bij sloop van het gebouw. De nog aanwezige verontreiniging staat het gebruik van het pand

niet in de weg. Uiteraard dienen er bij verbouw wel extra maatregelen te worden getroffen, hier is SallandWonen van op de hoogte.

#### **KANTTEKENINGEN**

n.v.t.

#### **FINANCIËN**

Dit besluit heeft geen directe financiële consequenties maar heeft wel gevolgen voor mogelijke toekomstige kosten als gevolg van aansprakelijkheid en sanering (die vallen weg) en mogelijke toekomstige opbrengsten als gevolg van restitutie (restitutie kan niet op SallandWonen worden verhaald).

De kosten van sanering zijn pas in te schatten op het moment dat het pand daadwerkelijk gesloopt wordt. Dit besluit geeft in ieder geval de duidelijkheid dat de gemeente niet meer aangesproken kan worden op de saneringskosten.

#### **VERVOLG**

Met dit besluit kan de notaris een conceptakte gaan opstellen.

Gemeente Raalte is partij in deze akte en zal de conceptteksten vooraf ontvangen.

De burgemeester is bevoegd tot het aangaan van deze akte.

#### **COMMUNICATIE**

n.v.t.

#### **BIJLAGEN**

Bijlage Overeenkomst 1991 VVE de Werfhorst

Bijlage Brief Ubink Rijs