

PRIVATISERINGSOVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE DRUTEN**, in de persoon van de heer drs. L.J.E.M. van Riswijk, burgemeester van de gemeente en als zodanig deze gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigend krachtens artikel 171 van de Gemeentewet en handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Druten d.d. 11 december 2012 statutair gevestigd te (6651 DA) Druten, aan het adres Heuvel 1, postadres: Postbus 1, 6650 AA te Druten;
hierna te noemen: "de gemeente";

en
2. de stichting **STICHTING VOETBALSPORT DIO'30**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (6651 ZE) Druten, aan het adres Mr. Van Coothstraat 25 (KvK-nummer 30237701), te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders, de heren H.Th. Diebels en J.W.A. Driessen,
hierna te noemen: "de stichting";

en
3. de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid **SPORTVERENIGING DOOR INSPANNING ONTSPANNING**, statutair gevestigd te Druten en kantoorhoudende te (6654 AZ) Afferden, aan het adres De Gelenberg 2 (KvK-nummer 40144922), te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders, de heren J.G.J. Berendsen en A.H. Kohlen,
hierna te noemen: "de vereniging".

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a) de gemeente is eigenaar van de volgende percelen:
 - kadastraal bekend, gemeente Druten, sectie D, perceel 750;
 - kadastraal bekend, gemeente Druten, sectie D perceel 1603;
 - kadastraal bekend, gemeente Druten, sectie D, perceel 1638;
- b) op de hiervoor onder a) genoemde percelen is een sportcomplex gerealiseerd bestaande uit de volgende onderdelen:
 - clubgebouw/kantine;
 - kleedkamers;
 - natuurgrasveld(en);
 - kunstgrasvoetbalveld;
 - hoofdtribune;
 - omroeporen;

- koffiecorner;
 - kassa;
 - een zestal dug-outs;
 - en toebehoren, waaronder, maar niet uitsluitend omheiningen, lichtmasten, beplanting en verhardingen;
- c) de vereniging is een rechtspersoon zonder winstoogmerk, die zich ten doel stelt de beoefening van sport te faciliteren;
- d) de vereniging ontplooit op het hiervoor bedoelde sportcomplex onder meer de volgende activiteiten:
- de beoefening van de voetbalsport in de breedste zin van het woord, waaronder het deelnemen aan competities, het geven van training etc., zulks uitsluitend in de regio van de gemeente Druten en niet buiten de landsgrenzen;
- e) op 21 september 1981 is ten gunste van de vereniging ten laste van het perceel D750 een recht van opstal gevestigd voor de bepaalde tijd van 30 jaar inhoudende de bevoegdheid om op het betreffende perceel een clubgebouw met kantine én die gebouwen of werken of beplanting aan te leggen, waarvan de omvang, aard en bestemming vooraf door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente zijn goedgekeurd;
- f) de vereniging heeft in dat verband de volgende gebouwen, werken en beplanting aangelegd:
- clubgebouw/kantine;
 - twee kleedkamers met werkplaats en technische ruimte.
- De vereniging is krachtens het opstalrecht eigenaar van de hiervoor omschreven opstallen;
- g) de vereniging heeft het perceel ten laste waarvan haar recht van opstal is gevestigd na het verstrijken van de overeengekomen duur van 30 jaar niet ontruimd, waardoor het opstalrecht van de vereniging thans voor onbepaalde tijd voortduurt;
- h) de stichting heeft als doel het mede ter ondersteuning van de lichamelijke ontwikkeling van Druten en Maas en Waal in het algemeen en de leden van vereniging in het bijzonder ter beschikking stellen van materialen, faciliteiten en diensten ten behoeve van de (voetbal)sportbeoefening, alsmede het beheren van het sportcomplex De Gelenberg, voor wat betreft het gedeelte van het sportcomplex De Gelenberg dat bij de stichting/de vereniging in gebruik is;
- i) op 9 mei 2008 is ten gunste van de stichting ten laste van het perceel D1603 een recht van opstal gevestigd voor de bepaalde tijd van 30 jaar inhoudende het recht om op het betreffende perceel (ten minste) een (kunst)grasveld, omheiningen en lichtmasten, inclusief daarvoor benodigde voorzieningen, alsmede andere daartoe benodigde bouwwerken en beplantingen in eigendom te hebben;
- j) de stichting heeft in dat verband de volgende gebouwen, werken en beplantingen aangelegd:
- kunstgrasvoetbalveld;
 - omheiningen;
 - lichtmasten;
 - dug-outs. De stichting is krachtens het opstalrecht eigenaar van de hiervoor omschreven opstallen;

- k) de gemeente heeft acht kleedkamers gerealiseerd op de ondergrond, die niet in opstal zijn uitgegeven en derhalve aan de gemeente in eigendom toebehoren;
- l) het beheer en het onderhoud van het sportcomplex werd tot nu toe als volgt uitgevoerd: het beheer en het onderhoud van de natuurgrasvelden, groenvoorzieningen, verhardingen en de kleedkamers berustte bij de gemeente en werd door en voor rekening van de gemeente uitgevoerd, met uitzondering van de onderdelen die reeds eerder waren geprivatiseerd, ten aanzien waarvan de gemeente een jaarlijkse bijdrage betaalde. Het beheer en het onderhoud van het clubgebouw/kantine werd door en voor rekening van de vereniging verricht. Het beheer en het onderhoud van het kunstgrasveld en het naastgelegen trainingsveld werd door en voor rekening van de stichting verricht;
- m) de gemeente wenst het beheer en de exploitatie van het sportcomplex, waaronder begrepen het onderhoud, volledig over te dragen en het sportcomplex op die wijze volledig te privatiseren;
- n) de gemeente heeft besloten een éénmalige bijdrage te leveren;
- o) de gemeente wenst de ondergrond in het kader van de privatisering aan de stichting te verhuren en de eigendom van de opstallen, die niet op grond van het hiervoor onder i) genoemde opstalrecht aan de stichting toebehoren (lees: het kunstgrasveld met omheining, dug-outs e.d.), waaronder, maar niet uitsluitend, kleedkamers, terreininventaris, over te dragen aan de stichting door middel van het vestigen van een zelfstandig recht van opstal ten gunste van de stichting;
- p) de eigendommen die op grond van het hiervoor onder e) genoemde opstalrecht aan de vereniging toebehoren, zullen eveneens aan de stichting worden overgedragen, doordat het opstalrecht zal worden beëindigd door het doen van afstand en de opstallen vervolgens door de gemeente zullen worden overgedragen aan de stichting eveneens door middel van het vestigen van het hiervoor onder o) bedoelde zelfstandig opstalrecht;
- q) de vereniging en de stichting zullen onderling een gebruiksovereenkomst sluiten, waarbij de vereniging en de stichting onderling afspraken zullen maken en vastleggen over het over en weer beschikbaar stellen van de verschillende onderdelen van het sportcomplex en de ondergronden;
- r) partijen zijn ter zake het vorenstaande met elkaar in overleg getreden en hebben overeenstemming bereikt over de randvoorwaarden voor de beoogde privatisering van het sportcomplex en de ondergrond;
- s) partijen wensen de bereikte overeenstemming vast te leggen in de onderhavige overeenkomst.

ZIJN OVEREENGEGEKOMEN:

Artikel 1 Definities en toepasselijkheid considerans

1.1 In deze overeenkomst worden de volgende definities gebruikt:

- a) **clubgebouw/kantine:** de hoofdaccommodatie van het sportcomplex, bestaande uit het clubgebouw met een kantine, een bestuurskamer, toiletten en opslagkamers;

- b) **huurovereenkomst:** de nog tussen de gemeente en de stichting te sluiten huurovereenkomst met betrekking tot de ondergrond;
 - c) **kleedkamers:** kleedaccommodatie;
 - d) **ondergrond:** de in onderdeel a) van de considerans van deze overeenkomst genoemde percelen (gedeeltelijk). De ondergrond is met blauwe omlijning weergegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening **Bijlage I**;
 - e) **opstalovereenkomst:** de nog tussen partijen te sluiten overeenkomst inzake de beëindiging van het zelfstandig opstalrecht van de vereniging, de verlenging van het zelfstandig opstalrecht van de stichting en de vestiging van een zelfstandig opstalrecht ten gunste van de stichting;
 - f) **sportcomplex:** sportcomplex "De Gelenberg" (gedeeltelijk), bestaande uit het geheel van gebouwen, lichtmasten, hekwerken, voetbalvelden, groenstroken en opstallen met bijbehorende voorzieningen op de ondergrond, voor zover dat bij de vereniging en de stichting in gebruik is;
 - g) **zelfstandig opstalrecht van de stichting:** het op 9 mei 2008 ten gunste van de stichting en ten laste van de gemeente op het perceel D1603 gevestigde zelfstandig recht van opstal inhoudende het recht om op het betreffende perceel (ten minste) een (kunst)grasveld, omheiningen en lichtmasten, inclusief daarvoor benodigde voorzieningen, alsmede andere daartoe benodigde bouwwerken en beplantingen in eigendom te hebben voor de bepaalde tijd van 30 jaar;
 - h) **zelfstandig opstalrecht van de vereniging:** het op 21 september 1981 ten gunste van de vereniging en ten laste van de gemeente op het perceel D750 gevestigde zelfstandig recht van opstal inhoudende het recht om op het betreffende perceel een clubgebouw met kantine én die gebouwen of werken of beplanting aan te leggen, waarvan de omvang, aard en bestemming vooraf door de gemeente zijn goedgekeurd voor de bepaalde tijd van 30 jaar.
- 1.2 De overwegingen en bijlagen bij deze overeenkomst maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst.
- 1.3 Bij strijdigheid tussen het bepaalde in de overeenkomst en het bepaalde in de overwegingen of de bijlagen prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst.

Artikel 2 Verhuur ondergrond/overdracht opstallen

- 2.1 De ondergrond zal door de gemeente aan de stichting worden verhuurd voor ten minste de bepaalde tijd van 30 jaar. De gemeente en de stichting zullen daartoe nadere afspraken maken, die zullen worden vastgelegd in de huurovereenkomst. In de huurovereenkomst zal onder meer worden vastgelegd dat de stichting gehouden zal zijn het clubgebouw/de kantine, de kleedkamers en alle met deze onderdelen/opstallen verbonden toebehoren en de ondergrond, alsmede eventuele in de toekomst nieuw te realiseren onderdelen/opstallen aan de vereniging in gebruik te geven zolang als de huurovereenkomst tussen de gemeente en de stichting voortduurt. Een en ander zal als een derdenbeding worden geformuleerd, zodat de vereniging daarop rechtstreeks een beroep toekomt. Deze afspraken zullen worden vastgelegd in een gebruiksovereenkomst.

- 2.2 De gemeente draagt voorts aan de stichting de eigendom van de kleedkamers over, die zijn weergegeven op de situatietekening (zie Bijlage I), een en ander door middel van het vestigen van een zelfstandig recht van opstal. De afspraken met betrekking tot het te vestigen zelfstandig opstalrecht zullen nader worden uitgewerkt in de opstalovereenkomst. Daarin zal tevens worden vastgelegd dat de stichting gerechtigd is om op de ondergrond die gebouwen, werken of beplantingen op te richten, waarvan de omvang, de aard en de bestemming, vooraf zijn goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente. De ondergrond en de opstallen zullen door de stichting worden aanvaard in de staat waarin deze zich thans bevinden en de gemeente geeft ter zake geen enkele garantie af voor het beoogde gebruik door de stichting.
- 2.3 De kosten en belastingen voor het vestigen van het zelfstandig recht van opstal komen voor rekening van de gemeente.
- 2.4 De stichting is voor de vestiging van het zelfstandig recht van opstal geen tegenprestatie verschuldigd. Evenmin is de stichting een periodieke retributie of canon verschuldigd als tegenprestatie voor het zelfstandig recht van opstal.
- 2.5 De opstallen die in eigendom toebehoren aan de vereniging door middel van het zelfstandig opstalrecht van de vereniging, zullen eveneens worden overgedragen aan de stichting. Het opstalrecht van de vereniging zal worden beëindigd door middel van een tweezijdige afstandsverklaring tussen de gemeente en de vereniging waarna de opstallen door de gemeente aan de stichting zullen worden overgedragen door middel van het vestigen van het in lid 2 van dit artikel genoemde opstalrecht. De kosten en belastingen verbonden aan het opmaken van de ter zake op te maken notariële afstandsverklaring en de inschrijving daarvan, komen voor rekening van de gemeente.
- 2.6 Het zelfstandig opstalrecht van de stichting zal worden verlengd overeenkomstig de duur van de huurovereenkomst.
- 2.7 De vereniging ontvangt bij het eindigen van het zelfstandig opstalrecht van de vereniging géén enkele vergoeding in welke vorm dan ook en de waarde van de aanwezige opstallen wordt door partijen op nihil vastgesteld.
- 2.8 De stichting neemt het beheer en de exploitatie van het sportcomplex, waaronder begrepen het onderhoud, volledig over. Het beheer en de exploitatie en het onderhoud van het sportcomplex en de ondergrond komt met ingang van 1 januari 2013 volledig voor rekening en risico van de stichting, evenals eventuele schades en daarmee gepaard gaande herstellkosten. De stichting is jegens de gemeente en de vereniging ook verplicht het beheer en de exploitatie en het onderhoud deugdelijk uit te voeren, waaronder wordt verstaan het uitvoeren, of laten uitvoeren van dagelijks en groot onderhoud van het natuurgrasveld, de groenstroken, het kunstgrasveld, en alle op de ondergrond aanwezige opstallen met toebehoren, waaronder, maar niet uitsluitend, het maaien van de grasvelden, bezanden, lijnen trekken, inzaaien, snoeien van beplanting, bomen (ten aanzien van de bomen geldt dat de gemeente wel het onderhoud c.q. snoeiwerk zal blijven verrichten, maar niet blad ruimen of verwijderen boom/takken na storm o.l.d.), onderhouden en zo nodig vernieuwen, van verhardingen en gebouwen e.d., schilderwerk en onderhoud aan technische installaties. Het

onderhouden van het openbare parkeerterrein behoort niet tot de verplichtingen van de stichting, omdat dit parkeerterrein niet aan de stichting wordt verhuurd.

- 2.9 De stichting is voor de huur van de ondergrond geen geldelijke tegenprestatie verschuldigd.
- 2.10 De stichting vrijwaart de gemeente en de vereniging met ingang van 1 januari 2013 voor alle eventuele aanspraken van derden in welke vorm dan ook, verband houdende met de exploitatie en het beheer van het sportcomplex, zulks in de ruimste zin van het woord.

Artikel 3 Vergunningen/ontheffingen

De stichting is zelf verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de eventuele (toekomstige) ontheffingen en/of vergunningen, die nodig zijn in verband met het beheer en de exploitatie van het sportcomplex en de ondergrond. De verantwoordelijkheid daarvoor en de risico's daarvan liggen volledig bij de stichting. Het ontbreken van eventuele benodigde ontheffingen en/of vergunningen ontslaat de stichting niet van haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst of de daarmee samenhangende overeenkomsten.

Artikel 4 Eenmalige vergoeding

- 4.1 De gemeente betaalt éénmalig een bedrag van € 527.495,00 (zegge: vijfhonderd zevenentwintig duizend vierhonderd vijfennegentig euro 0/00) aan de stichting.
- 4.2 Het in lid 1 van dit artikel genoemde bedrag zal worden voldaan, indien en zodra deze overeenkomst en alle daarmee samenhangende overeenkomsten door partijen zijn ondertekend én alle opschortende voorwaarden in deze overeenkomst in vervulling zijn getreden. Betaling zal geschieden op de bankrekening van de stichting bij de Rabobank met rekeningnummer 3630.480.802 ten name van de stichting.
- 4.3 De eenmalige bijdrage zal uitsluitend worden aangewend ten behoeve van de voetbalsport, alsmede het beheer en de exploitatie en de instandhouding van de (voetbal)sportvoorzieningen op het sportcomplex De Gelenberg. De stichting zal een en ander intern financieel dusdanig inrichten dat het hiervoor genoemde bedrag ook daadwerkelijk zal worden gereserveerd voor de hiervoor genoemde doelstelling en de bijdrage als bestemmingsreserve wordt ingericht en opgenomen in de boekhouding/begroting. Het vorenstaande geldt nadrukkelijk als een verplichting van de stichting jegens de gemeente, in die zin dat de stichting gehouden is de bijdrage ook conform de hiervoor weergegeven doelstelling aan te wenden.
- 4.4 Na betaling van het in lid 1 van dit artikel omschreven bedrag, kunnen de stichting noch de vereniging in de toekomst aanspraak meer maken op een financiële bijdrage van de gemeente in de beheer en exploitatiekosten, waaronder de onderhoudskosten ten aanzien van het sportcomplex en de ondergrond, noch op enige andere financiële bijdrage. Ook niet voor posten die op het moment van ondertekenen van de overeenkomst niet zijn voorzien. De stichting en de vereniging doen hierbij nadrukkelijk afstand van alle eventuele (toekomstige) aanspraken op financiële bijdragen van de gemeente anders dan de in lid 1 van dit artikel genoemde vergoeding.

Artikel 5 Wanprestatie, boete en einde overeenkomst

Onverminderd haar recht op nakoming van de stichting en de vereniging te vorderen, heeft de gemeente het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden indien en zodra:

- de stichting het beheer en de exploitatie, waaronder het onderhoud, van het sportcomplex of de ondergrond op grove wijze verwaarloost;
- de stichting ondanks ingebrekestelling, haar verplichtingen uit deze overeenkomst niet of niet geheel nakomt;
- de stichting of de vereniging een verzoek tot verkrijging van surseance van betaling aanvraagt, in staat van faillissement wordt verklaard, aangifte doet als bedoeld in artikel 1 van de Faillissementswet of bij beslaglegging, hetzij conservatoir dan wel executoriaal op eigendommen van de vereniging en/of de stichting;
- indien de stichting of de vereniging wordt ontbonden;
- de stichting één of meer van haar rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst overdraagt aan een derde, zonder voorafgaande toestemming van de gemeente of zonder daarbij de door de gemeente gestelde voorwaarden in acht te nemen.

Artikel 6 Overdraagbaarheid/samenhang met andere overeenkomsten

- 6.1 Behoudens voorafgaande expliciete en schriftelijke toestemming van de andere partijen, welke toestemming niet op onredelijke gronden mag worden onthouden, zijn de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst niet overdraagbaar. Aan de toestemming mogen redelijke voorwaarden worden verbonden.
- 6.2 Deze overeenkomst komt tot stand onder opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders alsmede de gemeenteraad van de gemeente onderhavige privatisering conform de bepalingen van deze overeenkomst en de daarmee samenhangende huurovereenkomst en opstalovereenkomst goedkeuren, daaronder begrepen het verstrekken van de in artikel 4 van deze overeenkomst genoemde bijdrage en zowel het college van burgemeester en wethouders én de gemeenteraad tot het aangaan van deze overeenkomst besluiten. Zolang er geen sprake is van een daartoe stekkend besluit van het college van burgemeester en wethouders én de gemeenteraad, kunnen aan deze overeenkomst en de daarmee samenhangende overeenkomst geen rechten worden ontleend.

Artikel 7 Forum-/rechtskeuze beding/overige bepalingen

- 7.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 7.2 Alle geschillen naar aanleiding van deze overeenkomst zullen worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter in het Arrondissement van de rechtbank Arnhem.
- 7.3 Met de ondertekening van deze overeenkomst en de daarmee samenhangende overeenkomsten, door alle partijen en nadat de in artikel 6.2 opgenomen opschortende voorwaarde in vervulling is getreden, komen alle voorgaande afspraken tussen partijen betreffende de privatisering te vervallen.
- 7.4 Onderhavige overeenkomst laat onverlet dat de gemeente gehouden is om de Europese regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteun, in het bijzonder het Besluit voor aanbestedingsregels en overheidsopdrachten en de artikelen 107 en 108 van het

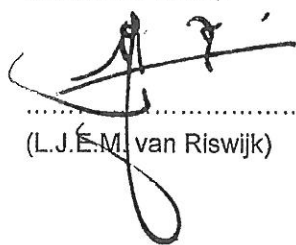
VWEU-Verdrag na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de gemeente uit hoofde van deze overeenkomst en de daarmee samenhangende overeenkomsten en laten nimmer leiden tot aansprakelijkheid van de gemeente.

- 7.5 Partijen zullen zich over en weer inspannen om een voor beide partijen zo optimaal mogelijk fiscaal regime te realiseren en in dat verband meewerken aan zodanige aanpassing van de in deze overeenkomst en de daarmee samenhangende overeenkomsten vastgelegde afspraken dat de privatisering op de meest gunstige fiscale condities kan plaatsvinden, mits de aanpassing geen wezenlijke afbreuk doet aan de strekking van deze overeenkomst en de daarmee samenhangende overeenkomsten en de bedoeling van partijen.

Aldus overeengekomen in drievoud

d.d. 1 februari 2013

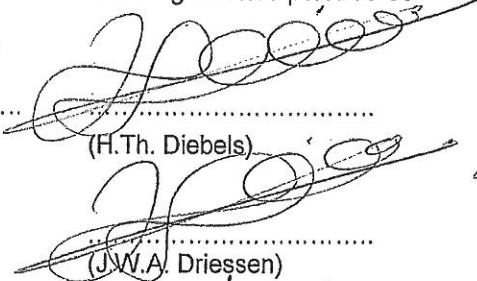
Gemeente Druten



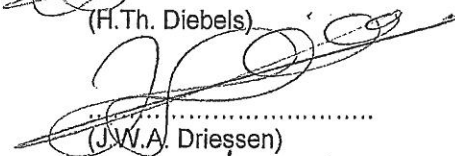
(L.J.E.M. van Riswijk)

d.d. 1 februari 2013

Stichting Voetbalsport DIO'30



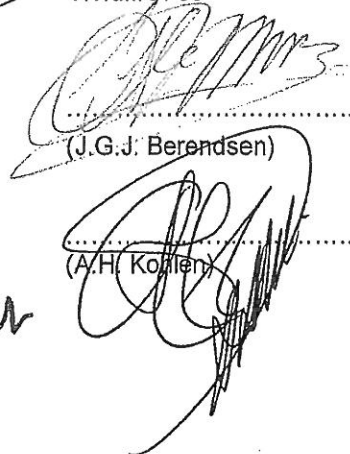
(H.Th. Diebels)



(J.W.A. Driessen)

d.d. 1 februari 2013

V.v.d.I.O. 30



(J.G.J. Berendsen)

(A.H. Kofien)

bij volmacht

Bijlage(n):

- I. situatietekening.