

GEMEENTERAAD ALBLASSERDAM
 INGEKOMEN
 22 MEI 2012
 Reg.nr. : Griff
 Status : Volgnr.:
 Com. : Datum:
 van opstal Mesdaglaan
 an deze voor zowel de
 PAR. CHIEF 0 Voorz. 28

22 MEI 2012

Reg.nr : Grif

15-5-2012

Status Vol.nr.:

Com. : Datum:

...Koenig, R. H. - 1970 -

PAR 10000 0 10000 20

lusief de voorgestelde

As a business owner

te krijgen over de
en bespreking. Hierin is

van 13 december 2011

an 15 december 2011

voor een oriënterend

ons op zou nemen voor

Tevens wordt in deze brief gewezen op de plicht van de gemeente zorg te dragen voor de reddingsvlet.

Op 11 januari 2012 vindt het eerste gesprek plaats tussen de gemeente en beide verenigingen op het stadhuis. (bijlage 2)

De heer Verheij stelt dat uit de notariële akte formeel sprake is van een nulpositie en een opzegtermijn van 1 jaar.

wel is hij bereid een beperkt bedrag beschikbaar te stellen om een verhuizing mogelijk te maken.

Beide verenigingen stellen dat ieder destijds Fl.50.000,-- te hebben geïnvesteerd en de WOZ waarde €75.000, bedraagt.

Afgesproken is dat de verenigingen met een realistisch financieel voorstel komen.

Afwijkend in inzicht van de gemeente ten opzichte van het inzicht van beide verenigingen is de uitleg van de tekst in de notariële akten.

Wij als verenigingen stellen dat de notarieel vastgelegde afspraak dat in een periode van 10 jaar de gemeente aflopend een vergoeding geeft bij opzegging van het recht van opstal niet betekend dat de waarde van de opstal na deze periode tot nul gereduceerd is, echter na deze periode zijn geen verdere afspraken vastgelegd over de feitelijke waarde van de opstal. (zie bijlage 3 brief aan de gemeente)

Waarde bepaling geschiedt dan op basis van de WOZ waarde die geldt voor de opstal en door de gemeente zelf vastgesteld, geen bezwaar hierop is gemaakt door beide verenigingen en de belastingen op basis van dit bedrag normaal betaald zijn.

Indien de waarde nihil geweest was zou ook de WOZ waarde nul zijn en geen belasting geheven moeten worden.

Op 6 februari hebben wij de gemeente een brief gestuurd naar aanleiding van bovengenoemde bespreking waarvan de inhoud voor zich zelf spreekt (zie bijlage 3)

Reactie komt van de gemeente op 27 maart met als belangrijkste een bod groot €10.000 als vergoeding voor verhuiskosten. (bijlage 4)

Op 13 april hebben wij onze reactie op de brief schriftelijk vastgelegd. In deze brief stellen wij dat de gemeente zeer nalatig is geweest in het tijdig verwerven/beëindiging van de opstal en nu om niet tot verwerving / beëindiging over te gaan wat neigt naar misbruik van bevoegdheid. Ook uit het nalaten tijdig te handelen, in samenhang met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur vloeit er een verplichting tot vergoeding voort. (zie bijlage 5)

Op 4 mei ontvangt de ARB een schrijven van de gemeente waarin vermeld wordt dat er contact is geweest tussen de heer Verheij en de heer Donkervoort van het Rode Kruis middels telefoongesprekken, diverse SMS berichten en een persoonlijk gesprek. (zie bijlage 6)

Jammerlijk en zeer teleurstellend is dat deze gesprekken niet met beide partijen zijn gevoerd en de indruk wordt gewekt dat er geprobeerd wordt een wig te slaan tussen beide verenigingen. De ARB is

dus niet op de hoogte van de inhoud van de gesprekken waardoor de inhoud van deze brief voor ons een raadsel is.

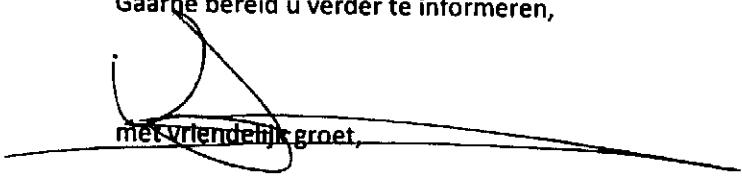
Om toch een oplossing te vinden hebben beide verenigingen een voorstel gedaan wat tot op heden niet beantwoord is.

In het algemeen kan gesteld worden dat de gemeente zeer onzorgvuldig en nalatig is waarvan beide verenigingen niet de dupe van willen worden.

Vraag welke bij ons rijst is of er in de begroting van het project een bedrag is opgenomen voor aankoop/sloop van ons clubgebouw (wij twijfelen hieraan gezien de halsstarrige houding van de gemeente en de grootte van het bedrag).

Voorts staat het verloop van deze gesprekken en onderhandelingen sterk in tegenstelling met hetgeen de raad is voorgespiegeld tijdens de openbare vergadering van 13 december waarin door de fractie van de D66 en SGP uitdrukkelijk wordt gevraagd of er een oplossing is voor het clubgebouw en door de wethouder positief wordt gereageerd.

Gaarne bereid u verder te informeren,



met vriendelijk groet,

H. Wijling - bestuurslid ARB
 - bestuurslid Stichting beheer verenigingsgebouw

Telefoon mobiel : 0653159418

E-mail : h.wijling@hccnet.nl

Bijslage 1

Aan het college van Burgermeester
en wethouders van Alblasserdam

Aangetekend

T.a.v. de heer J.M. de Krijger

Postbus 2

2950 AA Alblasserdam

Nieuw Lekkerland

9-11-2011

Betreft : huisvesting Reddingsbrigade en het Rode Kruis

Geachte heer de Krijger,

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw schrijven van 3 november 2011.

In dit schrijven geeft u aan dat u voornemens bent ons pand aan de Mesdaglaan 1 te 2951 PH Alblasserdam op korte termijn te willen slopen.

Zoals u bekend is is het beheer van het gebouw ondergebracht in een stichting waar zowel het Rode Kruis als de Reddingsbrigade op basis van gelijkheid zijn vertegenwoordigd.

Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om de correspondentie via de beheersstichting te laten verlopen.

Reeds meerdere malen hebben wij via de wandelgangen en via een verslag van een buurtinformatiebijeenkomst vernomen dat de gemeente voornemens is om het onderhavige pand te slopen.

Door uw heer van Andel is meerdere keren aangegeven dat wij benaderd zullen worden door een projectleider wat tot op heden niet is gebeurd.

Tot onze grote verbazing krijgen wij nu, op 3 november 2011 uw schriftelijke berichtgeving waarin de aanstaande sloop van ons gebouw gepland staat op omstreeks 1 december 2011 waartegen wij middels dit schrijven formeel bezwaar aantekenen.

Dit bezwaar is gegrond op het feit dat de wettelijke termijn tussen aankondiging en sloop niet wordt nagekomen en er geen koopovereenkomst is tussen beide verenigingen en de gemeente Alblasserdam, wat van een gemeente als Alblasserdam als handhaver verwacht mag worden.

Gaarne ontvangen wij dan ook een kopie van de sloopvergunning met de tenaamstelling van de betrokkenen .

Ten tweede rust dit bezwaar zich op het feit dat het onderhavige opstal gezamenlijk eigendom is van het Rode Kruis en de Reddingsbrigade zoals is vastgelegd in de notariële vestiging recht van opstal van 1-7-2000.

Slopen van een niet tot eigendom behorend object zonder aankoop van dit object is tegen alle regel- en wetgeving in.

Ten derde wijzen wij u erop dat de gemeente een zorgplicht heeft voor de aanwezige reddingsvlet die door het Ministerie van BZK in uw gemeente is gestald en door de Reddingsbrigade bij calamiteiten ingezet moet worden inclusief de daarvoor opgeleide redders.

Deze reddingsvlet met toebehoren is opgeslagen in de naastgelegen container .

Nogmaals wijzen wij u op uw verantwoording om de juiste procedures te volgen, de beide verenigingen juist en tijdig schriftelijk te informeren en overleg te voeren over de aankoop van onderhavig object.

Met vriendelijke groet,

Ing. H.Wijling

Bestuurslid beheersstichting

Bestuurslid Reddingsbrigade.

Floris V straat 19

2957 AK Nieuw Lekkerland

C.c. Rode Kruis

de heer H. van de Feest

Gespreksverslag inzake Mesdaglaan 1 met de Gemeente, Reddingsbrigade en Rode Kruis

d.d. 11 januari 2012 om 16.00 uur

locatie Gemeentehuis kamer P. Verheij

Aanwezigen:

Namens Reddingsbrigade:

De heer Wijling

Namens Rode Kruis:

De heer Donkervoort

Namens Gemeente:

Peter Verheij

Gerard Van Andel

Lisenka Vermaas-Goedhart

Inleiding

Peter Verheij heeft na telefonisch contact met de heer Donkervoort beide heren uitgenodigd om te kijken naar de mogelijkheid om het recht van opstal aan de Mesdaglaan 1 op korte termijn op te zeggen ten behoeve van nieuwbouw van de Beukelmanschool op deze locatie. Daarvoor is de locatie Nicolaas Beetstraat voor tijdelijk gebruik om niet aangeboden.

De heer Donkervoort vat in het kort het standpunt van het Rode Kruis en Reddingsbrigade weer:

- er zijn in de afgelopen 10 jaar investeringen in/aan het gebouw gedaan;
- wil voor de investeringen een realistische vergoeding;
- om het gebouw aan de Nicolaas Beetstraat te kunnen gebruiken zal geïnvesteerd moeten worden in het veilig maken van het gebouw wegens achterstallig onderhoud;
- het Rode Kruis kan via de landelijke stichting € 50.000,-- reserveren voor huisvesting;
- dit bedrag wil de heer Donkervoort behouden voor Alblasterdam;
- dit bedrag is nog maximaal beschikbaar voor 3 á 4 jaar;
- dit bedrag kan alleen besteed worden als het Rode Kruis eigenaar wordt van een opstal;
- voorkeur gaat uit naar een ruimte in het nieuw te ontwikkelen zwembad.

Gebruik Nicolaas Beetstraat

De heren Donkervoort en Wijling geven aan dat beide verenigingen als tijdelijke optie in Landvast terecht kunnen. Gebruik van de Nicolaas Beetstraat is voor beide verenigingen geen optie gezien de staat van onderhoud van het gebouw. De heer Wijling geeft aan dat er nog wel een container met materiaal gestald moet worden, bijvoorbeeld op de gemeentewerf.

Zwembad

Peter Verheij over het zwembad:

- zoals het plan nu ligt is het wellicht mogelijk dat beide vereniging in het nieuwe zwembad geplaatst kunnen worden;

- hierover kan geen garantie worden gegeven, maar is bereid te kijken naar mogelijkheden;
- gekeken zal worden of dit op te nemen is in het project Nieuw Zwembad;
- over de condities en vergoeding voor het gebruik t.z.t. kan geen toezegging gedaan worden;

Investeringsen

Peter Verheij over gedane investeringen:

- volgens de notariële akte is formeel gezien sprake van een nulpositie en een opzegtermijn van 1 jaar;
- Graag nadere info welk bedrag is geïnvesteerd en wat de huidige boekwaarde is.

De heren Donkervoort en Wijling geven aan ieder € 50.000,- te hebben geïnvesteerd is totaal € 100.000,-. De WOZ-waarde is € 75.000,-. Zij komen met een voorstel met realistische tegemoetkoming.

Gerard van Andel wijst erop dat in de notariële akte bij aanvang een bedrag van € 35.000 is genoemd wat bij opzegging eerder dan 10 jaar naar rato door de gemeente moest worden vergoed.

Peter Verheij geeft aan dat genoemde bedragen niet realistisch zijn ten opzichte van wat in de notariële akte is opgenomen. Hij is wel bereid (zonder daartoe verplicht te zijn) een beperkt bedrag ter beschikking te stellen om de verhuizing mogelijk te maken. Hij wil daarvoor graag meer financiële informatie van beide verenigingen over reële nog in de boeken opgenomen bedragen en/of te maken verhuiskosten.

Voorstel verenigingen

De heer Donkervoort geeft aan dat de verenigingen een overeenkomst willen met de gemeente met toezegging over het zwembad (middels een koopovereenkomst om de investeringsreserve te kunnen verkrijgen) en een realistische tegemoetkoming.

Afgesproken wordt

- sloop van de voormalige school en het gebouw van de vereniging is een gescheiden traject. Peter Verheij geeft aan zsm te willen slopen desnoods alleen de school waarbij een aparte toegang voor de Mesdaglaan 1 zal worden opgehouden;
- de gemeente gaat kijken op welke wijze de verenigingen meegenomen kunnen worden bij de bouw van het zwembad;
- de gemeente zal creatief meedenken hoe de investeringsreserve ad € 50.000,- van het Rode Kruis ingezet kan worden;
- beide verenigingen zetten gezamenlijk de huidige boekwaarde inclusief bijkomende kosten (verhuiskosten etc.) op papier.

Vervolgafpraak

- beide verenigingen leveren binnen twee weken een financieel overzicht waarna begin februari een vervolgbespreking zal worden ingepland.

VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

99005201ML

Vandaag, een juli tweeduizend, verschenen voor mij, Mr Henriëtte
Lunenborg, notaris te Alblasserdam:

1. de heer Drs. **Jacob de Gruijter**, wethouder van de gemeente
Alblasserdam, geboren te Dordrecht op tien december
negentienhonderd eenenzeventig, wonende Cornelis Smitstraat 65 te
2951 AB Alblasserdam, (legitimatiebewijs: rijbewijs onder nummer
3000049694, afgegeven te Nieuw-Lekkerland op tien december
negentienhonderd negentig), te dezer zake handelende als schriftelijk
gevolmachtigde van de heer Drs. Albert Dirk van den Bergh,
burgemeester van de gemeente Alblasserdam, geboren te Eindhoven
op drie februari negentienhonderd zevenenveertig, wonende Cortgene 1
te 2957 EB Alblasserdam, (legitimatiebewijs: rijbewijs onder nummer
3101104710, afgegeven te Schalkhaar op vierentwintig december
negentienhonderd zesennegentig), bij het geven van zijn volmacht
krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig
vertegenwoordigende:
de publiekrechtelijke rechtspersoon: **DE GEMEENTE**
ALBLASSERDAM, zetelend te Alblasserdam aan het Cortgene 2 te
2951 ED Alblasserdam en handelend ter uitvoering van het raadsbesluit
de dato zestien december negentienhonderd negenennegentig van de
gemeente Alblasserdam;
de gemeente Alblasserdam hierna te noemen: **de Gemeente**;
van voormelde volmacht blijkt uit **één (1)** onderhandse akte, die aan
deze akte zal worden gehecht.
2. a. de heer **Hermanus Grinwis**, technisch consultant, geboren te
Alblasserdam op zesentwintig juni negentienhonderd tweeënvijftig,
wonende Venuslaan 14 te 2957 HP Nieuw-Lekkerland,
(legitimatiebewijs: rijbewijs onder nummer 3134958928, afgegeven
te Nieuw-Lekkerland op elf juni negentienhonderd achtennegentig),
ten deze handelend in zijn hoedanigheid van voorzitter van de te
Alblasserdam gevestigde vereniging met volledige
rechtsbevoegdheid: **ALBLASSERDAMSE REDDINGSBRIGADE**,
adres van de vereniging: Waalsingel 38 te 2953 EX Alblasserdam,
(correspondentie-adres: postbus 226, 2950 AE Alblasserdam),
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel
en Fabrieken voor Rotterdam, mede kantoorhoudende te Dordrecht,
onder nummer 40322253, zulks ter uitvoering van het besluit van de
Algemene Vergadering van gemelde vereniging de dato
eenendertig mei tweeduizend in welke vergadering rechtsgeldig
werd besloten tot de medeverkrijging van na te melden zakelijk
recht van opstal, zijnde vervolgens door het bestuur van de
vereniging in haar vergadering de dato eenendertig mei
tweeduizend besloten om aan de heer Hermanus Grinwis,
voornoemd, conform het bepaalde in artikel 12 lid 3 van de statuten
der vereniging volmacht te verlenen om in zijn gemelde
hoedanigheid van voorzitter van de vereniging van de gemelde
verkrijging van na te melden zakelijk recht van opstal bij de

onderhavige, daartoe te verlijden notariële akte houdende vestiging van een zakelijk recht van opstal te doen blijken, blijkende van—
gemeld besluit van de Algemene Vergadering der vereniging uit een
kopie van de notulen van gemelde vergadering en blijkende van—
gemeld besluit van het bestuur van de vereniging uit een kopie van—
de notulen van gemelde bestuursvergadering, welke kopieën aan—
deze akte zullen worden gehecht;—

- gemelde vereniging hierna te noemen: **de Reddingsbrigade**;—
b. de heer **Matthijs Donkervoort**, fysiotherapeut, geboren te—
Rotterdam op dertig maart negentienhonderd éénenzestig, —
wonende Blokweerweg 19 te 2953 AA Alblasserdam, —
(legitimatiebewijs : rijbewijs onder nummer 3172900757, afgegeven
te Alblasserdam op vijf januari tweeduizend),—
ten deze handelend in zijn hoedanigheid van voorzitter van de te—
Alblasserdam gevestigde vereniging met volledige—
rechtsbevoegdheid: **AFDELING ALBLASSERDAM/ OUD ALBLAS—
VAN HET NEDERLANDSE RODE KRUIS**, adres van de vereniging:
West-Kinderdijk 131a te 2953 XR Alblasserdam, ingeschreven in—
het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken—
voor Rotterdam, mede kantoorhoudende te Dordrecht, onder—
nummer 40321779, zulks ter uitvoering van het besluit van de—
Algemene Vergadering van gemelde vereniging de dato—
drieëntwintig mei tweeduizend, in welke vergadering rechtsgeldig—
werd besloten tot de medeverkrijging van na te melden zakelijk—
recht van opstal, zijnde vervolgens in dezelfde vergadering aan de—
heer Matthijs Donkervoort, voornoemd, volmacht verleend om in zijn
gemelde hoedanigheid van voorzitter van gemelde vereniging van—
de gemelde verkrijging van na te melden zakelijk recht van opstal bij
de onderhavige, daartoe te verlijden notariële akte te doen blijken,—
blijkende van gemeld besluit van de Algemene Vergadering van de—
vereniging en van de gemelde volmachtverlening door de Algemene
Vergadering van de vereniging uit een uittreksel van de notulen van
gemelde vergadering, dat aan deze akte zal worden gehecht;—
laatstgemelde vereniging hierna te noemen: **het Rode Kruis**.

De Reddingsbrigade en het Rode Kruis hierna tezamen te noemen:—
opstalhouder.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat zij het volgende—
overeenkomen:—

Considerans, titel—

De Gemeente heeft in eigendom:—
**een schoolgebouw met enkele bijgebouwen, genaamd "het Palet" met—
ondergrond, erf, straten, plantsoen en vijver, staande en gelegen aan—
de Mesdaglaan 1 te 2951 PH Alblasserdam, kadastraal bekend—
gemeente Alblasserdam, sectie C, nummer 4715, groot vier hectaren en
tweeëntachtig centiaren;**—

hierna te noemen: **het registergoed**,—

De Reddingsbrigade en het Rode Kruis hebben de Gemeente gezamenlijk—
verzocht een recht van opstal te verlenen op een gedeelte van gemeld—
kadastraal perceel, welk gedeelte thans is bebouwd met na te melden—
noodgebouw, naar aanleiding waarvan de Gemeente enerzijds en de—

Reddingsbrigade en het Rode Kruis anderzijds een overeenkomst hebben—
gesloten. Vervolgens heeft de Raad van de gemeente in zijn vergadering de—
dato zestien december negentienhonderd negenennegentig, Raadsbesluit—
nummer 10-99-15, besloten gemeld zakelijk recht van opstal aan de—
Reddingsbrigade en het Rode Kruis te verlenen. —

Ter uitvoering van voormeld besluit van de Raad de dato zestien december—
negentienhonderd negenennegentig en de daarin vervatte overeenkomst tot—
vestiging van na te melden zakelijk recht van opstal tussen anderzijds de—
Gemeente en anderzijds de Reddingsbrigade en het Rode Kruis verklaart de
Gemeente bij deze te verlenen aan de opstalhouder, die zulks verklaart aan—
te nemen, ieder voor de onverdeelde helft:—

**het zakelijk recht van opstal tot het in eigendom hebben, houden en—
onderhouden van het noodgebouw met ondergrond en erf, staande en—
gelegen nabij het schoolgebouw "het Palet", staande en gelegen aan—
de Mesdaglaan 1 te 2951 PH Alblasserdam, uitmakende een gedeelte—
van het perceel kadastraal bekend gemeente Alblasserdam, sectie C,—
nummer 4715, zoals een en ander met streeparcering is aangegeven op
de door de comparanten gewaarmerkte, aan deze akte gehechte—
tekening en aan partijen genoegzaam bekend is, met dien verstande dat
na de toepassing van deze akte bij het kadaster de uitkomst van de—
meting zoals die uit de kadastrale stukken zal blijken in de plaats treedt
van bovenstaande omschrijving en tekening en alsdan de kadastrale—
gegevens beslissend zijn ten aanzien van de vraag naar hetgeen in—
opstal is gegeven en verkregen;—**

het zakelijk recht van opstal hierna ook te noemen: **het gebouw.**—

Voorafgaande verkrijging—

De Gemeente heeft de volle en vrije eigendom van het registergoed en is—
mitsdien tot het vestigen van het onderhavig zakelijk recht van opstal—
bevoegd. —

Tijdstip feitelijke levering—

Baten en lasten, Risico—

De feitelijke levering (aflevering) van het gebouw vindt plaats terstond na de—
ondertekening van deze akte, zijnde de bij deze akte door de opstalhouder—
verkregen opstallen reeds sedert één januari 2000 bij de opstalhouder in—
gebruik. —

Vanaf heden komen de baten de opstalhouder ten goede, zijn de lasten voor
zijn rekening en draagt hij het risico van het gebouw. —

Kosten en Belastingen—

Alle notariële kosten van de overdracht en het daarmee verband houdende—
recht zijn voor rekening van de opstalhouder, met dien verstande dat de—
wegens de vestiging van voormeld zakelijk recht van opstal verschuldigde—
overdrachtsbelasting voor rekening van de Gemeente is. —

Tijdvak en beëindiging—

Het onderhavig recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd doch —
kan worden beëindigd door een daartoe door de Raad van de Gemeente te —
nemen besluit alsook wanneer de Reddingsbrigade en het Rode Kruis —
worden ontbonden dan wel hun respectieve activiteiten krachtens hun —
respectieve doelstellingen staken. —

Indien de Gemeente binnen tien jaren na heden overgaat tot beëindiging van
het onderhavig recht van opstal verbindt zij zich jegens de Reddingsbrigade—

en het Rode Kruis tot herhuisvesting van laatstgenoemden en verbindt zij zich voorts om binnen een maand na beëindiging van het onderhavig opstalrecht ter vergoeding van de kosten van eigen inbreng van de opstalhouder aan de renovatie van het gebouw in contanten op te leggen aan de opstalhouder, ieder voor een gelijk deel, een bedrag groot vijftienduizend gulden (f 35.000,00), zulks met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. in geval van waardevermindering of vermeerdering van de koopkracht van de Nederlandse gulden respectievelijk de Euro na heden zal gemeld bedrag groot vijftienduizend gulden (f 35.000,00) of het equivalent hiervan in Euro's worden verhoogd of verlaagd overeenkomstig de stijging of daling welke de Consumentenprijsindex "alle huishoudens" van het Centraal Bureau voor de Statistiek ("de CPI alle huishoudens") vertoont, op basis van negentienhonderd vijf en negentig (1995) = honderd (100) (het basisjaar).

De verhoging of verlaging van het overeengekomen bedrag wordt berekend door dit te vermenigvuldigen met een breukgetal. In de teller bestaat dit breukgetal uit het prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin de (terug)betaling van het verschuldigde geschiedt of - bij het ontbreken daarvan - voor de het laatst daaraan voorafgegane maand. In de noemer bestaat dit breukgetal uit het prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de op de dagtekening van deze akte lopende maand of - bij het ontbreken daarvan - voor de het laatst daaraan voorafgaande maand.

Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek te eniger tijd overgaan tot publicatie van prijsindexcijfers van de consumentenprijsindexcijfers, alle huishoudens, die geënt zijn op een later indexbeginjaar, dan zullen de cijfers van deze nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, dit na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen.

Indien een bedrag is (terug)betaald waarin de overeengekomen ontwikkeling van de prijsindexcijfers niet is verdisconteerd, zal elke partij daar alsnog aanspraak op kunnen maken. Dit recht vervalt echter van rechtswege door het verstrijken van een jaar nadat het totaalcijfer voor de maand waarin de (terug)betaling geschiedde, werd gepubliceerd. Het na honorering van deze aanspraak eventueel te veel of te weinig (terug)betaalde zal terstond na de vaststelling daarvan moeten worden terugbetaald of bijbetaald.

Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek te eniger tijd mocht worden opgeheven of de bovenvermelde statistische gegevens niet meer mocht publiceren, zullen partijen, bij voorkeur in onderling overleg en anders door middel van een rechterlijke uitspraak hieromtrent, andere statistische gegevens aanvaarden die in redelijkheid geacht kunnen worden eenzelfde inzicht te verschaffen in datgene wat de partijen met het toepasselijk verklaren van de onderhavige prijsindexcijfers voor ogen stond, zijnde een zekere mate van waardevastheid.

- b. indien het onderhavig recht van opstal zoals hierboven vermeld binnen tien jaren na heden op initiatief van de Gemeente wordt beëindigd, zal gemeld op te leggen bedrag groot vijftienduizend gulden of het equivalent hiervan in Euro's worden verminderd met tien procent (10 %) voor elk jaar dat alsdan sedert de verkrijging van het onderhavig recht

- van opstal door de opstalhouder zal zijn verstreken, een gedeelte van—
een jaar naar evenredigheid te berekenen.—
- c. de verplichting tot verrekening als hierboven sub b. omschreven zal—
eindigen na een periode van tien jaren, te rekenen vanaf de datum van—
de verkrijging van het onderhavig recht van opstal door de opstalhouder.
- d. indien het onderhavig recht van opstal zoals hierboven voormeld binnen—
tien jaren na heden op initiatief van de Gemeente wordt beëindigd zal de
Gemeente, naast de hiervoor sub b. gemelde verplichting tot—
verrekening voor later vaste voorzieningen met een aankoop prijs van—
meer dan vijfhonderd gulden (f 500,00) de nieuwprijs vergoeden,—
verrekend met het aantal gebruikte jaren op basis van de levensduur—
zoals opgegeven door de fabrikant; voor alle andere vaste voorzieningen
met een nieuwwaarde van minder dan vijfhonderd gulden (f 500,00)—
bedraagt de vergoeding duizend gulden (f 1.000,00) voor het totaal.—

Overdraagbaarheid

Indien de Reddingsbrigade en/of het Rode Kruis gezamenlijk dan wel ieder—
voor zich afzonderlijk mochten willen overgaan tot vervreemding van hun—
respectieve onverdeelde helft in het gebouw, dienen zij dit eerst ter—
overname aan te bieden aan de Gemeente, die binnen acht weken nadat het
aanbod aan haar is medegedeeld aan de aanbieder zal mededelen of zij—
bereid is het aangeboden registergoed te verwerven.—

Onder vervreemding wordt verstaan elke overdracht, die als titel van—
eigendomsoverdracht is te beschouwen alsmede het vestigen van andere—
zakelijke rechten dan hypotheek, het verpachten en het verlenen van rechten
tot ingebruikneming alsmede andere handelingen die een zodanige situatie—
scheppen dat er juridisch geen sprake is van vervreemding maar dat de—
feitelijke situatie daar zo mee overeenkomt dat er sprake is van ontgaan der—
bedoeling van dit voorkeursrecht.—

De prijs zal tussen partijen in onderling overleg worden vastgesteld en bij—
gebreke van overeenstemming door drie deskundigen, te benoemen in—
onderling overleg en bij gebreke van overeenstemming daarover te—
benoemen door de Kantonrechter te Dordrecht op verzoek van de meest—
gerede partij.—

Indien van het aanbod tot overname géén gebruik wordt gemaakt of binnen—
gemelde termijn van acht weken geen bericht dienaangaande door de—
aanbieder zal zijn ontvangen, is deze bevoegd tot vervreemding aan derden—
over te gaan.—

Heeft de aanbieder het betreffende registergoed binnen een jaar daarna niet
aan een derde vervreemd, dan zal het bovenvermelde recht van voorkeur—
met alle voormelde dienaangaande gemaakte bepalingen voor de—
rechthebbende herleven.—

Indien van het voorkeursrecht tot overname gebruik wordt gemaakt, zal de—
akte van levering binnen één maand, nadat de overeenkomst tot stand is—
gekomen, moeten worden verleden voor een door de Gemeente aan te—
wijzen notaris, zulks onder de gebruikelijke bedingen.—

De koop prijs en al hetgeen waartoe de Gemeente alsdan zal zijn gehouden,—
zal door deze tegelijk met het passeren van de akte van levering moeten—
worden voldaan, bij gebreke waarvan het recht tot voorkeur definitief zal zijn—
vervallen, onverminderd de verplichting van de Gemeente tot vergoeding van
kosten, schade en interesten.—

Gebruik

Het gebruik van het gebouw vindt plaats overeenkomstig de huidige respectieve doelstellingen van de opstalhouder. Wijzigingen in de statuten van de opstalhouder, die een ander gebruik dan een gebruik overeenkomstig de huidige respectieve doelstellingen van de opstalhouder met zich mee kunnen brengen, zijn hierop niet van invloed.

Het gebouw kan mede gebruikt worden voor onderwijsdoeleinden. De opstalhouder heeft de bevoegdheid om ter nadere regeling van het medegebruik van het gebouw voor onderwijsdoeleinden daartoe een overeenkomst aan te gaan met de Bestuurscommissie voor het Openbaar Basisonderwijs van de Gemeente, ingesteld op grond van het bepaalde in artikel 82 van de Wet op het Basisonderwijs, waarbij het belang van de opstalhouder bij het gebruik van het gebouw altijd zal prevaleren boven het eventuele medegebruik van het gebouw voor onderwijsdoeleinden. De opstalhouder is bevoegd voor het medegebruik voor onderwijsdoeleinden door de medegebruiker een vergoeding vast te stellen en te innen.

Asbest

Aan de Gemeente is niet bekend dat er in de bij deze akte door de opstalhouder verkregen opstallen asbest is verwerkt.

Vestiging erfdienstbaarheid van voetpad

Partijen verklaarden voorts te zijn overeengekomen dat bij deze ten behoeve van het bij de onderhavige akte gevestigd zakelijk recht van opstal, hiervoor ook aangeduid als "het gebouw", als heersend erf en ten laste van het aan de Gemeente in eigendom resterende gedeelte van voormeld perceel kadastraal bekend **gemeente Alblasserdam, sectie C, nummer 4715** als dienend erf wordt gevestigd het recht van overpad om te voet en al dan niet met een rijwiel of rijwiel met hulpmotor aan de hand danwel met een krui- of steekwagen te komen van- en te gaan naar de openbare weg, zulks op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze.

Overdrachtsbelasting

Voor de bepaling van de wegens de vestiging van het bij deze akte gevestigd zakelijk recht van opstal op de onderhavige akte verschuldigde overdrachtsbelasting wordt de waarde van gemeld zakelijk recht van opstal bepaald op een bedrag ad éénhonderd vijfenveertigduizend gulden (f 145.000,00).

Afstand ontbinding

Partijen doen bij deze uitdrukkelijk afstand van het recht ontbinding te vorderen op grond van artikel 6 : 265 van het Burgerlijk Wetboek.

Volmachten

Van het bestaan van voormelde volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

Woonplaatskeuze

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten en partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

----- WAARVAN AKTE -----

is verleden te Alblasserdam, op de datum in het hoofd van deze akte _____
vermeld. _____

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven—
en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige _____
voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de _____
inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te _____
stemmen. _____

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst—
door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om

Bijlage 3

College van burgemeester en wethouders

t.a.v. wethouder Drs. P.J. Verheij

Postbus 2

2950 AA Alblasserdam

Nieuw Lekkerland

06-02-2012

Geachte heer Verheij,

Op 11 januari heeft een gesprek plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van het college, het Rode Kruis en de Reddingsbrigade Alblasserdam. Inzet van het gesprek was het project Beukelmanschool, en dan met name de wens van het college om het pand aan de Mesdaglaan 1, in bezit van beide verenigingen, over te nemen.

Het standpunt van het college is dat overeenkomstig de notariële akte van opstal sprake is van een nulpositie, dat wil zeggen het college stelt geen vergoeding verschuldigd te zijn voor overname van het pand. Beide verenigingen kunnen zich hier niet mee verenigen en achten hiertoe, in aanvulling op het overleg van 11 januari, het volgende van belang.

Het is juist dat de notariële akte door tijdsverloop thans een nulpositie kent, echter dit houdt slechts in dat de in de akte overeengekomen vergoeding niet meer opeisbaar is.

Uitdrukkelijk is niet in de akte vastgelegd, en ook niet bij de totstandkoming ervan bedoeld door partijen, dat bij een beëindiging van het recht van opstal door het college in het geheel geen aanspraak meer op vergoeding bestaat.

Naar het oordeel van beide verenigingen vallen partijen in dit geval, bij gebrek aan een overeengekomen regeling, dan ook terug op het algemene vermogensrecht. Met andere woorden, er dient een reële prijs door het college te worden betaald bij overname van het pand. Steun hiervoor wordt tevens gevonden de algemene beginselen van bestuur waarmee het college ook bij privaatrechtelijk rekening dient te houden (zie artikel 3:1 van de Awb en verder). Het huidige standpunt van het college getuigt in dit verband niet van zorgvuldig handelen en neigt naar het, via een niet daartoe geëigende procedure, zo goedkoop mogelijk de eigendom van het pand te willen verkrijgen.

Beide verenigingen stellen dat voor het bepalen van de hoogte van de koopprijs kan worden aangesloten bij de WOZ-waarde van het pand, € 75.000,-. Dit bedrag doet recht aan de marktwaarde van het pand en de door beide verenigingen gedane investeringen. Uit het

oogpunt van goede wil, en om toch tot overeenstemming te komen, zijn beide verenigingen voor dit moment wel bereid genoeg te nemen met een koopprijs van € 50.000,-.

Indien het college bereid is dit bedrag te voldoen, wordt voorgesteld een koopovereenkomst tussen partijen op te maken waarin de details van de overeenstemming verder in kunnen worden uitgewerkt.

Beide verenigingen benadrukken dat het hun wens is om tot overeenstemming te komen met het college. Ook zij zien de relevantie van het te realiseren project. Uitdrukkelijk wensen zij echter niet zonder billijke vergoeding het pand van de hand te doen. Het college dient zich hierbij te realiseren dat indien overeenstemming uitblijft het risico op (bezwaar)procedures met bijkomende kosten wordt vergroot.

Graag vernemen beide verenigingen zo spoedig mogelijk antwoord op hun voorstel.

Met vriendelijke groet,

H.Wijling ARB

M.Donkervoort Rode Kruis

Bijlage 4

Gemeente
Alblasserdam

Adres

Cortgene 2

Postbus 2

2950 AA Alblasserdam

T: 14-078

F: (078) 691 35 36

I: www.alblasserdam.nl

Btw-nummer: NL001918412B01

Bankrekeningnummer: 28.50.00.152

Alblasserdamse Reddingsbrigade

T.a.v. de heer H. Wijling

p/a Floris V-sstraat 19

2957 AK Nieuw-Lekkerland

Datum

27 maart 2012

Betreft

Recht van opstal Mesdaglaan 1a te
Alblasserdam

Uw kenmerk

Uw brief van

5 maart 2012

Ons nummer

760494

Bijlage(n)

Contactpersoon

L.D. Vermaas-Goedhart

ld.vermaas-goedhart@alblasserdam.nl

T: (078) 770 61 12

Geachte heer Wijling,

Met betrekking tot het zakelijk recht van opstal Mesdaglaan 1a te Alblasserdam heeft u - samen met de heer Donkervoort van het Rode Kruis - tijdens het gesprek van 9 maart j.l. met ondergetekende een brief gedateerd 5 maart 2012 overhandigd. Deze brief zou u eveneens per post verzenden ter attentie van wethouder Verheij, echter deze is nog niet door ons ontvangen.

Reactie verenigingen

In uw brief stelt u dat u zich niet kunt verenigen met hetgeen bepaald is in de notariële akte. U bent van mening dat u bij beëindiging van het zakelijk recht van opstal recht heeft op een reële prijs zijnde de woz-waarde ad € 75.000,00.

Notariële akte recht van opstal

Op het recht van opstal zijn de bepalingen van boek 5 titel 8 van het Burgerlijk Wetboek en de bepalingen van de notariële akte van vestiging van toepassing.

In de notariële akte van vestiging is overeengekomen dat het recht van opstal kan worden beëindigd door de gemeente en dat na 1 juli 2010 geen vergoeding verschuldigd is voor de waarde van door u gedane investeringen. Op grond van bovenstaande is de gemeente geen enkele vergoeding verschuldigd.

Beëindiging recht van opstal

Omdat de gemeente de beschikking behoeft over de onroerende zaak zijn wij met u en de heer Donkervoort in overleg getreden. Wethouder Verheij heeft tijdens het overleg van 11 januari j.l. aangegeven het college voor te stellen in te stemmen met het beschikbaar stellen van een beperkt bedrag aan beide verenigingen om verhuizing op korte termijn mogelijk te maken. Hiertoe zou u de gemeente een financieel overzicht van de door u gedane investeringen en boekwaarden daarvan leveren, welke nog niet door ons is ontvangen.

Een dijk van een dorp!

Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat van vergoeding van de opstal geen sprake kan zijn omdat de opstal niet door u is gesticht. Voor vergoeding van door u gedane investeringen verwijzen wij naar bovenstaande tekst onder het kopje notariële akte recht van opstal.

Aanbod

Hierbij doen wij u, onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders, een aanbod om te komen tot beëindiging van het recht van opstal op korte termijn, onder de navolgende voorwaarden:

- de verenigingen stellen de onroerende zaak geheel leeg en ontruimd ter beschikking aan de gemeente;
- de ontruiming dient uiterlijk op 1 juli 2012 te zijn voltooid;
- zodra de gemeente de sleutels heeft ontvangen en schriftelijk aan de verenigingen heeft verklaard dat de onroerende zaak ten genoegen van de gemeente is opgeleverd komt de verantwoordelijkheid, het feitelijk beheer en de risicoaansprakelijkheid voor rekening van de gemeente;
- de aanwezigheid van milieu of voor de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen komen voor risico van de gemeente;
- de verenigingen zullen meewerken aan het ondertekenen van een overeenkomst tot beëindiging en de daarbij horende notariële afwikkeling;
- beëindiging van het recht van opstal geschiedt zonder tegenprestatie, doch de verenigingen zullen gezamenlijk een bedrag van totaal € 10.000,00 ontvangen voor tegemoetkoming van verhuiskosten, welk bedrag wordt overgemaakt nadat de gemeente heeft verklaard dat ontruiming van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden;
- beide verenigingen geven een eensluidende opdracht welk bedrag aan welke vereniging (tezamen niet meer dan € 10.000,00) dient te worden overgemaakt onder vermelding van het bankrekeningnummer;
- de verenigingen zullen via de projectleider nieuwbouw zwembad te zijner tijd een programma van eisen gevraagd worden om te onderzoeken of de wensen ruimtelijk inpasbaar zijn;
- de gemeente zal creatief meedenken hoe de investeringsreserve ad € 50.000,-- van het Rode Kruis ingezet kan worden;
- de gemeente onderzoekt de mogelijkheid tot het plaatsen van de reddingsboot op de gemeentewerf.

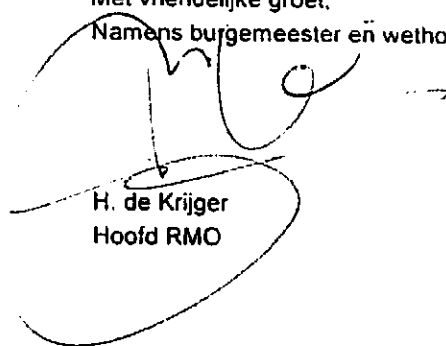
plicht vanuit
min binnenlandse
2012

Bovenstaand aanbod is geldig tot en met 13 april 2012. Mocht een van de verenigingen niet instemmen met bovenstaand aanbod dan zal het recht van opstal formeel worden opgezegd en kan geen enkel recht worden ontleend aan eerder gemaakte afspraken.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

H. de Krijger
Hoofd RMO

Bylage 5.1-

College van burgemeester en wethouders

t.a.v. wethouder Drs. P.J. Verheij

Postbus 2

2950 AA Alblasserdam

Nieuw Lekkerland

04-04-2012

Geachte heer Verheij,

Namens het Rode Kruis en de ARB bevestigen wij de ontvangst van uw brief van 27 maart 2012.

Na overleg met onze juridisch adviseur kunnen wij op dit moment niet akkoord gaan met de door u gedane voorstellen.

Wij zullen u onze schriftelijke reactie zo spoedig mogelijk doen toekomen.

Met vriendelijke groet,

H.Wijling ARB

Tevens per fax: (078) 691 35 36

Gemeente Alblasserdam
T.a.v. de heer H. de Krijger, hoofd Afd. RMO
Cortgene 2
Postbus 2
2950 AA Alblasserdam

Nieuw Lekkerland, 13 april 2012

Betreft : Recht van opstal Mesdaglaan 1a te Alblasserdam

Geachte heer De Krijger,

Uw brief van 27 maart 2012 is in goede orde ontvangen en, zoals reeds aangekondigd, besproken door de verenigingen. Onze reactie luidt als volgt.

Wij gaan niet akkoord met uw aanbod. Wij ons niet vinden in de beëindiging van het recht van opstal zonder tegenprestatie en uw standpunt over de plaatsing van de reddingsboot in de gemeente Alblasserdam.

Reddingsboot

Wij zijn van mening dat u niet kan volstaan met het enkel doen van onderzoek naar de mogelijkheden tot plaatsing van de reddingsboot. Immers, op een gemeente rust de plicht zorg te dragen voor stalling en plaatsing.

Gezien het voorgaande zien wij graag een hardere toezegging van uw zijde.

Beëindiging recht van opstal

U geeft aan niet bereid te zijn tot het vergoeden van een opstal. Uit de notariële akte zou deze verplichting niet voortvloeien en de zou opstal niet door beide verenigingen zijn gesticht. U verwijst naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, betrekking hebbend op het recht van opstal.

Uw standpunt wordt niet gevolgd. Uit de notariële akte van opstal vloeit slechts voort dat bij beëindiging van het recht van opstal binnen tien jaar aanspraak kan worden gemaakt op de in de akte overeengekomen schadevergoedingsregeling. Hieruit vloeit uitdrukkelijk niet voort dat bij beëindiging van het recht van opstal na de periode van tien jaar in het geheel geen vergoeding meer verschuldigd is. Zoals reeds eerder gesteld valt men na de periode van tien jaar terug op de algemene bepalingen uit het BW en het gestelde in artikel 3:1, tweede lid, van de Awb. Hieruit kan worden afgeleid dat ook nu nog een vergoeding is vereist voor beëindiging van het recht van opstal.

Bij vestiging van het recht op opstal zijn investeringen gedaan door beide verenigingen. Deze investeringen zijn destijds geraamd op 145.000,-- gulden (de renovatiekosten van het

pand). Ik wil u verwijzen naar uw brief die hierbij als **bijlage** gaat. Verder is uiteraard altijd onderhoud verricht aan het pand. Ook hiervoor zijn kosten gemaakt. Ongeacht het beding in de akte, is een vergoeding van deze investeringen en kosten ook nu nog niet meer dan redelijk en billijk te noemen. Immers, uw voorgenomen besluit heeft tot gevolg dat deze investeringen teniet gaan.

Ook willen wij u erop wijzen dat de sloop- en nieuwbouwplannen waarvoor het recht van opstal moet wijken al ruim 2 jaar bestaan, derhalve voor afloop van de relevante bepalingen uit de akte. U bent echter nalatig geweest in het tijdig verwerven/beëindigen van de opstal en probeert eerst nu om niet alsnog tot verwerving/beëindiging over te gaan. Deze handelswijze getuigt echter niet van de vereiste zorgvuldigheid ex artikel 3:2 van de Awb. Voorts neigt het naar misbruik van bevoegdheid. Ook uit uw nalaten tijdig te handelen, in samenhang met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, vloeit uw verplichting tot vergoeding voort.

Voor het bepalen van de hoogte van de vergoeding is het tot slot niet meer dan logisch om aan te sluiten bij de huidige WOZ-waarde van het pand. Immers, deze waarde ziet op de huidige staat van het pand en doet recht aan de gedane investeringen en kosten gemaakt voor het onderhoud. Om toch tot overeenstemming te komen zijn wij wel bereid akkoord te gaan met een vergoeding van € 50,000,- voor beëindiging van het recht op opstal.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Uw reactie op deze brief inclusief bijlagen zien wij graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

H. Wijling-ARB

T.Donkervoort -Rode Kruis

Debye 6

Gemeente
Alblasserdam

Adres

Cortgene 2

Postbus 2

2950 AA Alblasserdam

T: 14-078

F: (078) 691 35 36

I: www.alblasserdam.nl

Btw-nummer: NL001918412B01

Bankrekeningnummer: 28.50.00.152

Alblasserdamse Reddingsbrigade

T.a.v. de heer H. Wijling

p/a Floris V-straat 19

2957 AK Nieuw-Lekkerland

Datum

4 mei 2012

Betreft

Recht van opstal Mesdaglaan 1a te
Alblasserdam

Uw kenmerk

Uw brief van

13 april 2012

Ons nummer

760494

Bijlage(n)

Contactpersoon

L.D. Vermaas-Goedhart

ld.vermaas-goedhart@alblasserdam.nl

T: (078) 770 61 12

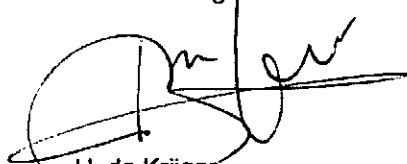
Geachte heer Wijling,

Met betrekking tot het zakelijk recht van opstal Mesdaglaan 1a te Alblasserdam heeft u - samen met de heer Donkervoort van het Rode Kruis - per brief d.d. 13 april gereageerd op ons aanbod zoals opgenomen in de brief d.d. 27 maart j.l. In vervolg op uw brief heeft wethouder Verheij contact met de heer Donkervoort gehad middels een telefoongesprek, diverse sms-berichten en een persoonlijk gesprek, in vervolg van dit contact delen wij u het volgende mee.

Zoals telefonisch besproken verwijzen wij nogmaals naar onze brief van 27 maart j.l. In deze brief hebben wij reeds uitleg gegeven op de beëindiging van het recht van opstal. Omdat u ons aanbod niet heeft geaccepteerd zal de formele opzegging worden voorbereid. Indien beide verenigingen alsnog op korte termijn akkoord gaan met in het telefoongesprek gedane aanbod zullen de voorwaarden - onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders - in stand kunnen blijven.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



H. de Krijger
Hoofd RMO

