

	Zaaknummer	00523224
Onderwerp	Aanpassing recht van opstal L.T.C. de Klinkaert	

## Collegevoorstel

### Aanleiding / voorgeschiedenis

Sinds 12 december 1996 heeft L.T.C. de Klinkaert het recht van opstal voor de opstallen aan de Steegerf 6 in Drunen. Dit recht is voor onbepaalde tijd gevestigd, maar in de akte tot vestiging staat een bepaling die beide partijen het recht geeft om met ingang van 1 januari 2016 het recht van opstal op te zeggen met een opzegtermijn van één jaar. Het bestuur van L.T.C. de Klinkaert heeft aangekondigd om de komende jaren forse investeringen te willen doen en daarbij de financiële risico's goed af te hechten. Men verzoekt om een aanpassing van het huidige recht van opstal.

### Feitelijke informatie

#### Percelen

Tennisvereniging L.T.C. de Klinkaert is gevestigd aan de Steegerf 6 in Drunen (kadastraal bekend als gemeente Drunen, sectie D, nummer 3479 groot 4.906 m<sup>2</sup> en sectie D, nummer 3482 groot 3.255 m<sup>2</sup>) en heeft de opstallen in eigendom op basis van een recht van opstal. De naastgelegen parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Drunen, sectie D, nummer 3480 en 3481, zijn openbaar.

#### Recht van opstal

Het recht van opstal is gevestigd voor het tenniscomplex met toebehoren. Het recht van opstal is voor onbepaalde tijd verleend, met de voorwaarde dat na het verstrijken van een periode van twintig jaren na 1 januari 1996 (dus vanaf 1 januari 2016), opzegging door een van de partijen mogelijk is. Er is sprake van een opzegtermijn van één jaar.

In de akte tot vestiging van het recht van opstal staat dat bij beëindiging van het opstalrecht door de gemeente, deze de waarde moet vergoeden van de opstallen die door L.T.C. de Klinkaert met schriftelijke toestemming van de gemeente zijn gerealiseerd. De waarde van de opstallen wordt daarbij bepaald op basis van de werkelijke stichtingskosten, verminderd met vijf procent afschrijving per jaar.

#### Investeringsplan

L.T.C. de Klinkaert heeft een investeringsplan gemaakt voor de periode van nu tot en met 2024. De investeringen bestaan uit de aanleg en vervanging van baanverlichting, terras, de kunstgrasbanen (1 t/m 4, 6, 7, 8, 9 en mini) en twee nieuwe padelbanen. De totale som van de vernieuwingen en renovaties in deze periode bedraagt circa € 375.000.

Vóór 2018 is er geen schriftelijke toestemming gevraagd door de vereniging voor de investeringen die ze hebben gedaan, waardoor er geen sprake zal zijn van een vergoeding in het geval van beëindiging. Voor eventueel goedgekeurde toekomstige investeringen geldt volgens de bestaande overeenkomst een vaste afschrijving van vijf procent per jaar. Dit houdt in dat er na een periode van twintig jaar geen sprake meer is van een restwaarde terwijl hier in de praktijk wel sprake van kan zijn.

Er is geen voornemen tot het beëindigen van het recht van opstal door de gemeente maar het bestuur vindt het belangrijk dat de duur en de vergoeding van zowel de al gedane investeringen als de toekomstige investeringen (die een daadwerkelijke verbetering inhouden) duurzaam worden gewaarborgd voor L.T.C. de Klinkaert.

#### Aanpassing recht van opstal

Om de continuïteit van L.T.C. de Klinkaert en de investeringen zeker te stellen, is gekeken naar mogelijke aanpassingen van het recht van opstal. Concreet wordt nu een aanpassing van het huidige recht van opstal voorgesteld waarbij de overeenkomst voor het eerst opzegbaar is door een van beide partijen na het verstrijken van een periode van twintig jaar vanaf 1 januari 2018. De mogelijkheid tot opzegging wordt verder

	Zaaknummer 00523224
Onderwerp	Aanpassing recht van opstal L.T.C. de Klinkaert

na het verstrijken van deze genoemde termijn (1 januari 2038) telkens met een periode van vijf jaren verschoven. Voor beide periodes geldt steeds een opzegtermijn van één jaar voor beide partijen.

Daarnaast is het voorstel om bij beëindiging door de gemeente (dus pas mogelijk na een periode van twintig jaar) uit te gaan van een opstalvergoeding op basis van een gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen, voorzieningen en installaties. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de vervangingswaarde, waarbij rekening wordt gehouden met de aard en de bestemming van de zaak en met de opgetreden technische en functionele veroudering van de opstallen, voorzieningen en installaties. Anders dan in de huidige vergoedingsregeling kan er door het hanteren van de gecorrigeerde vervangingswaarde na twintig jaar wel sprake zijn van een restwaarde. Bij beëindiging wordt door beide partijen en op ieders kosten een deskundige taxateur ingeschakeld voor de vaststelling van de opstalvergoeding op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Als de waardebepaling van beide taxateurs niet meer afwijkt dan 10% is het gemiddelde van deze objectieve waardebeoordelingen bindend. Bij een afwijking groter dan 10% zal door beide partijen een derde onafhankelijke taxateur worden aangewezen om een taxatiecommissie te vormen voor een bindend objectieve waardebepaling.

Uitsluitend de investeringen (vernieuwingen en renovatie) door L.T.C. de Klinkaert, die na schriftelijke toestemming van de gemeente zijn goedgekeurd, komen op basis van de huidige afspraken voor een opstalvergoeding in aanmerking en vormen een onderdeel in de waardebepaling. Voor het uitvoeren van noodzakelijk regulier klein onderhoud is geen toestemming vereist. Het verzoek is om met terugwerkende kracht toestemming te verlenen voor alle investeringen die zijn gedaan vóór 1 januari 2018. Hierdoor kunnen ook deze investeringen worden betrokken bij een eventuele waardebepaling en dus opstalvergoeding in het geval de gemeente kiest voor beëindiging van het recht van opstal.

### **Afweging**

Het bestuur van L.T.C. de Klinkaert wil de komende jaren fors investeren om een toekomstbestendig gebruik van het tennispark te verwezenlijken. Dit past in het gemeentelijk beleid waarin de mogelijkheden voor sportbeoefening door onze inwoners een belangrijke pijler is en initiatief met eigen inzet van middelen wordt gewaardeerd.

De clause in het recht van opstal over het vergoeden van investeringen bij beëindiging van het recht van opstal door de gemeente, biedt op dit moment onvoldoende garanties aan L.T.C. de Klinkaert.

Door de voorgestelde aanpassingen van het recht van opstal is L.T.C. de Klinkaert beter in staat om haar lange termijnvisie te realiseren en de daarmee samenhangende financiële continuïteit te waarborgen.

Gelet op het vorenstaande wordt voorgesteld om aan L.T.C. de Klinkaert toestemming te verlenen voor de in hun investeringsplan opgenomen investeringen voor de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2024 en het recht van opstal, zoals voorgesteld, aan te passen.

### **Inzet van middelen**

Dit voorstel heeft, in de nu voorzienbare toekomst, geen financiële gevolgen. De kosten voor het aanpassen van het recht van opstal en de inschrijving in het kadaster komen voor rekening van L.T.C. de Klinkaert.

### **Risico's**

Voor de locatie van het tennispark worden in de komende twintig jaar geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Het nu opnieuw vastleggen van een termijn van twintig jaar vormt daarom naar verwachting geen risico. Door het hanteren van de gecorrigeerde vervangingswaarde als opstalvergoeding bij beëindiging door de gemeente kan sprake zijn van een hogere restwaarde die de gemeente moet vergoeden. Dit geldt alleen voor investeringen waarvoor vooraf toestemming is verleend door de gemeente.

### **Voorgenomen besluit**

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

	Zaaknummer	00523224
Onderwerp	Aanpassing recht van opstal L.T.C. de Klinkaert	

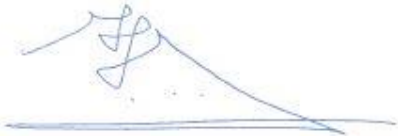
## BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 3 april 2018

besloten:

- tot een aanpassing van het recht van opstal voor L.T.C. De Klinkaert, waarbij:
  - dit recht per 1 januari 2038 voor het eerst opzegbaar is door een van de partijen, voor het gehele in gebruik zijnde perceel (exclusief de parkeerplaats);
  - de mogelijkheid tot opzegging na het verstrijken van deze genoemde termijn (1 januari 2038) telkens met een periode van vijf jaren verschuift;
  - voor beide genoemde periodes steeds een opzegtermijn van één jaar geldt voor beide partijen;
  - bij beëindiging van het recht van opstal door de gemeente een opstalvergoeding aan L.T.C. De Klinkaert zal worden toegekend op basis van een gecorrigeerde vervangingswaarde;
- voor alle investeringen die door L.T.C. de Klinkaert zijn gedaan vóór 1 januari 2018 te bepalen dat deze worden geacht te zijn gedaan met toestemming van de gemeente waardoor ze in aanmerking komen voor een opstalvergoeding;
- toestemming te verlenen voor de in het investeringsplan van L.T.C. de Klinkaert opgenomen investeringen voor de periode van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2024.

namens het college van Heusden,  
de secretaris,



mr. H.J.M. Timmermans



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend Alle rechten voorbehouden aan de gemeente Heusden 2012

Schaal 1:1000  
0 10 20 30m

12 Maart 2018