

Gemeente Zandvoort



**De verkoop van de
watertoren**

notitie voor de raad

Vastgesteld door de gemeenteraad van Zandvoort : d.d.
Gepubliceerd in De Zandvoorter : d.d.
Inwerkingtreding : d.d.

Registratienr: 2005/14227

Gemeente Zandvoort

Telefoon: 023 574 01 00
Fax: 023 571 37 24
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034
Registratienr: 2005/14227

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1	BEKNOPTE VOORGESCHIEDENIS.....	2
1.1	OVERZICHT GEBEURTENISSEN.....	2
1.2	OVERZICHT BESPREEKMOMENTEN.....	3
2	BEVOEGDHEDEN VAN COLLEGE EN RAAD	4
2.1	DE BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD	4
2.2	PRIVAATRECHTELIJKE BEVOEGDHEDEN COLLEGE	4
2.3	INFORMATIEPLICHT VAN HET COLLEGE.....	4
2.4	MONUMENTENSTATUS	5
2.5	RELATIE MET PROJECT MIDDENBOULEVARD.....	5
2.6	STAND VAN ZAKEN.....	5
3	ONDERHANDELINGEN EN VERKOOP	6
3.1	OVERWEGINGEN	6
3.2	VOORWAARDEN	6
3.3	BOD	7
4	BESLUITVORMING	8
4.1	VRAGEN.....	8
4.2	VOORSTEL AAN DE RAAD	9
	Bijlage 1 - Onderhoudskosten	11
	Bijlage 2 - de koopovereenkomst.....	12



1 INLEIDING

Op verzoek van de raad (9 november 2005) legt het college hierbij een notitie over de verkoop van de watertoren aan de raad voor.

Deze notitie is een bewerking van de eerdere, aan de raad aangeboden informatieve nota. De beslispunten voor de raad staan hierin opgenomen.



1 BEKNOPTE VOORGESCHIEDENIS

1.1 OVERZICHT GEBEURTENISSEN

1985

De watertoren wordt verkocht aan het Waterleidingbedrijf Zuid Kennemerland (WLZK)

1991

De watertoren wordt door het WLZK verhuurd aan de heer Van der Graaf.

1997

De gemeente koopt de watertoren weer terug van het WLZK.

1999

Watertoren op gemeentelijke monumentenlijst opgenomen.

2001

Tijdens de behandeling en vaststelling van de begroting voor het jaar 2002 wordt besloten de watertoren te verkopen.

Er ontstaat brand boven in de watertoren. De gemeente laat een nieuw dak plaatsen. Er ontstaat discussie met de huurder over de bruikbaarheid van het gehuurde/over de betaling van huur.

2002

Juridisch conflict met huurder komt tot uitspraak.

Op 25 september 2002 oordeelt de kantonrechter onder meer dat de Gemeente Zandvoort binnen twee weken na betekening van het vonnis uitvoering moet geven aan haar onderhoudsverplichtingen en deze werkzaamheden uitgevoerd moet hebben binnen een termijn van zes maanden nadien, op straffe van een dwangsom van € 10.000,= voor iedere dag dat de gemeente met een tijdige nakoming hiervan in gebreke blijft tot een maximaal te verbeuren totaal aan dwangsommen van € 100.000,=. Omdat het vonnis 'uitvoerbaar is verklaard bij voorraad' moet de Gemeente Zandvoort uitvoering geven aan dit deel van het vonnis ook al had zij hoger beroep ingesteld. De dwangsommen waren direct opeisbaar. Bij schrijven van 20 april 2004 heeft 'onze' advocaat echter kenbaar gemaakt dat de dwangsommen zijn verjaard.

Aan de onderhoudsverplichting heeft de gemeente Zandvoort nog altijd niet voldaan.

2003

Op 8 april 2003 heeft het college besloten over het voornemen de onderhandelingen te starten over de watertoren.

2004

Begin 2004 is de watertoren getaxeerd. De makelaar (De Ridder & Strijbis) heeft de watertoren getaxeerd met de volgende uitgangspunten:

- behoud van het beeldbepalend karakter;
- status als gemeentelijk monument, waarbij deze status ook nog kan worden opgeheven;
- de lopende huurcontracten;
- de verplichting tot een openbare functie in de bovenste lagen, bijvoorbeeld restaurant, uitzichttoren;
- de thans geldende bouwverordening met een maximale bouwhoogte van 15 meter waarbij slechts vier bouwlagen mogelijk zijn en parkeren op eigen terrein geschiedt.

Uit die taxatie zijn twee bedragen gerold die de toren zou kunnen opbrengen.

In verhuurde staat: € 145.000,=.

In niet verhuurde staat: € 565.000,=.

Er was bij deze taxatie geen rekening gehouden met de onderhoudssituatie van de Watertoren, in 1997 reeds begroot op f 603.000,=. (zie bijlage 1).

1.2 OVERZICHT BESPREEKMOMENTEN

Hieronder staan de belangrijkste momenten, waarop er in commissie en raad over de watertoren is gesproken (vanaf 2001, deels in beslotenheid)

2001

Bespreking en vaststelling begroting 2002 (verkoop watertoren)

2002

Informatie over gerechtelijke procedure - Commissie collegezaken (9 oktober)

Bespreking drie toekomstscenario's - Commissie Projecten en Thema's (7 november; zie ook par. 2.4)

2003

Informatie over onderhoud Watertoren, overleg met huurder en voorgenomen verkoop - Commissie collegezaken (2 april en 14 mei)

2004

Op 13 januari 2004 is het raadsvoorstel tot het starten van de onderhandelingen door de commissie raadszaken in beslotenheid behandeld. Het voorstel beschrijft de situatie van dat moment en geeft overwegingen.

Samenvattend is toen bij wijze van verslaglegging deze tekst gemaakt:

De commissie Raadszaken heeft in een besloten vergadering op 13 januari 2004 gesproken over dit voorstel.

De commissie acht het niet nodig dit voorstel in de raad ter besluitvorming in te brengen. De commissie acht zich nu voldoende geïnformeerd. De lijn van het voorstel - een door het college te volgen aanpak bij de voorgenomen verkoop van de Watertoren - wordt door de commissie gedeeld. Zij wacht de resultaten van de college-activiteiten af.

2005

Uitleg over voorlopige verkoopresultaten - Commissie Planning & Control (16 juni) en Commissie Collegezaken (13 juli). In de raad van 18 oktober volgde een discussie over informatieoverdracht en bevoegdheden.

2 BEVOEGDHEDEN VAN COLLEGE EN RAAD

2.1 DE BEVOEGDHEDEN VAN DE RAAD

De raad heeft de bevoegdheid de bestemming van de toren te bepalen.

Het college bij besluit van 22 oktober 2002 drie toekomstscenario's aan de raad voorgelegd:

1. Een cultuurhistorische (behoud als monument en hierin investeren);
2. Een commerciële (beeldbepalend zichtbaar, maar aanpassingen toegestaan voor exploitatie);
3. Een financiële (sloop toegestaan voor benutting/verkoop van de grond).

In november 2002 heeft de raadscommissie Projecten en Thema's uitgesproken dat er een commerciële richting aan de bestemming van de watertoren moet worden gegeven; de commissie wil de toren bij voorkeur niet slopen en hecht aan het beeldbepalende karakter van het gebouw.

Hoewel op grond van de uitspraak van de commissie Projecten en Thema's van 22 november 2002 een richting is aangegeven, is er nog geen door de raad vastgesteld bestemmingsplan waarin deze uitspraak is opgenomen.

In de onderhandelingen is daarom door het college ingezet op meerdere mogelijke uitkomsten.

De raad heeft daarnaast nog de bevoegdheden in het kader van de begroting en de rekening, zodat over de financiële componenten van koop, verkoop e.d. door de raad dient te worden besloten.

2.2 PRIVAATRECHTELIJKE BEVOEGDHEDEN COLLEGE

Het college heeft een aantal privaatrechtelijke en uitvoeringsbevoegdheden met betrekking tot de toren. Het college is onder meer verantwoordelijk voor verkoop of verhuur.

Het college is dus de partij die onderhandelt.

Mede op grond van de richtinggevende uitspraak van de commissie Projecten en Thema's heeft het college deze onderhandelingen gevoerd.

2.3 INFORMATIEPLICHT VAN HET COLLEGE

Het college heeft de raad een aantal malen tussentijds geïnformeerd over de stand van zaken van het juridische geschil en over de voortgang bij verkoop.

Ook heeft het college de raad in een raadsvoorstel deelgenoot gemaakt van haar afwegingen en acties en heeft het de raad het besluit voorgelegd om in te stemmen met het starten van verkennende besprekingen tot verkoop (januari 2004, op advies van de raadscommissie niet naar de raad doorgestuurd).

Het overzicht van bespreekmomenten is gegeven in paragraaf 1.2.

Het college heeft daarmee naar zijn idee voldaan aan zijn informatieplicht ex artikel 169 van de Gemeentewet.

2.4 MONUMENTENSTATUS

In 1996 heeft de raad een motie aangenomen om de watertoren monument te maken.

Het college heeft in 1999 besloten de watertoren de status van monument te geven. Vervolgens is de watertoren niet op de monumentenlijst geplaatst. De bedoeling van het college was destijds om de watertoren tot rijksmonument te laten verklaren. Daarvoor moest de watertoren echter vijftig jaar oud zijn. Een verzoek aan de minister ten behoeve van die aanwijzing is nadien nooit meer gedaan. Inmiddels kan het niet meer. Uiteindelijk was de bedoeling dat er zorgvuldig met de watertoren om zou worden gegaan.

2.5 RELATIE MET PROJECT MIDDENBOULEVARD

De gemeente (het college) heeft zich door middel van een intentieovereenkomst met Vesteda verbonden aan het maken van een Ruimtelijk Functioneel Plan voor de Middenboulevard. Over dit plan is inmiddels door de raad besloten.

Bepalingen in deze intentieovereenkomst laten onverlet dat de Gemeente Zandvoort als private partij die handelingen moet verrichten die haar door de rechter worden opgelegd. Ook verbiedt de intentieovereenkomst niet de verkoop van bezit in het gebied Middenboulevard. Pas als de gemeente met een kopende partij een plan zou hebben gemaakt voor dit stukje van de Middenboulevard, of – verdergaand – al verbintenissen zou hebben gesloten over de ontwikkeling van die plannen zou er tegen de intentieovereenkomst zijn ingegaan.

De intentieovereenkomst zegt verder dat partijen elkaar dienen te informeren over, onder meer, rechten en plichten die er jegens derden in het plangebied spelen. Vesteda is in de Stuurgroep voortdurend geïnformeerd over de situatie rondom de watertoren en over de verkoop; Vesteda bleek zelf niet geïnteresseerd in aankoop.

In het door de raad vastgestelde Ruimtelijk Functioneel Plan Middenboulevard is een mogelijke invulling van de toren en zijn directe omgeving ingetekend. Hierin is de toren beeldbepalend zichtbaar, terwijl aan de voet toevoegingen mogelijk zijn die aansluiten bij de bouwhoogtes van de omgeving. Vesteda heeft net als raad met deze invulling in het RFP ingestemd.

2.6 STAND VAN ZAKEN

Thans ligt bij de raad de keuze voor om de richtinggevende uitspraak van de commissie Projecten en Thema's van november 2002 te bevestigen in een besluit, daarbij meewegend of het onderhandelingsresultaat van het college ook de benadering van de raad ten aanzien van de toekomst van de watertoren op de juiste manier vertaalt.

In hoofdstuk 4 worden daarom nu eerst de resultaten van de onderhandelingen over de verkoop uit de doeken gedaan.

3 ONDERHANDELINGEN EN VERKOOP

3.1 OVERWEGINGEN

Er worden in 2005 onderhandelingen gevoerd over de watertoren. De huurder is daarbij een belangrijke kandidaat. In die onderhandelingen zijn vijf aspecten van belang.

1. Gelet op de taxatie zal verkoop aan de huurder meer opbrengen dan 'in verhuurde staat'.
2. De juridische erfenis van de watertoren zal een rol spelen bij verkoop aan een derde. De getaxeerde prijs van de watertoren in verhuurde staat bedraagt € 145.000,=. Geen rekening is gehouden met de onderhoudskosten. Bij verkoop anders dan aan de huurder dient rekening te worden gehouden met een geschil met de huurder. Bijvoorbeeld over de onderhoudskosten. Er kan dan een negatieve waarde overblijven. Belangrijk om hier te vermelden is dat het hoger beroep een afgesloten hoofdstuk is. Er is verzuimd de dagvaarding bijtijds bij het gerechtshof aan te leveren waardoor er een termijn is overschreden. Of de gemeente hierdoor schade leidt is afhankelijk van de vraag van het onderhandelingsproces met de huurder betreffende de watertoren.
3. De huurder maakt al ruim vijftien jaar gebruik van de toren. Dat biedt ook voordelen. Immers indien de toren aan hem verkocht zal worden dan kan hij de gemeente daarna in elk geval nooit een juridisch proces aandoen ter zake van 'verborgen gebreken' en/of 'dat het verkochte niet beantwoordt aan hetgeen hij er op grond van de koop van mocht verwachten'. Deze twee gronden komen veelvuldig voor in de rechtspraak. Zou de toren aan een derde worden verkocht dan dient men daarmee rekening te houden. Gelet op de onderhoudsstaat van de Watertoren is het niet ondenkbaar dat er nogal wat gebreken zijn waar ook de gemeente niet van op de hoogte is.
4. De toren zal onderhouden en zo mogelijk ontwikkeld worden, wat positief kan worden uitgelegd voor de gemeente Zandvoort.
5. De watertoren ligt in het te ontwikkelen gebied 'Midden Boulevard'. Het bedrag dat voor de watertoren betaald dient te worden is eigenlijk minder interessant dan de waarde die de watertoren in de toekomst kan bieden. Immers bij meer (uitbreiding)mogelijkheden valt er meer te verdienen.

3.2 VOORWAARDEN

Gelet op het voorgaande speelden voor het college de volgende voorwaarden in het verkoopproces een belangrijke rol:

- Behoud van het beeldbepalend karakter.
- Status als gemeentelijk monument, waarbij deze status ook kan worden opgeheven. De huidige status is nu - voor zo ver dit privaatrechtelijk is vast te leggen - in de koopovereenkomst beschreven. Het handhaven van de monumentenstatus is dus een vraagpunt.
- De verplichting tot een openbare functie in de bovenste lagen, bijvoorbeeld restaurant, uitzichttoren.
- De thans geldende bouwverordening met een maximale bouwhoogte van 15 meter waarbij slechts vier bouwlagen mogelijk zijn en parkeren op eigen terrein geschiedt.
- Bij mogelijkheden tot meer gebruiksoppervlakte en gebruiksmogelijkheden in de toekomst dient rekening te worden gehouden met een vergoeding aan de gemeente. Bij verkoop zal in de verkoopakte door middel van bijvoorbeeld een kettingbeding bedongen kunnen worden dat indien toekomstige (bestemming)plannen de mogelijkheid bieden meer woonoppervlakte of gebruiksoppervlakte te creëren dit bij uitvoering zal worden vertaald in een waardebestanddeel per 'uitgebreide' meter uit te keren aan de gemeente. De waarde van de toren zit hem uiteindelijk

in de toekomst. Wat kun je er straks mee doen? Drie of zestien lagen aan vast bouwen? De gemeente dient daar rekening mee te houden. Een kettingbeding volgt de watertoren. Indien de toren door de gemeente verkocht wordt aan een derde en die derde verkoopt de toren weer door dan blijft het beding van kracht. Bijkomend voordeel van een kettingbeding is dat koper en gemeente positief gemotiveerd zullen blijven met elkaar samen te werken.

3.3 BOD

In het licht van bovenstaande is een bod gedaan door ING Real Estate (hierna de ING). De gemeente is hierover in onderhandeling getreden.

Op 9 augustus 2005 heeft het college besloten de watertoren aan de commanditaire vennootschap Watertoren C.V. te verkopen conform bijgesloten koopovereenkomst.

Zoals aan de raad gemeld wil het college de verkoop niet effectueren voordat het college de raad heeft geïnformeerd.

In de koopovereenkomst worden een aantal B.V.'s en N.V.'s genoemd. Hieronder zal getracht worden duidelijkheid te geven over de constructie van deze C.V.

De Watertoren C.V. is contractspartij van de gemeente.

De Watertoren C.V. wordt vertegenwoordigd door één beherende vennoot die de volledige beslissingsbevoegdheid heeft over de Watertoren C.V. en dat is de besloten vennootschap Zandvoort Beheer B.V.

Zandvoort Beheer B.V. wordt op haar beurt vertegenwoordigd door twee besloten vennootschappen:

1. ING Real Estate B.V.;
2. Aqua Turis B.V..

Ad 1 wordt op haar beurt weer vertegenwoordigd door ING Real Estate Zandvoort B.V.

Ad 2 wordt op haar beurt weer vertegenwoordigd door J.L. van de Graaf Holding B.V. waarvan de heer J.L. van de Graaf directeur is en deze vennootschap vertegenwoordigd.

Het is een constructie waarbij verschillende aandeelhouders zijn betrokken. Sommige aandeelhouders met handelingsbevoegdheid, anderen stilzwijgend op de achtergrond aanwezig.

Relevante artikelen uit de koopovereenkomst zijn bijgevoegd als bijlage 3.

4 BESLUITVORMING

4.1 VRAGEN

Voor de raad liggen de volgende vragen nu voor:

Kan de raad over de bestemming van de watertoren nog vrijelijk besluiten?

De koopovereenkomst heeft uitsluitend betrekking op de grond en opstal. De gemeenteraad houdt in het bestemmingsplan het laatste woord over de uiterlijke vorm die de watertoren in de toekomst zal krijgen. Het voorontwerp zal binnenkort door het college worden vastgesteld voor inspraak. Besluitvorming valt (in het gunstigste geval) eind 2006 te verwachten.

In de aanpak van het college behoren alle opties voor de bestemming van de watertoren nog tot de mogelijkheden - dus naast de commerciële/beeldbepalende variant ook de cultuurhistorische/monumentale en de financiële. Ook na de levering van de toren. De raad blijft dus vrij over de bestemming van de toren plus de (her)bouwmogelijkheden, het aanzicht, de omvang en de hoogte nog naar eigen inzicht een keuze kunnen maken. Ook over de beeldkwaliteit, die in het bestemmingsplan moeten worden omschreven, zijn nog geen beperkende teksten in de overeenkomst opgenomen.

Heeft het college in de koopovereenkomst voorwaarden opgenomen die in strijd met de intentie van de raad (dan wel dit nagelaten)?

De volgende bijzondere bepalingen staan in de overeenkomst:

1. Het verkochte dient een beeldbepalend karakter te behouden.
2. In de bovenste verdieping(en) van het verkochte dient een openbare functie te worden gerealiseerd waarover partijen zich kunnen verenigen.
3. Bij ontwikkeling van het verkochte dient rekening te worden gehouden met aanwezige openbare nutsvoorzieningen en openbare regelgeving alsmede met rechten van derden zoals nader genoemd in deze akte.
4. De gemeente zal vijf (5) dagen per jaar om niet de mogelijkheid hebben tot het exclusieve gebruiksrecht van de ruimte(n) genoemd onder 2 voor een nader overeen te komen tijdsduur.
5. Koper dient bestaande gebruiksrechten over te nemen bestaande uit:
 - a. de Zandvoortse vlag op het hoogste punt van het verkochte waarvoor de gemeente de plaatsing van de vlag zal (kunnen) verzorgen;
 - b. de (bevestiging van een) webcam op het verkochte;
 - c. een straalverbinding tussen het gemeentehuis en de brandweerkazerne;
 - d. de verlichting boven in het verkochte.

In de eerste twee bepalingen (de rest in minder relevant) is het resultaat van de bespreking in de commissie Projecten en Thema's van november 2002 vertaald. In combinatie met de ruimte die nog bij de invulling van het bestemmingsplan zit, wordt hier feitelijk gesteld dat er ter plekke een beeldbepalend gebouw van een nader bepalen hoogte van een nader te bepalen beeldkwaliteit mag komen of blijven staan met een openbare toegankelijkheid van de bovenste etages.

Hoe zijn de financiële resultaten?

Het college verkoopt de toren voor een bepaald bedrag, maar met een kettingsbeding dat er bij winst uit ontwikkeling inkomsten voor de gemeente zijn.

Dit is een mogelijke bron van inkomsten voor de toekomst. Bekeken moet worden wat de verkoop nu oplevert tegenover de kosten, die nog in de boeken staan voor de toren.

Hiertoe dient onderstaand overzicht van lasten en baten.

FINANCIELE AFWIKKELING
WATERTOREN

Boekwaarde	€ 54.600
Nog openstaande claims	€ 47.600
TOTAAL AF TE BOEKEN	€ 102.200
Verkoopopbrengst	€ 25.000
Nog openstaande claim onderhoudsplannen	€ 79.900
TOTALE DEKKING	€ 104.900
TOEVOEGING AAN ONVOORZIEN 2006	€ 2.700

Toelichting bij de openstaande claim onderhoudsplannen:

Bij de Nota "Beheer en onderhoud gebouwen 2003-2006" (23e begrotingswijziging 2003) zijn de gelden die voor achterstallig onderhoud gereserveerd waren gestort in de voorziening onderhoud gebouwen, behoudens een bedrag van € 79.902. Dit restant van € 79.902,-- is geormerkt blijven staan voor nog te verwachten onderhoudsuitgaven.

In deze Nota was expliciet gemeld dat het achterstallig onderhoud voor gebouw De Ronde en voor dat van de watertoren niet onder de vlag van de voorziening meegenomen was vanwege onzekerheden over toekomstig gebruik/ontwikkelingen. Inmiddels is er bij gebouw De Ronde geen sprake meer van achterstallig onderhoud.

Voor de watertoren geldt dit nog wel.

De verkoopprijs is met inachtneming van de onderhoudssituatie tot stand gekomen.

Ook houden de openstaande vorderingen verband met de onderhoudsachterstanden.

Het is dan ook juist om de claim voor onderhoudsplannen aan te wenden voor de financiële gevolgen die verband houden met de verkoop van de watertoren.

Het geringe bedrag wat nog overblijft, € 2.700, kan ten gunste worden gebracht van de post onvoorzien 2006, zodat dan de gehele claim is komen te vervallen.

Er resteert dus een klein positief saldo; een aantal posten kan worden afgesloten.

4.2 VOORSTEL AAN DE RAAD

De raad wordt nu voorgesteld:

Kennis te nemen van de onderhandelingsresultaten van het college,

Vooruitlopend op de definitieve bepalingen in het bestemmingsplan, in te stemmen met het behouden of (her)bouwen van een beeldbepalend gebouw ter plekke van de watertoren met een openbare toegankelijke functie op de bovenste etages.

De verkoopopbrengst van € 25.000 gebruiken om de boekwaarde van € 54.600 watertoren gedeeltelijk af te boeken;

De restantboekwaarde van € 29.600 af te boeken van de openstaande claim onderhoudsplannen op de reserve kredieten BBV;

Het restant van de claim van € 50.300 gebruiken om de openstaande vorderingen die betrekking hebben op de watertoren af te boeken;

De openstaande vorderingen watertoren van: € 47.600 ten laste van de claim onderhoudsplannen op de reserve kredieten BBV af te boeken;

De restantclaim van ca. € 2.700 toe te voegen aan de post onvoorzien 2006.

Bijlage 1 - Onderhoudskosten

Een belangrijke factor bij de bepaling van de waarde (dan wel de lasten) van de watertoren werd gevormd door de onderhoudskosten.

Wat zijn nu die onderhoudskosten?

Het antwoord op die vraag is moeilijk. Welke kosten dienen daarin betrokken te worden?

Er zijn verschillende deskundigen die de watertoren op onderhoud hebben getaxeerd.

In 1997 werd de achterstallige onderhoudspost door het raadgevend ingenieursbureau Valkenberg getaxeerd op f 603.000,=.

In 2001 heeft de gemeente Zandvoort Atrivé opdracht gegeven een meerjarenbegroting op te stellen ten aanzien van het minimale onderhoud van de watertoren. De kosten werden voor 2001 op minimaal € 143.181,= (exclusief BTW en directiekosten) geschat. Op termijn tot 2010 op afgerond € 300.000,= (exclusief BTW en directiekosten).

In 2002 heeft het bureau Valkenberg de watertoren opnieuw op onderhoudskosten getaxeerd. De kosten bedroegen toen € 977.049,81. Voor de onderhoudskosten in de tienjaren daarna kwam er daarnaast € 95.203,09 bij.

Onderhoudskosten kunnen, zo moge blijken, op verschillende manieren ingeschat worden. Uitgebreid en minder uitgebreid. De daadwerkelijke kosten zullen een gemiddelde daarvan zijn. Feit is dat er voor de watertoren geen onderhoudskosten meer gemaakt mogen worden omdat deze niet meer op de begroting van de gemeente Zandvoort staan.

Als we uitgaan van een gemiddelde onderhoudspost betekent dat:
 $(€ 143.181,= + € 977.049,81) : 2 = € 560.115,41$.

Bijlage 2 - de koopovereenkomst

KOOPOVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

DE GEMEENTE ZANDVOORT, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer de heer M. R. van der Heijden, ..., in diens hoedanigheid van burgemeester der gemeente Zandvoort, die rechtsgeldig vertegenwoordigend ingevolge artikel 171 der Gemeentewet en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de verkoper Zandvoort d.d. 9 augustus 2005, nummer 2005/8089,

Verder te noemen: **de verkoper**

De commanditaire vennootschap **DE WATERTOREN ZANDVOORT C.V.**, gevestigd te 's Gravenhage, met de daaraan verbonden vennoten zoals omschreven in de akte tot levering die met deze overeenkomst onlosmakelijk verbonden is,

verder te noemen: **de koper**

en

De heer J.L. van de Graaf

NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:

- a. De verkoper is eigenaresse van het perceel met de daarop staande opstallen en bijgebouwen, zijnde een watertoren met bij- en toebehoren, gelegen te Zandvoort aan de Thorbeckestraat nabij de Westerparkstraat 11, met erf, grond en ondergrond, kadastraal bekend gemeente Zandvoort sectie C nummers 6447 en 6520, groot 5 are respectievelijk 4 are en 4 centiare, hierna te noemen: "het verkochte".
- b. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: J.L. van de Graaf Holding B.V., kantoorhoudende te 1071 RB Amsterdam, Nicolaas Maesstraat 50-1 vertegenwoordigd door haar directeur de heer Jacobus Lambertus van de Graaf, geboren te Haarlem op vijftien juni

negentienhonderd vijfenvijftig, wonende te 2042 AD Zandvoort, Boulevard Paulus Loot 39 (hierna: Van de Graaf) is sinds 1991 huurder van verschillende ruimten binnen het verkochte.

- c. Op 25 september 2002 heeft de kantonrechter een tussenvonnis gewezen in een gerechtelijke procedure (zaaknummer 162674) tussen de verkoper en de heer Van de Graaf.
- d. Naar aanleiding van dit vonnis zijn partijen met elkaar in gesprek gegaan over de wijze waarop het verkochte meer betekenis zou kunnen krijgen voor alle partijen waarbij het uitgangspunt vormde dat de koper het verkochte in de toekomst tot ontwikkeling zal brengen met inachtneming van de belangen van de verkoper.
- e. Van de Graaf heeft aan deze gesprekken deelgenomen, of heeft zich daarin doen vertegenwoordigen. Van de Graaf maakt deel uit van de partijen tezamen noemende: de koper. Hetgeen in deze overeenkomst staat vermeld heeft zijn volledige instemming. Van de Graaf zal de overeenkomst daarom mede ondertekenen.
- f. De wijze waarop de uiteindelijke ontwikkeling vorm zal worden gegeven behoeft de uitdrukkelijke instemming van de gemeenteraad.

EN ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 – Algemene bepalingen

- 1.1 De inhoud van de considerans en de aangehechte bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst.
- 1.2 De koper is niet gerechtigd haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
- 1.3 Partijen zullen na overdracht van het verkochte rekening houden met de gerechtvaardigde belangen en wensen van de andere partij. Partijen zullen regelmatig en gestructureerd met elkaar overleggen en zullen elkaar op de hoogte stellen van omstandigheden, gebeurtenissen, besluiten en verwachtingen, die bij de ontwikkeling van het verkochte van belang zijn of kunnen zijn voor de andere partij.
- 1.4 Het kan zijn dat zich na de totstandkoming van deze overeenkomst omstandigheden voordoen welke partijen ten tijde van het aangaan van de overeenkomst niet hebben voorzien of waarvan zij de consequenties ten tijde van het contracteren niet hebben kunnen overzien. Indien die omstandigheden respectievelijk consequenties zodanig van aard zijn dat de overeenkomst of onderdelen daarvan in redelijkheid niet gehandhaafd kunnen worden, treden partijen op verzoek van de meest gereede partij met elkaar in overleg teneinde de overeenkomst zonedig te wijzigen of aan te vullen.

1.5 Partijen zullen geschillen over deze overeenkomst of de uitvoering daarvan eerst proberen in onderling overleg op te lossen. Voor het geschil in onderling overleg niet wordt opgelost is de rechtbank te Haarlem bij uitsluiting bevoegd geschillen over deze overeenkomst of over de uitvoering daarvan te beslechten.

Artikel 2 Verkoop en levering

2.1 Als **bijlage 1** is aan deze overeenkomst gehecht een tekening die aangeeft welke percelen worden verkocht. De tekening maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.

2.2 De koper verkrijgt van de verkoper het perceel met de daarop staande opstallen en bijgebouwen, zijnde een watertoren met bij- en toebehoren gelegen in Zandvoort aan de Thorbeckestraat nabij de Westerparkstraat 11 met erf, grond en ondergrond, kadastraal bekend gemeente Zandvoort sectie C nummer 6447 en 6520, groot 5 are respectievelijk 4 are en 4 centiare. Op eventueel over- of ondermaat vindt geen verrekening plaats.

2.3 De juridische levering van het verkochte zal geschieden op ... of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.

2.4 De levering zal plaatsvinden ten overstaan van een van de notarissen van kantoor

2.5 Het verkochte mag door de koper pas in gebruik worden genomen na de juridische levering en na betaling van de overeengekomen prijs, tenzij partijen overeenkomen dat eerdere ingebruikname is toegestaan.

2.6 De koper is ervan op de hoogte dat het verkochte (deels) verhuurd is. Het verkochte wordt geleverd in de staat waarin deze zich bij levering bevindt dus met inachtneming van de alsdan bestaande huurovereenkomst c.q. huurovereenkomsten, inboedel en overige zaken. Het verkochte wordt geleverd vrij van hypotheken, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, en zakelijke genotsrechten voor zover deze niet bij het aangaan van de koopovereenkomst reeds bestonden en waarvan blijkt werd gegeven door middel van een inschrijving in de daartoe bestemde registers. De verkoper vrijwaart de koper voor uitwinning door derden voor zover deze niet voortvloeien uit de reeds bestaande huurovereenkomst(en). Deze vrijwaring geldt voorts niet, indien het gaat om verplichtingen jegens derden die niet vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, of verplichtingen jegens derden die vatbaar zijn voor inschrijving en ten tijde van de levering zijn ingeschreven en om verplichtingen jegens derden die de

koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of om verplichtingen die door de koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.

2.7 1. Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:

- eigen deskundigheid;
- publicaties in lokale bladen;
- het gebezigde gebruik van het verkochte;
- of anderszins;

waaruit blijkt dat het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

2. Voor zover aan verkoper bekend:

- a. is met betrekking tot het verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
- b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.

3. Voor zover aan verkoper bekend, zijn in het verkochte **geen** ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

4. Voor zover aan verkoper bekend, zijn in het verkochte **wel** asbesthoudende stoffen verwerkt zoals blijkt uit bijgesloten rapport.

2.8 In verband met hetgeen hiervoor in artikel 2.7 is gemeld komen koper en verkoper overeen dat het verkochte overgaat op koper in de staat waarin het zich per datum verkoop bevindt zonder enige aanspraak terzake. De eventueel aanwezige asbest, grondwater en/of bodemverontreiniging met betrekking tot het verkochte is vanaf datum verkoop geheel voor rekening en risico van koper, ongeacht de mate waarin het verkochte en/of het terrein is verontreinigd.

Artikel 3 De prijs

3.1 De koopsom bedraagt € 25.000,-.

3.2 Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de koper.

3.3 Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting over de koopprijs verschuldigd.

Artikel 4. Bijzondere bepalingen, kettingbedingen

4.1 Verkoper en koper zijn onder meer nog de navolgende bijzondere bepalingen en bedingen overeengekomen met betrekking tot de verkoop en levering van het verkochte:

1. Het verkochte dient een beeldbepalend karakter te behouden.
2. In de bovenste verdieping(en) van het verkochte dient een openbare functie te worden gerealiseerd waarover partijen zich kunnen verenigen.
3. Bij ontwikkeling van het verkochte dient rekening te worden gehouden met aanwezige openbare nutsvoorzieningen en openbare regelgeving alsmede met rechten van derden zoals nader genoemd in deze akte.
5. De gemeente zal vijf (5) dagen per jaar om niet de mogelijkheid hebben tot het exclusieve gebruiksrecht van de ruimte(n) genoemd onder 2 voor een nader overeen te komen tijdsduur.
6. Koper dient bestaande gebruiksrechten over te nemen bestaande uit:
 - a. de Zandvoortse vlag op het hoogste punt van het verkochte waarvoor de gemeente de plaatsing van de vlag zal (kunnen) verzorgen;
 - b. de (bevestiging van een) webcam op het verkochte;
 - c. een straalverbinding tussen het gemeentehuis en de brandweerkazerne;
 - d. de verlichting boven in het verkochte.
7. De periode waarin de (ver)bouwwerkzaamheden aan het verkochte plaats zullen vinden dient twee (2) jaar nadat bedoelde werkzaamheden zijn gestart voltooid te zijn. Indien daar niet aan wordt voldaan dient de koper/ontwikkelaar een boete te betalen van één procent (1%) van de bouwsom, te verbeuren aan de gemeente Zandvoort.

4.2 Winstdeling:

1. Bij ontwikkeling van het verkochte zal vijftig procent (50%) van de residuele (grond)waarde aan de gemeente Zandvoort afgedragen dienen te worden indien de opbrengsten de uitgaven overtreffen. Bij de berekening van de residuele (grond)waarde van het verkochte geldt als uitgangspunt een winst risicopercentage van vijftien procent (15%) over de stichtingskosten inclusief grondkosten. Het aldus verschuldigde wordt aan de gemeente Zandvoort afgedragen op het moment dat de bouwactiviteiten dan wel renovatie worden gestart. De residuele (grond)waarde zal berekend worden door een door partijen aangewezen derde.

Koper zal volledige openheid van zaken geven ten aanzien van de kosten en opbrengsten.

2. Na realisatie van de (ver)bouw(ing) of de ontwikkeling van het verkochte alsmede bij overdracht van in het verkochte te creëren appartementsrechten aan particulieren vervalt het hierna onder 4.4 gemelde en opgenomen kettingsbeding voor wat betreft deze winstdelingregeling.

4.3 Antispeculatie:

Koper/ontwikkelaar verbindt zich jegens de gemeente Zandvoort om bij verkoop en levering van in het verkochte te creëren appartementsrechten een antispeculatiebeding op te nemen, luidende:

1. de eerste koper(s) die een appartement van de koper/ontwikkelaar geleverd krijgt/krijgen dient/dienen de ruimte zelf minimaal drie (3) jaar te bewonen/gebruiken.
2. indien de eerste koper(s) de ruimte binnen drie (3) jaar na leveringsdatum verkoopt/verkopen is/zijn deze vijftig duizend euro (€ 25.000,00) verschuldigd aan de gemeente Zandvoort.
3. het bepaalde onder 1. en 2. van dit artikel vindt geen toepassing indien de eerste koper(s) een aantoonbare reden heeft/hebben om de ruimte te verkopen.
4. onder een aantoonbare reden als onder 3. bedoeld wordt begrepen: overlijden van (één van) de eerste koper(s), echtscheiding tussen de eerste kopers, verandering van werk van de eerste koper(s) dat verhuizing noodzakelijk maakt en niet bekend was toen de ruimte werd gekocht, en/of een andere omstandigheid waardoor in redelijkheid niet langer de bewoning van de ruimte door de eerste koper(s) kan worden verlangd.
5. indien een geval zoals vermeld onder 4. zich voordoet, zal/zullen de koper(s) dit schriftelijk kenbaar moeten maken aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort.

De koper(s) dient/dienen deze omstandigheid in voldoende mate aan te tonen.

8. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zandvoort is het bevoegde orgaan om over het vorenstaande te oordelen.

- 4.4 Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die deze voor zich aanvaardt, de onder 4.1 tot en met 4.3 genoemde bepalingen, verplichtingen en bedingen bij (iedere) overdracht in de eigendom van het geheel of een gedeelte van het verkochte, al dan niet in economische zin, alsmede verlening daarop van enig persoonlijk (genots)recht of zakelijk (genots)recht, aan de nieuwe eigenaar, persoonlijk of zakelijk (genots)gerechtigde ten behoeve van verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om hetgeen hiervoor onder 4.1 tot en 4.3 is bepaald in die akte van overdracht of verlening van een persoonlijk of zakelijk (genots)recht woordelijk op te nemen en ten behoeve van verkoper aan te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van tweehonderd-en-vijftig duizend euro (€ 250.000,00) ten behoeve van de gemeente Zandvoort voornoemd, met de bevoegdheid voor de gemeente Zandvoort daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van koper/ontwikkelaar of diens rechtsopvolger(s) te vorderen. Koper zal bij overtreding of niet-nakoming van het vorenstaande in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.

- 4.5 Indien partijen in onderling overleg niet kunnen komen tot vaststelling van het in artikel 4.2 bedoelde bedrag, dan zullen partijen in onderling overleg een deskundige benoemen die genoemd bedrag bindend zal vaststellen. Voor zover partijen onderling overleg niet kunnen komen tot benoeming van een deskundige zal ieder van de partijen een deskundige benoemen welke deskundige vervolgens in onderling overleg gezamenlijk een derde deskundige benoemt. Genoemde deskundigen zullen vervolgens het in artikel 4.2 bedoelde bedrag bindend vaststellen.

Artikel 5 Slotbepalingen

- 5.1 De koper en de verkoper komen overeen dat de huurovereenkomst bij de levering van het verkochte zal zijn beëindigd. De huurder zal door medeondertekening van deze overeenkomst aangeven daarmee in te stemmen.
- 5.2 De koper en de verkoper komen overeen dat alle juridische procedures met betrekking tot het verkochte door middel van het sluiten van deze overeenkomst en het passeren van de verkoopakte zijn opgeheven. De betrokken partijen verklaren door het medeondertekenen van deze overeenkomst dat zij niets meer van elkaar te vorderen hebben en elkaar over en weer finale kwijting verlenen.
- 5.3 Bij verbouwing van het verkochte of te realiseren nieuwbouw dient er rekening gehouden te worden met een EPC (energie prestatie coëfficiënt) die 10% lager dient te liggen dan de wettelijk vereiste.
- 5.4 De in koper verenigde partijen, voor zover mogelijk, zijn hoofdelijk verbonden voor de nakoming van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Zandvoort op ... 2005

De verkoper

De koper

De heer J.L. van de Graaf