

advies
aan b&w



Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) Ingekomen stuk(ken)	: N.V.T.	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Luc Hotterbeekx Tel.: (0495) 575 512	
Portefuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006109

ONDERWERP

Vertegenwoordigen van de gemeente Weert tijdens vergaderingen van de Vereniging van Eigenaren Sint Theunis.

ADVIES

1. De burgemeester machtigt de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening;
2. De portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening machtigt de heer L. Hotterbeekx om de gemeente te vertegenwoordigen en om namens het college besluiten te nemen tot privaatrechtelijke rechtshandelingen tijdens de vergaderingen van de Vereniging van Eigenaren Sint Theunis.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

31 januari 2007: de gemeenteraad maakt geen wensen en/of bedenkingen kenbaar over de concept realisatieovereenkomst met stichting Limburg Voortgezet Onderwijs (LVO).

6 februari 2007: het college van B&W gaat akkoord met de realisatieovereenkomst.

24 april 2012: besluit om in te stemmen met de overeenkomst tussen de gemeente en LVO met betrekking tot de overdracht van de buitenruimte bij Het College aan LVO.

Algemeen:

In de realisatieovereenkomst met LVO over de nieuwbouw op Sint Theunis is ondermeer opgenomen dat de gemeente ca. 14.605 m² grond overdraagt aan LVO. Dit betreft de voetprint van het schoolgebouw en de buitenruimte bij de school. In uw vergadering van 24 april 2012 heeft u ingestemd met de overeenkomst met betrekking tot de overdracht van de buitenruimte.

Weert, 5 juni 2013	De directeur,		S	B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 18 juni 2013								

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies nummer: 3
18 JUNI 2013

De secretaris

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

Voor de overdracht van de voetprint van het schoolgebouw moet een Vereniging van eigenaren (VvE) worden opgericht. De school en de gemeentelijke sporthal bevinden zich namelijk in één gebouw en de functies delen bepaalde voorzieningen, zoals de verwarmingsinstallaties. De VvE is nodig om deze gemeenschappelijke belangen te behartigen.

Splitsingsakte

De splitsingsakte regelt meerdere zaken. Ten eerste wordt het gehele gebouw, dus zowel de sporthal als de school, gesplitst in twee appartementsrechten: appartementsrecht 1 dat recht geeft op het gebruik van de school en appartementsrecht 2 dat recht geeft op het gebruik van de sporthal. Vervolgens wordt in de akte de VvE genaamd "Vereniging van eigenaren St. Theunis" opgericht. De akte bevat hiervoor tevens een splitsingreglement. Hierin is ondermeer het volgende opgenomen:

- Appartementsrecht 1 (de school) is 66/100e onderdeel van het complex. Appartementsrecht 2 (de sporthal) is 34/100e onderdeel van het complex. Kosten worden in beginsel op basis van deze verdeelsleutel verdeeld.
- Appartementsrecht 1 en 2 hebben beide 1 stem.
- De gemeente verzekert het gebouw.
- Bepalingen over ondermeer de kosten en baten, het opstellen van een begroting, gebruik, beheer en onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten en privé gedeelten, de vergadering en het bestuur.
- Beschrijving van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Uitgangspunt is dat de onderdelen van het gebouw zoveel mogelijk worden toegekend aan de school of de sporthal. Dit verduidelijkt welke partij (financieel) verantwoordelijk is voor een bepaald bouwdeel. Dit zorgt er tevens voor dat de kosten slechts voor een beperkt aantal aspecten op basis van de verdeelsleutel verdeeld worden. Concreet betekent dit het volgende:
 - Gemeenschappelijke gedeelten zijn met name de verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie en de funderingen, dragende muren e.d. Daar waar mogelijk worden deze kosten verdeeld op basis van werkelijke kosten. Voor het onderhoud van de warmtepomp is bijvoorbeeld exact in beeld gebracht welke werkzaamheden t.b.v. de school of de sporthal plaatsvinden en worden de kosten op basis hiervan verdeeld. Ook zijn tussenmeters geplaatst zodat het energiegebruik apart in rekening gebracht kan worden. Voor de overige gevallen worden de kosten van het beheer en onderhoud verdeeld op basis van de verdeelsleutel.
 - De gevels van beide gebouwdelen verschillen dermate dat het mogelijk is de geveldelen aan een bepaalde functie toe te kennen. LVO en de gemeente zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de eigen gevels.
 - Het dak verspringt in hoogte tussen de twee gebouwdelen en is daarmee geen gemeenschappelijke zaak. LVO en de gemeente zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van het eigen dak.

Argumenten:

De gemeente dient rechtsgeldig vertegenwoordigd te worden tijdens de vergaderingen van de Vereniging van Eigenaren Sint Theunis. Volgens artikel 171 van de Gemeentewet wordt de gemeente in en buiten rechte vertegenwoordigd door de burgemeester. De burgemeester kan op zijn beurt iemand machtigen om hem te vertegenwoordigen. Daarnaast kan het nodig zijn dat tijdens de Algemene Ledenvergadering besluiten worden genomen, al dan niet via stemming, bijvoorbeeld met betrekking tot onderhoud. Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet is het besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders (160, e GW). Omdat vertegenwoordiging van de gemeente voortvloeit uit mede-eigendom van diverse aspecten binnen Sint Theunis wordt om praktische redenen voorgesteld om een persoon uit de sector Ruimte te machtigen in dit kader. Het betreft de heer L. Hotterbeekx, beleidsmedewerker Vastgoed, afdeling Projectontwikkeling, sector Ruimte. De tussenstap via de portefeuillehouder wordt gemaakt om een terugkoppeling mogelijk te maken, gelet op de portefeuillevverdeling en de algemene mandaatinstructie die ook van toepassing is bij machtigingen.

Kantttekeningen:

Niet van toepassing.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Het besluit zorgt ervoor dat de Gemeente Weert, als gevolg van de bepalingen in de Gemeentewet en Algemene Wet Bestuursrecht, rechtsgeldig vertegenwoordigd is in de VvE waarbij de vertegenwoordiger ook voorwaardelijk gemachtigd is tot het nemen van besluiten.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Met betrekking tot de besluitvorming door de VvE wordt de beperking opgenomen dat de besluiten moeten passen binnen de begroting van de Gemeente Weert. In afwijkende uitzonderlijke situaties wordt het college vooraf betrokken.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Interne organisatie

Nadere specificatie: Betrokken ambtenaren en LVO worden geïnformeerd over besluit.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing.

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing.

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Harry Wang juridisch sectorcontroller sector Ruimte;
Mathieu Dolders afdeling Projectontwikkeling, Vastgoedcluster;
Mat van Meijl afdeling OCSW.

Extern:

De splitsingsakte is opgesteld door notaris van Gorp Malherbe. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met LVO en Heton (het adviesbureau dat de VvE zal beheren en voorzitten).

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing