

**OVEREENKOMST
SPORTPARK WOUBRUGGE**

tussen

Gemeente Kaag en Braassem

en

Voetbalvereniging Woubrugge

OVEREENKOMST SPORTPARK WOUBRUGGE

DE ONDERGETEKENDEN:

I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Kaag en Braassem**, kantoorhoudend te Westeinde 1, 2371 AS Roelofarendsveen, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer G. van Duin daartoe gemachtigd door de burgemeester, handelend in uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 4 maart 2025, hierna te noemen: "de Gemeente",

en

II. de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid **Voetbalvereniging Woubrugge**, statutair gevestigd te Woubrugge, kantoorhoudend te Bateweg 76, 2481 AN Woubrugge, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 40445959, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

- a. haar voorzitter, de heer L.B. Venker; en
- b. haar penningmeester, de heer P. Wetselaar

hierna te noemen: "de Vereniging",

De Gemeente en de Vereniging gezamenlijk, hierna te noemen: "Partijen";

IN AANMERKING NEMENDE:

- Dat de Vereniging een sportvereniging is die zich tot doel heeft gesteld haar leden maatschappelijke (sport)activiteiten te laten beoefenen, zoals veld- en zaalvoetbal;
- Dat de Gemeente sinds vele jaren enkele velden binnen het sportpark Woubrugge aan de Vereniging in gebruik heeft gegeven;
- Dat de Gemeente zich tot doel heeft gesteld om de verantwoordelijkheden met betrekking tot maatschappelijk vastgoed opnieuw vorm te geven en dat de Gemeente in dat verband heeft voorgesteld dat de Vereniging ten aanzien van de door haar gebruikte zaken binnen het sportpark Woubrugge zelf de verantwoordelijkheid gaat dragen voor met name het onderhoud en de kosten;
- Dat de Vereniging heeft aangegeven mee te willen werken aan de verwezenlijking van het hiervoor genoemde doel van de Gemeente, met dien verstande dat de Vereniging daarbij haar huidige uitgangspositie ten opzichte van de Gemeente niet wil zien verslechteren;

- Dat de Gemeente deze wens begrijpt en aanvaardt en dat de Vereniging en de Gemeente tegen deze achtergrond het een en ander hebben uitgewerkt en zijn overeengekomen en hun afspraken in deze overeenkomst wensen vast te leggen;
- Dat de gemeenteraad van Kaag en Braassem voorts op 24 juni 2019 een aantal algemene uitgangspunten heeft vastgesteld om te komen tot de daadwerkelijke overdracht van verantwoordelijkheden over de kunstgrasvelden;

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

De Gemeente geeft aan de Vereniging in gebruik, die van de Gemeente in gebruik aanvaardt, de gronden binnen het sportpark aan de Bateweg 76 te Woubrugge, bestaande uit 2 natuurvelden, 1 kunstgrasveld, en 1 miniveld en allerhande aanhorige zaken die zich hier op, in of aan bevinden, zoals de dug-outs, palen met vlaggen, ballenvangers, doelen, hekwerken, verlichting, bewateringssysteem, de groenvoorziening inclusief de bomen en de tegelpaden of andere verharding, en de buiten het hekwerk bevindende fietsenstalling, kadastraal bekend als gemeente Woubrugge, sectie B, nummer 5080 (gedeeltelijk), en dat een oppervlakte heeft van circa 3 hectare, zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening met nummer GV00648, hierna te noemen: "het Perceel".

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de volgende

BEDINGEN:

Artikel 1 Definities

- a. *Omgevingsvisie*: Het op 24 januari 2022 door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader voor de aanpak van de maatschappelijke opgaven.
- b. *SBGB*: Stichting Beheer Gemeentelijke Buitensport.
- c. *Boom*: een aangeplante of natuurlijk opgeschoten plant met een stam en een kroon (kruin) van ten minste 4 meter hoog.

Artikel 2 Termijn, beëindiging

1. Deze overeenkomst treedt in werking met terugwerkende kracht **met ingang van 1 januari 2020** en wordt aangegaan voor een periode van **dertig (30) jaar** en eindigt op **31 december 2049**.
2. Na afloop van de in lid 1 genoemde termijn wordt de overeenkomst steeds met een periode van tien (10) jaar verlengd, tenzij een van Partijen aangeeft deze overeenkomst niet te willen voortzetten. Daartoe stelt de ene partij de andere partij hiervan uiterlijk één (1) jaar, voorafgaande aan het einde van de op dat moment lopende termijn, in kennis.
3. Deze overeenkomst kan alleen door iedere partij tussentijds, gedurende een lopende termijn, worden beëindigd, indien er sprake is van een bijzondere maatschappelijke

- ontwikkeling en uitsluitend als deze beëindiging is vastgelegd in een door beide Partijen getekende overeenkomst.
4. Onder een bijzondere maatschappelijke ontwikkeling als bedoeld in het vorige lid kan bijvoorbeeld, niet limitatief, gedacht worden aan de omstandigheid dat:
 - a. de Gemeente omwille van het algemeen belang het Perceel zelf wenst te gebruiken of aan wil wenden ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling;
 - b. de Vereniging opgehouden is met het leveren van een maatschappelijke tegenprestatie.
 5. Indien een bijzondere maatschappelijke ontwikkeling zich voordoet zal de initiërende partij de andere partij hiervan tijdig, dan wel zo spoedig mogelijk op de hoogte brengen. Vervolgens treden Partijen met elkaar constructief in overleg over de wens om de overeenkomst te beëindigen.
 6. De partij die de beëindiging initieert zal ten behoeve van het constructief overleg met een redelijk voorstel komen waarbij 'de niet initiërende partij' voor zover van toepassing, naar alle redelijkheid wordt gecompenseerd en er kwalitatief niet op achteruit gaat. Eventuele compenserende maatregelen dan wel vergoedingen, tijdelijke huisvesting en overgangstijd worden meegenomen in het voorstel en verder alles wat nodig is om bijvoorbeeld de uitvoer van de activiteiten van de Vereniging te waarborgen. De niet-initiërende partij verplicht zich op voorhand om als dan het bestaande voorzieningenniveau als uitgangspunt te nemen. Deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd in een overeenkomst.
 7. Indien Partijen er samen niet uitkomen, benoemen beide Partijen gezamenlijk een onafhankelijke derde om te bemiddelen bij de te maken afspraken. Indien bemiddeling niet tot overeenstemming leidt, is iedere partij gerechtigd de overeenkomst voor te leggen aan de bevoegde rechter.
 8. Het gestelde in lid 5 tot en met 6 is eveneens van toepassing indien de overeenkomst niet wordt verlengd na de termijnen uit lid 1 en 2.
 9. Voorts eindigt de overeenkomst van rechtswege indien de Vereniging ophoudt te bestaan, haar activiteiten staakt, in staat van faillissement is verklaard, dan wel haar surseance van betaling is verleend, of ontbonden of opgeheven wordt.

Artikel 3 Vergoeding Perceel en maatschappelijke bijdrage

1. Het gebruik geschiedt om niet, zodat de Vereniging wegens het gebruik van het Perceel geen financiële vergoeding aan de Gemeente verschuldigd is.
2. De Gemeente verplicht zich ervoor te zorgen dat de waardering ten behoeve van belastingen volgens de landelijke richtlijnen (consistent) plaatsvindt.
3.
 - a. De Vereniging is aan de Gemeente verplicht een bijdrage te leveren aan de maatschappelijke opgaven zoals nu opgenomen in de Omgevingsvisie.
 - b. De Vereniging tracht haar huidige maatschappelijke waarde breder bekend te gaan maken binnen de gemeente Kaag en Braassem.
 - c. De Vereniging blijft samen met de Gemeente continu in gesprek om te onderzoeken of en hoe de Vereniging de Gemeente kan ondersteunen bij de dan van kracht zijnde opgaven van de Gemeente en omtrent initiatieven die tot doel hebben om

een gezonde, veilige en inclusieve omgeving te handhaven, een en ander vanzelfsprekend en voor zover dit past bij het karakter en doelen van de Vereniging.

Artikel 4 Financiële afspraken kunstgrasveld

1. De Gemeente betaalt aan de Vereniging een eenmalige afkoopsom van afgerond **€311.422,34 (zegge: driehonderdelfduizend vierhonderdtweeëntwintig euro en vierendertig cent)** inclusief indexering (volgens besluit in raadsvergadering 22 augustus 2023) en extra vrijgemaakte middelen (volgens collegebesluit van 3 september 2024) ten behoeve van de instandhouding van het kunstgrasveld. Dit bedrag wordt na ondertekening van deze overeenkomst overgemaakt naar de rekening van de Vereniging. Over de afkoopsom is geen BTW verschuldigd.
2. De afkoopsom uit lid 1 is gebaseerd op 30% van de kosten van een kunstgrasveld. De overige 70% wordt betaald door de Vereniging en SBGB. De kostenverdeling over het areaal van de Vereniging ziet er als volgt uit:

Kostendrager:	Percentage:
SBGB (30 jr)	24 %
Vereniging (30 jr)	46 %
Gemeente (30 jr)	30 %
Totaal:	100 %

3. Uitgangspunt bij de afspraken in dit artikel is dat de BTW geen kostenpost is voor de Vereniging. Mocht dit in de toekomst wijzigen zodat er nadere afspraken gemaakt moeten worden, treden Partijen met elkaar in overleg zoals bepaald in artikel 7.

Artikel 5 Aanvaarding; vestiging zakelijk recht

1. De Vereniging erkent het Perceel in de huidige staat te hebben aanvaard en wordt geacht het Perceel volkomen te kennen.
2. De Vereniging accepteert en neemt het gebruik van het Perceel over, inclusief alle in de grond liggende nutsvoorzieningen.
3. De zich op het Perceel bevindende objecten, zoals ondermeer en niet limitatief, de ruimte voor speelmateriaal, de lichtmasten, overige verlichting, hekwerken rondom de velden, hekwerken rondom het Perceel, sproei-installatie, doelen, dug-outs en palen, zijn en blijven in eigendom van de Vereniging. Het onderhoud hieraan dan wel vervanging hiervan komt voor rekening van de Vereniging.
4. Partijen komen overeen voor het huidige clubgebouw en een toekomstige uitbreiding daarvan een nieuwe overeenkomst **vestiging zakelijk recht van opstal** aan te gaan. Het huidige recht van opstal, ingeschreven bij notariële akte op 5 maart 1965 in de

openbare registers van het kadaster in Hyp4 deel 1904 nummer 46, komt daarbij te vervallen.

5. De Vereniging is verantwoordelijk voor het doorhalen of overschrijven van het hypotheekrecht, ingeschreven bij notariële akte op 7 juni 1966 in de openbare registers van het kadaster te Leiden in Hyp3 deel 1024 nummer 16.

Artikel 6 Gebruik en onderhoud

Gebruik

1. De Vereniging zal het Perceel gebruiken voor diverse maatschappelijke activiteiten welke aansluiten bij het karakter en de doelen van de Vereniging.
2. De Vereniging is verantwoordelijk voor het algehele gebruik en onderhoud van het Perceel. Hierbij valt te denken aan de invulling van het gebruik en de exploitatie, de aanpassingen, of verbeteringen aan het Perceel, daarbij rekening houdend met de natuur, gezondheid en de directe omgeving.
3. Indien zich maatschappelijke ontwikkelingen / thema's voordoen ten aanzien van het Perceel en het gebruik hiervan, zullen Partijen hier elkaar over informeren. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan het soort infil op de kunstgrasvelden of de brandveiligheid van de panden.
4. De Vereniging mag het Perceel of een gedeelte daarvan zonder toestemming van de Gemeente aan derden verhuren of in gebruik geven, mits oneerlijke concurrentie met commerciële ondernemingen wordt voorkomen. De Gemeente behoudt zich het recht voor dit gebruik niet toe te staan, indien door dit gebruik oneerlijke concurrentie plaatsvindt.
5. De Gemeente beseft dat de parkeergelegenheid naast het Perceel voor de Vereniging van groot belang is. Indien zich hier een wijziging in voordoet, treden Partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg.
6. De kosten wegens de levering en het gebruik van de op het perceel aanwezige nutsvoorzieningen zijn voor rekening van de Vereniging.

Onderhoud

7. De Vereniging is verplicht het Perceel te onderhouden. Alle kosten die hiermee gemoeid zijn, komen voor rekening van de Vereniging, tenzij hierover een andere afspraak is of wordt gemaakt.
8. In afwijking van de afspraak zoals vastgelegd in het voorgaande lid 6 komen Partijen overeen dat de Gemeente verantwoordelijk is voor en de kosten draagt van:
 - a. het onderhoud aan de Bomen (o.m. periodieke inspectie, snoeien, kappen). Indien de Vereniging daarom vraagt, zal de Gemeente op verzoek van de Vereniging voor verwijderde Bomen nieuwe Bomen planten en met de Vereniging in overleg treden over het type boom dat geplant zal worden;
 - b. het onderhoud aan de sloten, slootkanten en beschoeiingen;
9. Ter uitvoering van het in het vorige lid vermelde zijn de Gemeente en/of alle door haar aan te wijzen personen gerechtigd het Perceel na overleg met de Vereniging op

werkdagen tijdens openstellingen te betreden. In noodgevallen is de Gemeente gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het Perceel te betreden.

10. Ten aanzien van het onderhoud aan de velden heeft de Gemeente met SBGB een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst is, en wijzigingen op dan wel vernieuwing van deze overeenkomst worden, als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd (**bijlage**). SBGB is verantwoordelijk voor het onderhoud aan de velden en Gemeente staat er voor in dat SBGB aan deze verantwoordelijkheid opvolging geeft. Indien deze overeenkomst, of iedere andere overeenkomst hierna met SBGB of een andere partij ten aanzien van het onderhoud van de velden om welke reden dan ook komt te vervallen, komt deze verantwoordelijkheid van het onderhoud van de velden terug bij de Gemeente totdat hierover andere afspraken zijn vastgelegd.
11. Indien er zich op of rondom het kunstgrasveld van het Perceel concentraties van schadelijke stoffen, in onder meer het kurk, rubbergranulaat of kunstgrassprietten bevinden, of op de grasvelden concentraties van schadelijke stoffen in de lava, die aantoonbaar de vigerende wettelijke normen, normen volgend uit de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen overschrijden, treden Partijen hierover in overleg, zoals beschreven in artikel 7 en geldt daarbij het uitgangspunt dat Gemeente al het nodige in het werk stelt om de Vereniging in staat te stellen het Perceel te gebruiken zonder dat dit gebruik dergelijke normen schendt of om de Vereniging een alternatieve locatie te bieden die aansluit bij de dan geldende wensen van de Vereniging.
12. Indien enige schade ontstaat aan het Perceel vanwege de aanwezigheid van schadelijke stoffen (onder andere asbest) of bodemverontreiniging en dusdanig dat hiervoor saneringsmaatregelen getroffen dienen te worden omwille van de volksgezondheid, draagt de Gemeente hierin haar verantwoordelijkheid en treden Partijen hierover in overleg, zoals beschreven in artikel 7 en geldt daarbij het zelfde uitgangspunt als in het vorige lid bepaald.

Artikel 7 Majeure ontwikkelingen

1. Bij onvoorziene omstandigheden, welke leiden tot belangrijke niet voorziene ontwikkelingen in het onderhoud aan het Perceel, zowel in positieve als in negatieve zin, inclusief de financiële gevolgen hiervan, treden Partijen tijdig met elkaar in overleg. Hierbij wordt onder meer gedacht aan de veranderende (milieu) wet- en regelgeving (rubberkorrels), extra genoodzaakte vervangmomenten vanwege onvoorziene slijtage aan het veld, het wegvallen van de BTW-subsidie, een gebiedsontwikkeling (woningbouw, noodzakelijke infrastructuur) en nieuwe subsidieregelingen vanuit de overheid.
2. Indien aan de hand van deze onvoorziene omstandigheden een aanpassing van de overeenkomst nodig is of maatregelen getroffen dienen te worden, inclusief de eventuele financiële gevolgen, dan maken Partijen hierover afspraken en leggen die schriftelijk vast. Deze schriftelijke afspraken maken vervolgens onderdeel uit van deze overeenkomst.

Artikel 8 Toegang Antennemast

De Vereniging is ervan op de hoogte dat aan de oostzijde van het Perceel een antennemast van een provider is gesitueerd. Hiervoor is een recht van opstal gevestigd. In de akte vestiging recht van opstal is ten behoeve van deze provider een recht van overpad gevestigd, om te komen en gaan naar en van de openbare weg, te weten de Bateweg te Woubrugge. In de akte vestiging recht van opstal, ingeschreven op 10 november 2015 in de openbare registers van het kadaster in Hyp4 deel 67160, nummer 150, staat de volgende passage:

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

“Ter uitvoering van de Overeenkomst wordt bij deze gevestigd, ten behoeve van het perceel waar gemeld opstalrecht betrekking op heeft als heersend erf en ten laste van het bij de eigenaar verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Woubrugge, sectie B nummer 4786 als dienend erf, een recht van erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar / gebruiker van het heersend erf kabels legt en instandhoudt in de ondergrond en recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de telecommunicatiemast met bedrijfsapparatuur te bereiken, op de voor de eigenaar minst bezwarende wijze.

Deze erfdienstbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdienstbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het recht van opstal eindigt.”

1. De Vereniging accepteert uitdrukkelijk namens en voor de Gemeente met de ondertekening van deze overeenkomst de toegang onbelemmerd te verschaffen aan de provider, dan wel zijn rechtsopvolgers om over het perceel naar de antennemast te komen en te gaan om hier de nodige onderhouds- vervangings-, herstel-, dan- wel vernieuwingswerkzaamheden te verrichten.
 - a. De gemeente stelt een jaarlijkse vanaf 2025 een vrijwilligersvergoeding ter hoogte van €500,- ter beschikking aan de vereniging om toegang tot het perceel te verlenen aan de provider (exploitant) van de antennemast. Deze bijdrage wordt jaarlijks in december overgemaakt.

Artikel 9 Slotbepalingen

1. Indien één of meer artikelen van deze overeenkomst onduidelijk zijn, zullen Partijen alsdan in gezamenlijk overleg en in de geest van deze overeenkomst en gelet op de intentie van ieder der Partijen deze overeenkomst voor zover nodig aanpassen, in die zin dat de niet-verbindende artikelen worden vervangen door bepalingen die zo min mogelijk verschillen van de betreffende niet-verbindende artikelen.
2. Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd of aangevuld door middel van een door beide Partijen ondertekend document.
3. Door ondertekening van deze overeenkomst door beide Partijen komen eerder gesloten overeenkomsten tussen Partijen ten aanzien van het gebruik van het Perceel, te vervallen.

G. van Duin (wethouder)

.....

L.B. Venker (voorzitter)

.....

P. Wetselaar (secretaris)

.....

Datum:

Plaats: Woubrugge

Datum:

Plaats: Woubrugge

Bijlagen:

- *Situatietekening GV @*
- *Onderhoudsovereenkomst Gemeente en SBGB d.d. @*