

OVEREENKOMST TOT BEEINDIGING EN OPNIEUW VESTIGEN VAN EEN RECHT VAN OPSTAL

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Heusden**, te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw drs. W. van Hees, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d.....2022 met zaaknummer 1193650,

hierna te noemen: “de gemeente”

2. tennisvereniging Achter de Bogen, statutair gevestigd te Bilderdijkstraat 10, 5251 LP Vlijmen, ingeschreven bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 40271469, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar vertegenwoordigingsbevoegde bestuurders de heer , de heer de heer en de heer ,

hierna te noemen: “de vereniging” of “de opstalhouder”

In aanmerking nemende dat:

- partijen een recht van opstal hebben gevestigd zoals ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op 21 maart 1986 in register Hypotheek 4, deel 6958, nummer 22, tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van een clubhuis aan de Prins Hendrikstraat 82 te Drunen voor het uitoefenen van de tennissport;
- partijen een recht van opstal hebben gevestigd, zoals ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op 31 december 1996 in register Hypotheek 4, deel 10697, nummer 29, tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van een tenniscomplex met toebehoren aan de Prins Hendrikstraat 82 te Drunen voor het uitoefenen van de tennissport;
- opstalhouder de wens heeft het tenniscomplex verder uit te breiden met (maximaal) 4 padelbanen;
- de gemeente bereid is grond ter beschikking te stellen voor het uitbreiden van het tenniscomplex; ;
- dat de vereniging afstand doet van voornoemde opstalrechten;
- dat partijen voor het totale tenniscomplex een nieuw geactualiseerd recht van opstal willen vestigen en de gewijzigde afspraken wensen vast te leggen in één nieuwe en geactualiseerde overeenkomst tot het vestigen van een recht van opstal;

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Aan de opstalhouder zal, het zakelijk recht van opstal worden verleend tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van een tenniscomplex met toebehoren, bestaande uit een

paviljoen, kleedaccommodatie, bergruimte, 10 kunstgrasbanen (met drainage), met maximaal 4 padelbanen, afrasteringen, verharding, beplantingen en overige voorzieningen voor het uitoefenen van de tennissport (hierna: “**tenniscomplex**”) aan de Prins Hendrikstraat 82, 5151 GB te Drunen, op de percelen kadastraal bekend gemeente **Drunen**, sectie **L**, nummers **5645, 3571 en 7610 gedeeltelijk**, ter grootte van circa m², zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst als **bijlage 1** gehechte situatietekening met datum, hierna ‘**de onroerende zaak**’.

Voor dit recht van opstal gelden de volgende voorwaarden:

Artikel 1 Duur van het recht van opstal

1. Het recht van opstal wordt verleend voor onbepaalde tijd en zal ingaan op het moment van het vestigen bij de notaris zoals bedoeld in artikel 3.
2. Wenst één van de partijen tot beëindiging van het recht van opstal over te gaan, dan dient hiervan ten minste 1 jaar maanden van tevoren bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot onder opgaaf van redenen mededeling te worden gedaan aan de andere partij. De kosten voor beëindiging, zoals de kosten voor het opmaken van een notariële akte, zijn voor rekening van degene die tot beëindiging wenst over te gaan.

Artikel 2 Retributie

1. De verschuldigde retributie bedraagt € 45 per jaar, welk bedrag jaarlijks bij vooruitbetaling dient te worden voldaan na ontvangst van een daarvoor gestuurde nota.
2. De retributie moet zonder kosten, inhouding of vergelijking worden voldaan.
3. Wordt het recht van opstal in de loop van een jaar gesloten, dan is de retributie naar rato verschuldigd.
4. Indexering van de retributies vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer. Onder prijsindexcijfer is ten deze verstaan de Consumenten Prijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (zijnde het inflatiepercentage, 2015 = 100), als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
5. De gemeente is gerechtigd om de retributie eens in de vijf jaar te verhogen op basis van redelijkheid en billijkheid een en ander conform de in de gemeente gebruikelijke tarieven.

Artikel 3 Notariële akte van vestiging

1. De notariële vastlegging dient plaats te vinden ten overstaan van een door de opstalhouder aan te wijzen notaris, zo spoedig mogelijk doch uiterlijk twee maanden na de datum waarop deze overeenkomst tot vestiging van een recht van opstal tussen partijen is gesloten.
2. Alle notariële en andere kosten die verband houden met de vestiging van het recht van opstal komen voor rekening van de opstalhouder. Onder deze kosten zijn in elk geval begrepen de kosten van de notaris, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten.
3. Als de opstalhouder vóór het verlijden van de notariële akte tot vestiging van het recht van opstal in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling heeft verkregen, dan wel onder curatele is gesteld, alsmede bij inbeslagname van zijn onroerende zaken, zal de overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal ontbonden zijn zodra de gemeente daarvan kennis heeft verkregen, zonder dat ontbinding in rechte behoeft te worden gevorderd.

Artikel 4 Aflevering, risico

De juridische levering van het opstalrecht vindt plaats terstond na de ondertekening van de notariële akte. De onroerende zaak is op het moment van vestiging van het opstalrecht al feitelijk in gebruik bij opstalhouder, zodat opstalhouder reeds, onder verwijzing naar artikel 7, het risico hiervoor draagt.

Artikel 5 Inhoud recht van opstal

1. Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid om in, op en boven de onroerende zaak een tenniscomplex in eigendom te hebben en te (onder)houden. Onder de bevoegdheid wordt mede begrepen het gebruiken, aanbrengen en wegnemen van het tenniscomplex.
2. Het is opstalhouder uitsluitend toegestaan het tenniscomplex te gebruiken voor activiteiten die in relatie staan tot de tennissport.
3. Wijzigingen aan het tenniscomplex, als ook gehele of gedeeltelijke afbraak, zullen nu en later slechts na vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring van de gemeente mogen geschieden.
4. Andere opstallen dan het hiervoor gedefinieerde tenniscomplex, mogen niet op de onroerende zaak worden geplaatst zonder schriftelijke toestemming van de gemeente. Ingeval deze schriftelijke toestemming wordt gegeven, zullen de betreffende opstallen, verhardingen en beplantingen onder het opstalrecht vallen.
5. De opstalhouder zal het tenniscomplex onderhouden en in goede staat houden. De kosten van het totale onderhoud, in de meest ruime zin, komen voor rekening van de opstalhouder.

Artikel 6 Kabels en leidingen

De gemeente is gerechtigd derden toe te staan kabels en leidingen in, op of boven de onroerende zaak te (laten) leggen na voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstalhouder, die zijn toestemming niet op onredelijke gronden mag onthouden. De opstalhouder is gerechtigd aanwijzingen te geven omtrent de plaats en ligging van (nieuw) aan te brengen kabels en leidingen.

Artikel 7 Verplichtingen van de opstalhouder, vrijwaring

1. De opstalhouder is verplicht om de onroerende zaak in een dusdanige staat te houden dat de in artikel 5 aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de opstalhouder de grond met opstal(len) in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig te herstellen en/of te vernieuwen.
2. De opstalhouder is verplicht om in het geval dat hij wijzigingen aan het tenniscomplex aanbrengt, deze (gedeeltelijk) afbreekt, (gedeeltelijk) vervangt of (een) nieuwe opstal(len) plaatst, hiervoor de benodigde vergunningen bij de gemeente c.q. bij andere (overheids)instanties aan te vragen vóór met de werkzaamheden wordt begonnen.
3. De opstalhouder is verplicht voor de opstal(len) een opstalverzekering en een WA-verzekering af te sluiten.
4. Alle kosten van het onderhoud, de benodigde vergunningen en verzekeringskosten, in de meest ruime zin, komen voor rekening van de opstalhouder.
5. Achteruitgang van de opstal(len) door een niet aan de gemeente toe te rekenen oorzaak komt voor risico van de opstalhouder.
6. De opstalhouder vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die ontstaat door het gebruik of door verontreiniging door de opstalhouder van de opstal(len) of het perceel of door gebrek aan onderhoud, gehele of gedeeltelijke instorting van de opstal(len).
8. De gemeente verleent geen vrijwaring voor onzichtbare of verborgen gebreken.

Artikel 8 Verhuur recht van opstal, vervreemding recht van opstal

1. Op de onroerende zaak, mogen door de opstalhouder zonder schriftelijke toestemming van de gemeente geen nieuwe erfdienstbaarheden worden gevestigd, noch zal dit recht van opstal en/of de zich op het perceel bevindende opstal(len) geheel of gedeeltelijk aan derden mogen worden verhuurd of op enigerlei andere wijze in gebruik of genot mogen worden afgestaan.
2. Het is opstalhouder niet toegestaan om het recht van opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente te vervreemden.

Artikel 9 Vervreemding onroerende zaak door de gemeente

1. Het is de gemeente toegestaan om de onroerende zaak waarop het opstalrecht is gevestigd over te dragen aan een derde, zonder dat daarvoor mondelinge of schriftelijke toestemming van de opstalhouder is vereist.
2. Bij vervreemding van de onroerende zaak zal de gemeente de opstalhouder uiterlijk acht weken na het notariële transport hiervan schriftelijk in kennis stellen.

Artikel 10 Belastingen

1. Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de duur van het recht van opstal bestaan, op of wegens de eigendom van de opstal(len) en de ondergrond waarop het recht van opstal betrekking heeft, zijn vanaf 1 januari volgende op het jaar van notarieel transport voor rekening van de opstalhouder.
2. Ter zake de vestiging van het recht van opstal is overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van het recht van opstal.
3. Ter zake de vestiging van het recht van opstal stellen partijen ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting de waarde op nihil.

Artikel 11 Bodemverontreiniging

1. Het is de gemeente niet bekend, dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 5 lid 2 omschreven gebruik door de opstalhouder of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de onroerende zaak, dan wel tot het nemen van andere maatregelen, ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak.
2. Het is de opstalhouder niet toegestaan de onroerende zaak zodanig te gebruiken dat ten gevolge van dit gebruik bodem- en andere milieuverontreiniging optreedt, dan wel schade aan de onroerende zaak of de belendende percelen kan ontstaan. Partijen komen overeen dat de gemeente desgewenst binnen één maand na beëindiging van het gebruik van de onroerende zaak voor rekening van de opstalhouder een genormeerd bodemonderzoek kan laten verrichten, waarvoor opstalhouder in overleg met de gemeente opdracht zal verstrekken aan een gerenommeerd bedrijf. Als uit het daarover uit te brengen rapport mocht blijken van verontreinigen, dan zullen die verontreinigingen door en op kosten van de opstalhouder ongedaan worden gemaakt binnen drie maanden nadat het resultaat van het onderzoek ter kennis is gebracht aan partijen. Voor verontreiniging die aantoonbaar afkomstig is van belendende percelen, zal de opstalhouder niet aansprakelijk worden gehouden, mits de opstalhouder niet verantwoordelijk is voor verontreiniging op of in die belendende percelen.

Artikel 12 Garanties

De gemeente garandeert het volgende:

1. de gemeente is bevoegd tot vestiging van het opstalrecht;
2. het opstalrecht is niet bezwaard met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten (behoudens de in deze overeenkomst vermelde);
3. de onroerende zaak is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. voor de gemeente bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht die de vestiging in de weg staan;
5. de onroerende zaak is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
6. de gemeente staat er, voor zover dit binnen haar invloed ligt, zoveel mogelijk voor in dat geen handelingen plaatsvinden waardoor een ongestoorde uitoefening van (de rechten verbonden aan) het opstalrecht zou(den) kunnen worden belemmerd.

Artikel 13 Einde van het recht van opstal

Het recht van opstal eindigt:

- a. door opzegging door de gemeente en/of de opstalhouder;
- b. door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
- c. door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 5:104 van het Burgerlijk Wetboek;
- d. op andere in de wet omschreven gronden.

Bij het einde van het recht van opstal zal de onroerende zaak door de opstalhouder worden opgeleverd vrij van opstallen en volledig opgeschoond, tenzij de gemeente aangeeft de opstallen in eigendom over te nemen voor hergebruik.

Artikel 14 Vergoeding bij einde van het recht van opstal

1. Ingeval van opzegging van het opstalrecht door de gemeente, heeft de opstalhouder, behoudens het hierna sub 2 bepaalde, het recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige opstallen, verharding en beplantingen ten tijde van de beëindiging, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, na aftrek van hetgeen hij aan de eigenaar uit hoofde van het recht van opstal dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen;
2. Geen vergoeding bestaat:
 - a. Indien de opstalhouder de opstallen, verharding en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
 - b. Indien het recht van opstal is geëindigd door opzegging door de opstalhouder;
 - c. Voor zover de gebouwen, werken en beplantingen door de opstalhouder onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van het recht van opstal mocht wegnemen.
3. Het vaststellen van de waarde van de vergoeding van de opstal(len) als in lid 1 bedoeld, geschiedt door een deskundige, die door en voor rekening van de gemeente wordt aangewezen. Vaststelling van de waardevergoeding voor de opstal(len) door voormelde deskundige dient binnen twee maanden nadat de deskundige is aangewezen door de deskundige aan zowel opstalhouder als de gemeente te zijn medegedeeld.

Artikel 15 Hypotheekhouder(s)

1. Wanneer het recht van opstal met hypotheek bezwaard wordt, zullen de voorwaarden genoemd in deze overeenkomst, voor zover deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn als de hypotheekhouder de gemeente een authentiek afschrift van de akte van hypotheekverlening heeft verstrekt.
2. De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg heeft gegeven, is verplicht aan de gemeente onverwijld kennis te geven van de doorhaling van de hypothecaire inschrijving.
3. De gemeente zal de hypotheekhouder(s) tijdig in kennis stellen van een voornemen tot beëindiging van het recht van opstal.

Artikel 16 Over- en ondermaat

Als de geschatte grootte van de onroerende zaak waarop het recht van opstal betrekking heeft afwijkt van de later ingemeten oppervlakte, geeft dat aan geen van partijen het recht de overeenkomst te ontbinden, vermeerdering of vermindering van de retributie of tegenprestatie te vragen dan wel het recht om de overeenkomst te beëindigen.

Artikel 17 Kettingbeding

1. Bij een eventuele overdracht van het opstalrecht of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht aan de nieuwe opstalhouder of (beperkt) zakelijk gerechtigde (als bedoeld in artikel 8) zal ten behoeve van de gemeente in de notariële akte een kettingbeding worden opgenomen. In het kettingbeding dienen alle in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen letterlijk te worden opgenomen.
2. De opstalhouder is verplicht om vóór de ondertekening van de notariële akte van overdracht, als bedoeld in lid 1, een ontwerp daarvan aan de gemeente te overhandigen ter controle of aan dit kettingbeding is voldaan.

Artikel 18 Einde eerder gevestigde opstalrechten 1986 en 1996

1. Het opstalrecht treedt in de plaats van de eerder gevestigde opstalrechten zoals ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op 21 maart 1986 in register Hypotheken 4, deel 6958, nummer 22 en op 31 december 1996 in register Hypotheken 4, deel 10697, nummer 29.
2. Dit betekent dat opstalhouder in de akte van vestiging van het opstalrecht als bedoeld in artikel 3.1 van deze overeenkomst afstand doet van voornoemde opstalrechten.

Artikel 19 Overige bepalingen

Partijen constateren dat met de vestiging van het nieuwe opstalrecht de mandeligheid van de muren zoals omschreven in de notariële akte van 21 maart 1986, onder "gemene muren en vestiging erfdienstbaarheden komt te vervallen omdat er geen sprake meer is van gemeenschappelijk eigendom.

Bijlagen

1. Situatietekening d.d.2022

Zaaknummer: 1164140

Aldus opgemaakt d.d.2022 in tweevoud en ondertekend te

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

.....
Gemeente Heusden
Mevrouw W. van Hees
burgemeester

.....
Tennisvereniging Achter de Bogen

.....
Tennisvereniging Achter de Bogen

.....
Tennisvereniging Achter de Bogen

.....
Tennisvereniging Achter de Bogen