

OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN RECHT VAN OPSTAL

Ondergetekenden:

1. de **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. _____ hierna te noemen: "**de gemeente**"
2. ,
hierna te noemen: "**de opstalhouder**"

Overwegende dat:

- opstalhouder de eetgelegenheid aan de Burgemeester van de Venstraat 1 te Vlijmen heeft overgenomen;
- door gemeente aan de vorige eigenaar een standplaatsvergunning is verleend;
- er sprake is van een duurzaam geplaatst object en de verleende vergunning daarmee niet aansluit bij de realiteit,
- partijen daarom afspraken hebben gemaakt omtrent de duurzame plaatsing van het object en deze afspraken wensen vast te leggen in een overeenkomst;
- de eetgelegenheid geplaatst is op gemeentegrond en partijen hiervoor een opstalrecht wensen te vestigen, zodat toestemming en afspraken voor het hebben van een opstal op gemeentegrond schriftelijk zijn vastgelegd ;

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1 Het recht van opstal, gebruik

1. De gemeente verleent aan de opstalhouder met terugwerkende kracht per 1 januari 2020 het zakelijk recht van opstal voor het in eigendom hebben, houden en onderhouden van een cafetaria op een gedeelte van het perceel grond aan de Burgemeester van de Venstraat 1 in Vlijmen, kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie L, nummer 2300, ter grootte van circa 75 m², zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst als **bijlage 1** gehechte tekening met datum 10 december 2019 hierna te noemen '**de onroerende zaak**'.
2. Het recht van opstal bestaat uitsluitend uit het in eigendom hebben, houden, wegnemen en onderhouden van een 'cafetaria' op de onroerende zaak.
3. Andere bebouwing dan de hier vermelde mag niet op de onroerende zaak worden geplaatst zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.

Artikel 2 Duur van het recht van opstal

1. Het recht van opstal wordt verleend voor onbepaalde tijd, ingaande op 1 januari 2020.
2. Partijen kunnen het recht van opstal beëindigen door middel van opzegging, doch niet eerder dan 10 jaar na het vestigen van het opstalrecht. Opzegging dient te geschieden bij exploit en met

3. inachtneming van een opzegtermijn van ten minste 1 jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
4. Eventuele kosten van opzegging (waaronder de notariële en kadastrale kosten) komen voor rekening van de partij die opzegt.

Artikel 3 Retributie

1. De verschuldigde retributie bedraagt € 2.521,50 per jaar (prijsspeil 2020), welk bedrag jaarlijks bij vooruitbetaling dient te worden voldaan vóór 15 januari.
2. Wordt het recht van opstal in de loop van een jaar gesloten, dan is de retributie naar rato verschuldigd, met dien verstande dat de retributie op de 15e van de maand volgende op de maand van notariële vestiging van het recht van opstal door de gemeente ontvangen dient te zijn. De retributie moet zonder kosten, inhouding of vergelijking worden voldaan.
3. Indexering van de retributie vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer. Onder prijsindexcijfer wordt verstaan de Consumenten Prijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (zijnde het inflatiepercentage, 2000 = 100), als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
4. De in lid 3 vermelde aanpassing van de vergoeding zal nimmer leiden tot een daling van de vergoeding beneden de aanvangsprijs van deze opstalovereenkomst.
5. De gemeente is gerechtigd om de retributie eens in de vijf jaar te verhogen op basis van redelijkheid en billijkheid conform de door de gemeente vastgestelde tarieven.

Artikel 4 Notariële akte van vestiging

1. De notariële akte van vestiging van het opstalrecht dient plaats te vinden ten overstaan van een door de opstalhouder aan te wijzen notaris uiterlijk twee maanden na de datum waarop deze overeenkomst 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 het notarieel transport, 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 5 Aflevering, risico

De feitelijke en juridische levering van het opstalrecht vindt plaats terstond na de ondertekening van de notariële akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de opstalhouder ten goede en zijn de lasten en belastingen die worden geheven in verband met de op de onroerende zaak aanwezige opstal(len) voor rekening van de opstalhouder en draagt de opstalhouder het risico van de opstal(len). De onroerende zaak en de cafetaria is (zijn) al feitelijk in gebruik bij opstalhouder, zodat opstalhouder reeds het risico hiervoor draagt.

Artikel 6 Kabels en leidingen

De gemeente is gerechtigd derden toe te staan kabels en leidingen in, op of boven de onroerende zaak waarop het opstalrecht is gevestigd 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 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 de 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 8 Verplichtingen van de opstalhouder, vrijwaring

1. De opstalhouder is verplicht om de onroerende zaak in een dusdanige staat te houden dat de in artikel 1 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 de opstal(len) 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. Grenst/grenzen de opstal(len) van opstalhouder aan één of meer andere gebouwen, die wel of niet in eigendom zijn van derden of die van hemzelf zijn, is de opstalhouder verplicht om de onroerende zaak waarvoor dit opstalrecht geldt, geheel of gedeeltelijk te herbouwen als deze door welke oorzaak dan ook teniet is of zijn gegaan.
4. De opstalhouder is verplicht voor de opstal(len) een opstalverzekering en een WA-verzekering af te sluiten.
5. De in lid 4 van dit artikel genoemde verzekeringen dienen onder de voorwaarden te worden afgesloten dat de verzekeringen uitsluitend kunnen worden opgezegd als de gemeente schriftelijk toestemming daarvoor heeft verleend.
6. De opstalhouder is verplicht om aan de gemeente een kopie van de verzekeringspolissen te verstrekken.
7. Alle kosten van het onderhoud, de benodigde vergunningen en verzekeringskosten, in de meest ruime zin, komen voor rekening van de opstalhouder.
8. Achteruitgang van de opstal(len) door een niet aan de gemeente toe te rekenen oorzaak komt voor risico van de opstalhouder.
9. 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).

Artikel 9 Verhuur recht van opstal en vervreemding recht van opstal

1. Op de onroerende zaak waarop het recht van opstal wordt verleend, mogen door de opstalhouder zonder schriftelijke toestemming van de gemeente geen erfdienstbaarheden worden gevestigd, noch zal dit recht van opstal en/of de zich op de onroerende zaak 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 noch met hypotheek of enig ander zakelijk recht te bezwaren.

Artikel 10 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 11 Belastingen

1. Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het recht van opstal zal bestaan, op of wegens de eigendom van de opstal(len) en de onroerende zaak waarop het recht van opstal betrekking heeft worden geheven, 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 € 12.000,00.

Artikel 12 Bodemverontreiniging

1. Het is de gemeente niet bekend, dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 1 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 13 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 hypotheeken 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 14 Einde van het recht van opstal

1. Het recht van opstal wordt in ieder geval geacht te zijn geëindigd:
 - 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.
2. Bij het einde van het recht van opstal zal de onroerende zaak door de opstalhouder leeg en ontruimd worden opgeleverd, vrij van opstallen en volledig opgeschoond.

Artikel 15 Vergoeding bij einde van het recht van opstal

1. Ingeval van beëindiging van deze overeenkomst door de gemeente, heeft de opstalhouder, behoudens het hierna sub 2 bepaalde, het recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken 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 gebouwen, werken 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 16 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 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 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 Tot stand komen overeenkomst

Deze overeenkomst komt niet eerder tot stand dan na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

Artikel 19 Wet openbaarheid van bestuur

1. Voor de inhoud van deze overeenkomst is de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) van toepassing. Partijen constateren dat deze overeenkomst in beginsel openbaar is. Dit lijdt uitzondering als sprake is van de situaties zoals genoemd in artikel 10 Wob.
2. Het bovenstaande laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van burgemeester en wethouders in het kader van een verzoek op basis van de Wob.

Artikel 20 Bijlagen

1. Situatietekening onroerende zaak d.d. 10 december 2019.

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

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

.....

Gemeente Heusden

drs. W. van Hees

.....

Opstalhouder