

Overeenkomst tot vestiging van een (afhankelijk) zakelijk recht van opstal

De ondergetekenden:

1. De **Gemeente Bodegraven-Reeuwijk**, Raadhuisplein 1, 2411 BD te Bodegraven (correspondentieadres: Postbus 401, 2410 AK te Bodegraven), te dezen op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer mr. C. van der Kamp, die de vertegenwoordiging heeft opgedragen aan de heer C.A. Oskam, wethouder, die handelt ter uitvoering van het besluit van burgemeester en Wethouders van 24 april 2018 nr. Z-17-60151/DOC-18055968 hierna te noemen: "de Gemeente";
en
2. De vereniging **Tennisvereniging Wiericke**, Brandschouwer 1, 2415 CC te Nieuwerbrug aan den Rijn (correspondentieadres: Graaf Lodewijkstraat 47, 2415 AP Nieuwerbrug), ingeschreven KvK onder nummer 40465707, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.R. Korff, de heer P. van der Winden, gezamenlijk bevoegd;
hierna aangeduid als: "de Opstalhouder"

De Gemeente en de Opstalhouder worden gezamenlijk aangeduid als "Partijen"

Overwegende dat:

- a) de Gemeente eigenaar is van een perceel grond, gelegen aan de Brandschouwer 1 te 2415 CC Nieuwerbrug aan den Rijn, kadastraal bekend als Gemeente Bodegraven, sectie D, nummer 3528, (ged), waarop o.m. de tennisbanen en het clubgebouw van de Opstalhouder liggen;
- b) de Gemeente en de Opstalhouder voor het perceel grond op 10 maart 1993 een huurovereenkomst zijn aangegaan voor de duur van 25 jaar, derhalve eindigende op 9 maart 2018;
- c) de Gemeente opnieuw een huurovereenkomst is aangegaan met Opstalhouder voor de duur van 20 jaar, ingaande 10 maart 2018 en derhalve van rechtswege eindigende op 9 maart 2038;
- d) de Gemeente en de Opstalhouder geen huurafhankelijk recht van opstal zijn overeengekomen voor de thans aanwezige bebouwing (club- of verenigingsgebouw), tennisbanen, beplantingen, verhardingen, funderingen en overige werken, onder meer lichtinstallatie en hekwerken;
- e) de Gemeente met de Opstalhouder een overeenkomst wenst aan te gaan voor het vestigen van een huurafhankelijk recht van opstal ten behoeve van de in lid d vermelde aanwezige bebouwing en overige opstallen;
- f) Partijen thans overeen zijn gekomen dat er een huurafhankelijk recht van opstal wordt gevestigd en Partijen daartoe twee aan elkaar gekoppelde overeenkomsten sluiten te weten:
 - de overeenkomst tot vestiging van een huurafhankelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 e.v. van het Burgerlijk Wetboek (hierna: "Opstalovereenkomst") voor het in stand houden van de aanwezige bebouwing en overige opstallen gelegen aan de Brandschouwer 1, 2415 CC te Nieuwerbrug aan den Rijn, kadastraal bekend als Gemeente Bodegraven, sectie D, nummer 3528, (ged.);
 - de huurovereenkomst tussen de Gemeente en de Opstalhouder Tennisvereniging Wiericke te Nieuwerbrug aan den Rijn van een perceel grond ten behoeve van het tennispark, gelegen aan

de Brandschouwer 1, 2415 CC te Nieuwerbrug aan den Rijn, kadastraal gezien bekend als gemeente Bodegraven, sectie D, nummer 3528, (ged).

Partijen verklaren daartoe het volgende te zijn overeengekomen.

Artikel 1 Vestiging afhankelijk recht van opstal

1. De Gemeente vestigt ten behoeve van de Opstalhouder, gelijk de Opstalhouder van de Gemeente aanvaardt, een huurafhankelijk recht van opstal voor het hebben, houden, gebruiken en onderhouden van de thans aanwezige bebouwing (club- of verenigingsgebouw), tennisbanen, beplantingen, verhardingen, funderingen en overige werken, onder meer lichtinstallatie en hekwerken, hierna ook aangeduid als "**de Opstal**" of **het Registergoed**; op een perceel grond, gelegen aan de Brandschouwer 1, 2415 CC te Nieuwerbrug aan den Rijn, kadastraal bekend als Gemeente Bodegraven, sectie D, nummer 3528, ter grootte van ca. 1980 m², zoals aangegeven met blauw gekleurde arcering op de bij deze overeenkomst behorende tekening d.d. 19 oktober 2018, aan Partijen volkomen bekend, die hiervan geen nadere beschrijving verlangen.
2. De Gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is het in lid 1 van dit artikel omschreven recht van opstal te verlenen.
3. Het afhankelijk recht van opstal zal uitsluitend bestaan in het hebben, houden, gebruiken, onderhouden en het in eigendom hebben van de Opstal op het in lid 1 van dit artikel vermelde perceelsgedeelte ten behoeve van het gebruik als maatschappelijke voorziening.

Artikel 2 Termijn en verlenging

Het huurafhankelijk recht wordt gevestigd voor maximaal de duur van de bijbehorende huurovereenkomst en eindigt op het moment dat de huurovereenkomst eindigt. Bij verlenging van deze huurovereenkomst, blijft het onderhavige recht van kracht telkens voor de duur van de verlenging van de huurovereenkomst, onder de voorwaarde dat naar het oordeel van de gemeente de bepalingen van het onderhavige opstalrecht geen aanpassing behoeven. Opstalhouder zal zorgdragen voor registratie in het Kadaster van de verlenging van het recht van opstal. De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van twintig (20) jaar ingaande 10 maart 2018 en eindigende op 9 maart 2038.

Artikel 3 Opstalvergoeding

De Opstalhouder is ter zake van het huurafhankelijk recht van opstal een jaarlijkse vergoeding (retributie) aan de Gemeente verschuldigd. Deze vergoeding bedraagt € 1,00 per jaar inclusief BTW. De retributie dient voor de gehele periode van 20 jaar, door de Opstalhouder in één keer, voorafgaand aan het passeren van de Akte van vestiging zakelijk recht van opstal, aan de Gemeente te worden voldaan. De Gemeente zal Opstalhouder hiervoor een factuur verzenden. Opstalhouder dient het verschuldigd bedrag binnen de daartoe gestelde betalingstermijn aan de Gemeente te voldoen.

Artikel 4 Levering en overdracht.

1. De levering van het recht van huurafhankelijk recht van opstal geschiedt met alle daarbij behorende rechten aanspraken, vrij van hypotheek, pandrechten, beslagen en met geen andere bijzondere lasten en beperkingen dan die welke door de Gemeente uitdrukkelijk zijn aanvaard.
2. De notariële akte tot vestiging van het huurafhankelijk recht van opstal zal binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst of zo veel langer zoals Partijen overeen komen, worden verleden ten overstaande van de notaris (of diens plaatsvervanger) verbonden aan het notaris kantoor Ter Wal en Partners, Pastorieplein 4 te Bodegraven.

Artikel 5 Gebruik en bestemming recht van opstal

1. De Opstalhouder is slechts gerechtigd op het in opstalrecht uitgegeven perceel het in artikel 1 van deze overeenkomst genoemde Opstal te hebben, te houden, te onderhouden en te gebruiken als maatschappelijke voorziening.

2. De Opstalhouder dient zorg te dragen voor verkrijging, verlenging of instandhouding van eventueel benodigde vergunningen.
3. De Opstalhouder is niet gerechtigd de bestemming van het in opstalrecht uitgegeven perceel of de daarop geplaatste opstallen te wijzigen, zonder schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Artikel 6 Verplichtingen van de Opstalhouder

1. De Opstalhouder is verplicht de Opstal naar behoren te onderhouden.
2. Met betrekking tot onderhoudsplannen kan de Gemeente bindende aanwijzingen geven welke door de Opstalhouder dienen te worden overgenomen voor zover deze aanwijzingen voortvloeien uit de haar wettelijk toekomstige bevoegdheden.
3. De Opstalhouder is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de Opstal.
4. Indien de Opstalhouder in strijd handelt met de in dit artikel opgenomen verplichtingen dan kan de Gemeente indien nodig de werkzaamheden (laten) uitvoeren en de kosten hiervan bij Opstalhouder in rekening brengen.
5. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade veroorzaakt door gehele of gedeeltelijke instorting van de Opstal.
6. De Opstalhouder is verplicht zich te houden aan de voorwaarden zoals gesteld in de vigerende huurovereenkomst Z-17-60151-DOC 55691.

Artikel 7 Over- en ondermaat

Over- en ondermaat van het in artikel 1 genoemde terrein zal, noch aan de Gemeente, noch aan Opstalhouder enig recht verlenen.

Artikel 8 Vrijwaring

1. De Opstalhouder vrijwaart de Gemeente voor alle rechtsvorderingen welke derden mochten instellen ter zake van hetgeen krachtens het recht van opstal tot stand is gebracht.
2. De Gemeente verleent geen vrijwaring voor onzichtbare of verborgen gebreken.

Artikel 9 Verplichtingen van de Gemeente

1. De Gemeente verbindt zich om aan de Opstalhouder te leveren een recht van opstal dat:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, beperkte rechten en/of buitengewone lasten en beperkingen; en
 - d. vrij van huur, pacht of enig ander gebruiksrecht door derden.
2. De Opstalhouder kan zich er jegens de Gemeente niet op beroepen, dat het perceel niet aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij de Gemeente dat wist of behoorde te weten en/of zulks voortvloeit uit het niet voldoen van de Gemeente aan de verbintenis, die zij hiervoor sub a, b, c en d met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal op zich heeft genomen.

Artikel 10 Baten en Lasten

Alle baten, lasten en belastingen, welke over het recht van opstal, of het gebruik daarvan worden geheven, komen voor rekening van de Opstalhouder, met ingang van de datum van het verlijden van de in artikel 4 bedoelde notariële akte. Deze kosten blijven ter zijner laste tot de eerste januari na het einde van het recht van opstal.

Artikel 11 Risico-overgang

Het in opstalrecht uitgegeven perceel is vanaf de dag van het verlijden van de notariële akte van levering voor risico en rekening van de Opstalhouder, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, en wel het risico met ingang van die dag overgaat op de Opstalhouder.

Artikel 12 Beperkingen vervreemding

1. Het is de Opstalhouder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan:

- a. Het huurafhankelijk recht van opstal over te dragen of toe te delen, dan wel te splitsen door overdracht of toedeling van het huurafhankelijke recht van opstal op een gedeelte van de zaak;
 - b. De bestemming van het Registergoed te wijzigen of handelingen in strijd met het hier omschrevene te verrichten;
 - c. Het Registergoed te verhuren of te verpachten noch onder enigerlei andere titel in gebruik af te staan, anders dan bedoeld in het hiervoor in artikel 5 genoemde gebruik;
 - d. Op of aan het Registergoed, werken aan te brengen of het aangebrachte weg te nemen, zonder toestemming van de Gemeente;
 - e. De rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan een derde.
2. Bij overtreding van bovengenoemde bepalingen a tot en met e geldt dat de Opstalhouder gehouden is deze overtreding te staken of ongedaan te maken, eerst na een voorafgaande schriftelijke ingebrekestelling binnen een door de Gemeente te bepalen redelijke termijn. Wordt aan deze vordering niet of niet tijdig voldaan, dan is de Gemeente gerechtigd, voor iedere overtreding die voortduurt, een geldboete te vorderen van € 5.000,00. Voorts is de Gemeente in geval van overtreding, als hiervoor bedoeld gerechtigd alle maatregelen te nemen, welke hem in verband daarmee nuttig voorkomen: de hiervoor veroorzaakte schade komt alsdan ten laste van de Opstalhouder. Indien de overtreding van bovengenoemde bepalingen geschiedt door personen, waarvoor de Opstalhouder aansprakelijk kan worden geacht, is de Opstalhouder voor deze overtreding aansprakelijk.

Artikel 13 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. Onderliggend zakelijk recht van opstal wordt onveranderd mee overgenomen door de derde partij.
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 14 Kosten van de overeenkomst

Alle kosten en rechten voortvloeiende uit deze overeenkomst en de juridische levering, het kadastrale recht en de eventueel verschuldigde belastingen zoals overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van de Opstalhouder. Het honorarium van de notaris komt voor rekening van de Gemeente.

Artikel 15 Aansprakelijkheid voor schade

Elke schade, aan de Gemeente dan wel aan derden, welke vanaf het moment van ingebruikname van het in artikel 1 genoemde perceel door de Opstalhouder ontstaat als gevolg van het gebruik van de opstal, is voor rekening van de Opstalhouder, tenzij dit niet aan de Opstalhouder is toe te rekenen.

Artikel 16 Einde huurafhankelijk recht van opstal

1. Het huurafhankelijk recht van opstal wordt in ieder geval beëindigd indien de huur die overeen is gekomen voor het sportpark, gelegen aan de Brandschouwer 1 te Bodegraven, kadastraal bekend als Gemeente Bodegraven, sectie F, nummers 4326 (ged.) en 4142 (ged.), is beëindigd hetzij door het verstrijken van de termijn van de huurovereenkomst of door opzegging van de overeenkomst door één van de Partijen, door het doen van afstand van het recht op de door de wet voorgeschreven wijze of op andere in de wet omschreven gronden.
2. Het huurafhankelijk recht van opstal wordt tevens beëindigd conform de bepalingen van artikel 12 van de huurovereenkomst.
3. Bij het einde van het huurafhankelijk recht van opstal, zoals bedoeld in sub 1 en sub 2, zal de Opstalhouder geen recht hebben op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen en werken.

Artikel 17 Tussentijdse beëindiging

1. Aan het opstalrecht of een gedeelte daarvan kan te allen tijde door de gemeente een einde worden gemaakt, indien het algemeen belang de beëindiging noodzakelijk maakt.
2. Onder het algemeen belang, zoals vermeld onder sub 1 dient te worden verstaan: uitvoering van een vigerend bestemmingsplan dan wel uitvoering van een nog niet vigerend bestemmingsplan, mits de omgevingsvergunning is verleend, alles op grond van de toepasselijke regelgeving.
3. Het besluit van de gemeente tot beëindiging wordt de opstalhouder bij exploit medegedeeld tenminste een jaar voordat het opstalrecht eindigt, of anders indien tussen partijen overeengekomen. De gemeente stelt in haar besluit tot beëindiging als hiervoor onder 1 bedoeld de datum vast, waarop de grond en opstallen ter vrije beschikking van de gemeente moeten zijn gesteld.

Artikel 18 Vergoeding bij tussentijdse beëindiging

1. Indien het opstalrecht of een gedeelte daarvan wordt beëindigd krachtens het bepaalde in artikel 17, treedt de gemeente van rechtswege in de eigendom van de opstallen, onder de verplichting voor haar om aan de alsdan gewezen opstalhouder te betalen alle schade, welke het gevolg is van het beëindigen van het recht, inclusief de vergoeding van de waarde van de opstallen.
2. Bepaling van het bedrag der schadevergoeding zoals bedoeld onder sub 1, vindt plaats naar de maatstaven van de Onteigeningswet, zoals deze geldt op het moment van beëindiging van het opstalrecht, met dien verstande dat deze vergoeding, voor wat betreft de daarin te betrekken waarde van de opstallen ten minste gelijk dient te zijn aan de waarde van die opstallen volgens de Wet waardering onroerende zaken welke geldt ten tijde van de beëindiging van het opstalrecht.
3. Indien het opstalrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de schadevergoeding, zoals bedoeld onder 1 tot een bedrag dat aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeling van verkoopprijs ingeval van executie van het opstalrecht en de opstallen. De opstalhouder heeft recht op het overblijvende bedrag.
4. Geen betaling als in dit artikel bedoeld, zal plaatsvinden alvorens het beschreven registergoed en de opstallen geheel vrij ter beschikking van de gemeente zijn gesteld.
5. Van de tussentijdse beëindiging van het opstalrecht, als bedoeld in artikel 17, zal de gemeente op haar kosten een notariële akte doen opmaken en aantekening laten doen in de openbare registers.
6. Indien na het beëindigen van het opstalrecht en de daarop staande opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, is de gemeente bevoegd de ontruiming te vorderen uit kracht der grosse van de onder 5 bedoelde notariële akte. De mogelijke kosten voor deze ontruiming komen ten kosten van opstalhouder.

Artikel 19 Beëindiging overeenkomst bij niet-nakoming

1. Bij niet of niet-tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet-toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente.
2. Als één van de Partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keuze tussen:
 - o de uitvoering van de overeenkomst te verlangen of
 - o de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren zonder dat daarvoor tussenkomst van een rechter is vereist.

3. Bij beëindiging van het recht zoals genoemd in het vorige lid en bij "ontbinding door een schriftelijke verklaring" dient de Opstalhouder het perceel binnen drie maanden na de beëindigingsdatum ontruimd op te leveren. De kosten hiervoor zijn voor de opstalhouder. Indien opstalhouder deze niet kan voldoen (bijvoorbeeld wegens faillissement) dan treedt de daartoe geldende wetgeving in.
4. Bij het niet-nakomen door de Opstalhouder van enige verplichting van deze overeenkomst heeft de Gemeente na beëindiging geen enkele verplichting meer, noch het verschuldigd zijn van een eventuele schadeloosstelling dan wel vergoeding, noch het beschikbaar stellen van een alternatieve locatie.
5. Alle kosten, die gemaakt moeten worden om het recht van opstal in het geval zoals genoemd in lid 2 onder "ontbinding door een schriftelijke verklaring", zijn voor rekening van de nalatige partij.

Artikel 20 Milieubepaling

1. De Gemeente heeft, gezien het voorafgaande gebruik van de grond, voor zover dat aan de Gemeente bekend is, geen reden om aan te nemen dat zich voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het in opstal uitgegevene bevinden.
2. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard tenzij deze materialen stoffen bevatten die zijn genoemd in de Wet Milieubeheer; evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
3. De Opstalhouder dient het in opstalrecht uitgegeven perceel zodanig te gebruiken dat door dit gebruik geen bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt noch schade aan het in opstalrecht uitgegeven perceel kan ontstaan.

Artikel 21 Bezwaring

1. Het is Opstalhouder niet toegestaan om het recht van opstal geheel of gedeeltelijk te bezwaren met hypotheek of enig ander zakelijk recht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
2. Op het perceel waarop het recht van opstal wordt verleend, mogen door de Opstalhouder zonder toestemming van de Gemeente geen erfdienstbaarheden worden gevestigd, noch zal dit recht van opstal en/of de zich op het perceel bevindende opstallen geheel of gedeeltelijk aan anderen in huur worden overgedaan, noch aan anderen, onder welke titel dan ook, mogen worden verhuurd of op enigerlei ander wijze in gebruik of genot mogen worden afgestaan, behoudens het gebruik uit hoofde van exploitatie van de opstallen.

Artikel 22 Huurovereenkomst

1. Voor het perceel grond zullen partijen ten behoeve van huurder een huurovereenkomst aangaan, ingaande 10 maart 2018 en derhalve van rechtswege eindigende op 9 maart 2038.
2. Indien de huurovereenkomst op enig moment eindigt dan wel wordt beëindigd op grond van het bepaalde in artikel 12 zal het huurafhankelijk recht van opstal per gelijke datum eindigen.
3. De Gemeente staat er voor in dat zij bevoegd is het recht van opstal te verlenen.

Artikel 23 Opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de Opstalhouder gelijktijdig met de ondertekening van deze overeenkomst de huurovereenkomst voor het perceel grond gelegen aan de Brandschouwer 1 te Nieuwerbrug ondertekent.

Artikel 24 Vangnetbepaling

In die gevallen waarin de overeenkomst niet voorziet of in voorkomende gevallen waar verschillen tussen Partijen omtrent de overeenkomst ontstaan, treden Partijen met elkaar in overleg.

Artikel 25 Slotbepalingen

Deze overeenkomst vormt de gehele overeenkomst tussen de Gemeente en de Opstalhouder met betrekking tot het onderwerp van deze overeenkomst en treedt in de plaats van alle eventuele

eerdere mondelinge of schriftelijke overeenkomsten, afspraken en mededelingen tussen de Gemeente en de Opstalhouder met betrekking tot het onderwerp van deze overeenkomst.

Aanpassingen aan en veranderingen van deze overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig voor zover deze op voorhand schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen.

Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Bijlage: tekening d.d. 19 oktober 2018, nr. 20180330Br1.001.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te

Bodegraven,

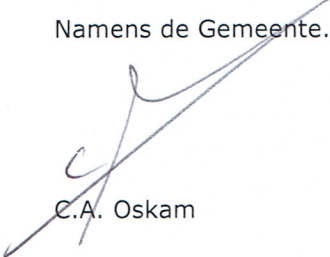
Nieuwerbrug aan den Rijn

Op _____ 2019

Op 6 Juni 2019

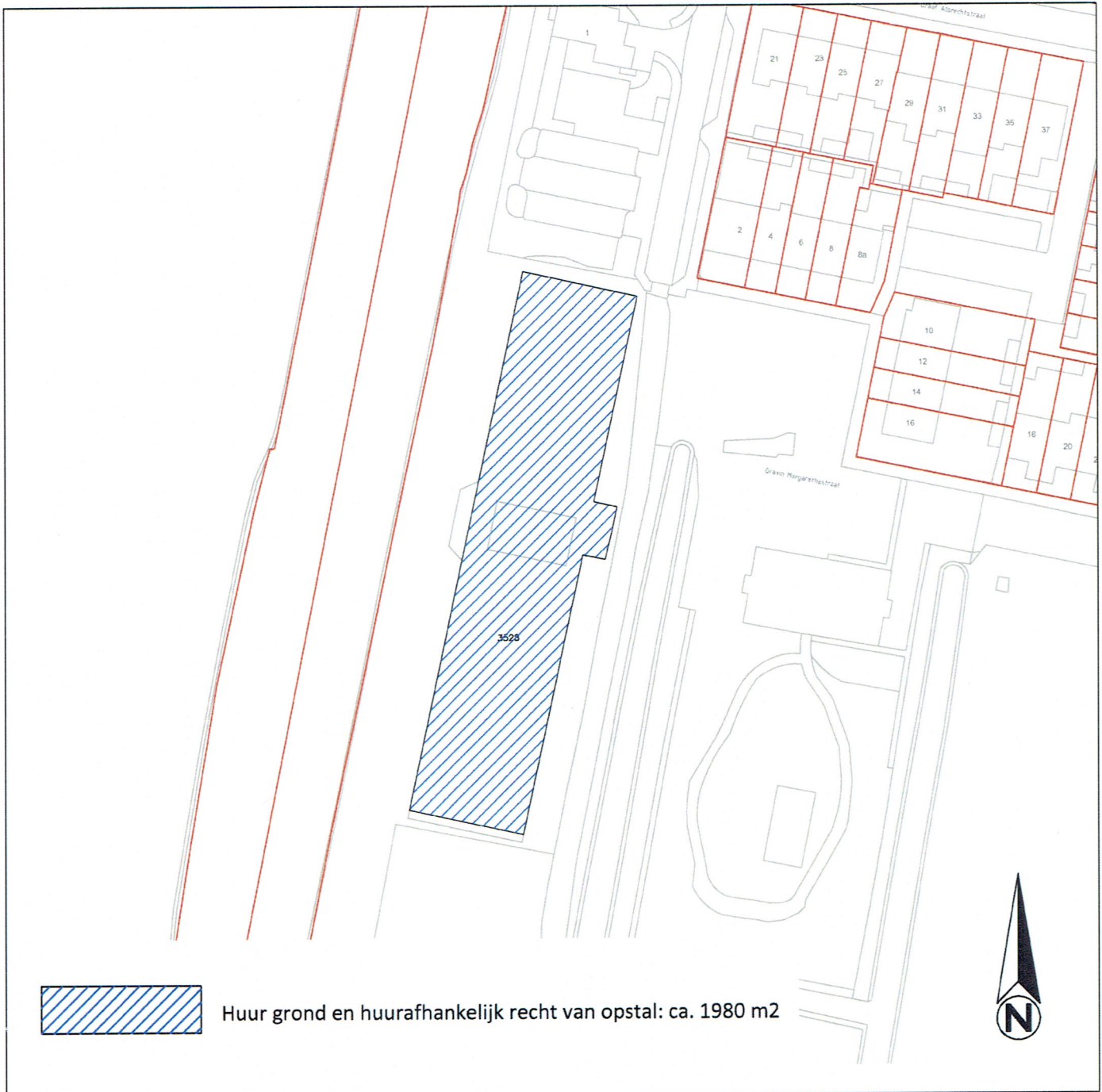
Namens de Gemeente.

Namens Opstalhouder,


C.A. Oskam


E.R. Korff


P. van der Winden



Huur grond en huurafhankelijk recht van opstal: ca. 1980 m²



Behoort bij overeenkomst de datum

De huurder/opstalhouder

De gemeente

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

Gemeente Bodegraven Reeuwijk

Adres : Raadhuisplein 1, 2411 BD te Bodegraven
 Postadres : Postbus 401, 2410 AK te Bodegraven
 Telefoon : (0172) 522 522
 email : info@bodegraven-reeuwijk.nl
 Internet : www.bodegraven-reeuwijk.nl

Huurder/opstalhouder
**Tennisvereniging Wiericke
 Brandschouwer 1
 2415 CC Nieuwerbrug aan den Rijn**

plaatselijk bekend
naast Brandschouwer 1

Schaal	Formaat	Datum
1:1000	A4	19 okt '18
Getekend	Voor afdeling	Grootte (ca)
E.V.	P&R	1980 m ²
tekeningnummer	Kadastrale aanduiding	
20180330Br1.003	BDG00 D 3528 (ged)	

[Handwritten signature in blue ink]