

Conceptovereenkomst tot het vestigen van een opstalrecht

ONDERGETEKENDEN

1. **Gemeente Heerenveen**, gevestigd aan Crackstraat 2 te 8441 ES Heerenveen, wettelijk vertegenwoordigd door haar burgemeester krachtens artikel 171 van de gemeentewet, mevrouw M.A. Fokkens-Kelder, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders, hierna te noemen '**grondeigenaar**';

en

2. **Christelijke Brassband Pro Rege** statutair gevestigd aan de Binnenweg 3 C te 8443 DJ Heerenveen, bij de Kamer van Koophandel ingeschreven onder nummer 40001418, vertegenwoordigd door, hierna te noemen '**opstalhouder**';

Ondergetekenden hierna gezamenlijk aan te duiden als '**partijen**',

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Aan Christelijke Brassband Pro Rege wordt met ingang van 1 december 2025 het zakelijk recht van opstal verleend tot het in eigendom hebben, houden en onderhouden van een onderkomen/oefenruimte met aanhorigheden aan de Binnenweg 3 C te Heerenveen, op de percelen kadastraal bekend gemeente Knijpe, sectie B, nummer 4350 ter grootte van ongeveer 135 vierkante meter, zoals aangegeven op bijbehorende tekening met het nummer

Voor dit recht van opstal gelden de volgende voorwaarden:

Artikel 1: Looptijd, einde en verlenging van het recht van opstal

1 Het recht van opstal wordt verleend voor een tijdvak van vijftwintig jaren, ingaande op 1 december 2025 en derhalve eindigende op 30 november 2050.

2 Het recht van opstal eindigt na het verstrijken van de in lid 1 genoemde termijn.

3 Wenst één van de partijen tot beëindiging van het recht van opstal over te gaan, dan dient hiervan ten minste drie 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.

4 De opstalhouder kan een nieuwe periode aanvragen, hetzij tegen de einddatum van het opstalrecht hetzij tussentijds wanneer investeringen in de opstallen zijn voorgenomen die op de einddatum niet zijn afgeschreven.

Artikel 2: Retributie

- 1 De verschuldigde retributie bedraagt € 2000,- per jaar, welk bedrag jaarlijks wordt voldaan vóór 1 december.
- 2 De retributie moet zonder kosten, inhouding of vergelijking worden voldaan.

Artikel 3: Notariële akte van vestiging

- 1 De notariële overdracht dient plaats te vinden ten overstaan van een door de grondeigenaar aan te wijzen notaris uiterlijk twee maanden na de datum waarop de overeenkomst tot vestiging van een recht van opstal tussen partijen is gesloten.
- 2 Alle notariële en andere kosten die verband houden met de eerste 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 grondeigenaar daarvan kennis heeft verkregen, zonder dat ontbinding in rechte behoeft te worden gevorderd.

Artikel 4: 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 het perceel aanwezige opstal(len) voor rekening van de opstalhouder en draagt de opstalhouder het risico van de opstal(len).

Artikel 5: Inhoud recht van opstal

- 1 Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid om in, op en boven de onroerende zaak in eigendom te hebben of te verkrijgen een verenigingsgebouw met aanhorigheden. Onder de bevoegdheid wordt mede begrepen het gebruiken, aanbrengen en wegnemen van de in dit artikel vernoemde opstal(len).
- 2 Het is opstalhouder uitsluitend toegestaan de opstal te gebruiken voor activiteiten die passen bij het verenigingsgebouw.
- 3 Voor andere bebouwingen dan de hier vermelde vraagt en verkrijgt de opstaller eerst schriftelijke toestemming van de grondeigenaar.

Artikel 6: Kabels en leidingen

De grondeigenaar is gerechtigd derden toe te staan kabels en leidingen in, op of boven het perceel 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 wordt betrokken in 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 deze 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 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. Niet van toepassing.
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 niet aan de opstalhouder toe te rekenen oorzaken komen voor risico van de opstalhouder.
9. De opstalhouder vrijwaart de grondeigenaar 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).
10. Het aangaan van deze overeenkomst met de gemeente in haar hoedanigheid van eigenares van de grond houdt op geen enkele wijze toestemming in waarvoor een vergunning of andere publiekrechtelijke toestemming voor benodigd is.

Artikel 8: Vervreemding recht van opstal en verhuur

- 1 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.
- 2 Op het perceel 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 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.

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 hiervan schriftelijk in kennis stellen.

Artikel 10: Belastingen

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 ondergrond 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.

Artikel 11: Bodemverontreiniging

1 Het is de gemeente niet bekend of 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, danwel 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 verontreinigingen, 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 herinrichtingsplan 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 grondeigenaar en/of de
- 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.

Artikel 14: 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, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Als één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van een of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keuze tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, of
 - b. 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 van opstal zoals genoemd in dit artikel onder lid 2 onder b dient de opstalhouder het perceel binnen één maand op te leveren vrij van opstallen en volledig opgeschoond.
4. Bij het niet-nakomen door de opstalhouder van enige verplichting 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 dit artikel onder lid 2 onder b te beëindigen, zijn voor rekening van de nalatige partij.

Artikel 15: Schadevergoeding bij tussentijdse opzegging

1 Bij tussentijdse beëindiging van het opstalrecht door de grondeigenaar zal deze aan de opstalhouder de op dat moment geldende waarde van de opstal(len) vergoeden, voorzover de opstal(len) nog aanwezig is/zijn, vast te stellen op de wijze als hierna bedoeld.

2 Het vaststellen van de waarde van de vergoeding van de opstal(len) als in lid 1 bedoeld, geschiedt door een deskundige (hiernaar: deskundige A), aan te wijzen door de grondeigenaar. 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 grondeigenaar te zijn medegedeeld.

3 Als de opstalhouder zich niet kan vinden in de vaststelling van de waardevergoeding door deskundige A, is hij bevoegd om binnen één maand na bekendmaking van de vaststelling van de waardevergoeding een andere deskundige (hiernaar: deskundige B) aan te wijzen. Binnen twee maanden nadat deskundige B is aangewezen zal deskundige B aan zowel de opstalhouder als de grondeigenaar de door hem bepaalde waarde mededelen.

4 Verschilt de vastgestelde waardevergoeding, vastgesteld door de deskundige B, meer dan 20% van de vastgestelde waardevergoeding, vastgesteld door de deskundige A, dan zal de vastgestelde waardevergoeding door de deskundige B als ongeldig worden aangemerkt. De opstalhouder dient in een dergelijk geval een nieuwe deskundige (hiernaar: deskundige C) aan te wijzen. Op hem zijn de bepalingen genoemd in lid 3 van toepassing.

5 Verschilt de vastgestelde waardevergoeding van deskundige C meer dan 20% van de vastgestelde waarde door de deskundige A, dan zullen partijen de rechtbank verzoeken om een waarde voor de opstal(len) vast te stellen.

6 Verschilt de vastgestelde waardevergoeding door de deskundigen A, B en C niet meer dan 20%, dan zullen de vastgestelde waarden worden gemiddeld en zal deze waarde als vastgestelde waarde gelden.

7 De kosten van de door de gemeente aangewezen deskundige komen voor rekening van de gemeente. De kosten van de door opstalhouder aangewezen deskundige(n) komen voor rekening van de opstalhouder.

8 Als partijen na beëindiging van het recht van opstal overeenkomen dat de opstal of werken niet zullen worden opgeruimd, verkrijgt de gemeente hiervan de eigendom om niet, zulks zonder dat zij gehouden is tot vergoeding van de waarde van de nog aanwezige opstal(len) of werken aan de opstalhouder.

Artikel 16: Hypotheekhouder(s)

1 Wanneer het recht van opstal met hypotheek bezwaard wordt, zullen de voorwaarden genoemd in deze overeenkomst, voorzover 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: 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 18: 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 grondeigenaar 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 grondeigenaar te overhandigen ter controle of aan dit kettingbeding is voldaan.

Artikel 19: Verklaring van partijen

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van de inhoud van de overeenkomst.

Aldus in tweevoud ondertekend op

De gemeente,

De opstalhouder,