

OVEREENKOMST TOT VESTIGEN ZELFSTANDIG OPSTALRECHT

1. de publieke rechtspersoon **GEMEENTE RHEDEN**, gevestigd aan Hoofdstraat 3 te De Steeg, op basis van het mandaatbesluit Rheden 2018 vertegenwoordigd door, G.J. Zijlstra, manager bedrijfsvoering,

hierna te noemen: *'de gemeente en/of opstalgever'*

en

2. de stichting **VELPSCHE WOODLOOPERS EN DE OLMEN**, gevestigd te (6881AE) Velp, Beekhuizenseweg 73a, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41047398, vertegenwoordigd door de gezamenlijk bevoegde bestuursleden:

- a. de heer Matthijs Verbeek;
- b. de heer Robert Paul Ilbrink;
- c. de heer Joost Felix;

hierna ook te noemen: *'de stichting, opstalhouder'*

hierna gezamenlijk ook te noemen: *'partijen'*

OVERWEGENDE DAT:

- de gemeente Rheden eigenaar is van het bebouwde perceel, kadastraal bekend als gemeente Rheden, sectie A, perceelnummer 819 met de daarop aanwezige opstallen, beplantingen en werken;
- ten tijde van de opmaak van de onderhavige overeenkomst het bebouwde perceel door de stichting wordt gehuurd van de gemeente;
- partijen de huur wensen om te zetten in een recht van opstal; de stichting graag een financiering wenst te verkrijgen. Om die reden werkt de gemeente mee aan het vestigen van een zelfstandig huuraanvullend opstalrecht (niet zijnde een huurafhankelijk opstalrecht);
- de onroerende zaak bestaat voor circa 131 m2 uit bebouwde grond en circa 2.250 m2 aan het clubgebouw gebonden grond. De overige grond bestaat uit opengesteld bos;
- de stichting is ermee bekend dat de onroerende zaak gedeeltelijk onderdeel uitmaakt van een gebied met een Natura 2000 aanduiding. Opstalhouder mag niets doen of nalaten dat in strijd is met de Natura 2000 aanduiding en de Omgevingswet;
- de stichting is ermee bekend dat de onroerende zaak in de nabijheid is gelegen van woonbebouwing;

- deze overeenkomst tot stand komt onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders instemt met deze overeenkomst. Het college zal hiervoor het besluit gaan nemen om over te gaan tot vestiging van het hierna vermelde opstalrecht. Bij instemming door het college van burgemeester en wethouders betekent dit het navolgende:

‘Aangezien door de gemeente op bij de besluitvorming bij voorbaat vaststond of dat redelijkerwijs mocht worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één gegadigde in aanmerking zou komen voor de uitgifte van het opstalrecht, heeft de gemeente geen gelegenheid geboden aan potentiële gegadigden om mee te dingen naar het opstalrecht. Voorafgaand aan de uitgifte heeft de gemeente gemotiveerd aangegeven waarom bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat naar haar oordeel slechts één gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte, te weten, de opstalhouder. Daarom zijn de gemeente en de opstalhouder van mening dat de gemeente bevoegd is om tot uitgifte van het opstalrecht aan de opstalhouder over te gaan.’

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1. Object en omvang van het recht van opstal

1.1 De gemeente verleent aan de opstalhouder en de opstalhouder neemt van de gemeente aan een recht van opstal voor het hebben en (onder-)houden van de navolgende opstallen aan de Beekhuizenseweg 73a (6881 AE) te Velp, zoals schetsmatig is weergegeven op de als **bijlage 1** bij de overeenkomst behorende tekening d.d. 27 januari 2025, code 6817. Welk opstalrecht is gevestigd op:

- a) Twee nieuw in te meten kadastrale percelen, met daarop de twee fysieke gebouwen zoals weergegeven op te de tekening, welke opstallen nu gesitueerd zijn op het perceel kadastraal bekend als gemeente Velp, sectie A, perceelnummer 819.

De opstallen zijn thans bij opstalhouder in gebruik voor het hebben van een scoutinggebouw, omvattende:

- het clubgebouw ‘het Tropenhuis’ ca. 100 m2 groot;
- het bijgebouw ca. 31 m2 groot;

hierna ook te noemen: *‘het opstalrecht’*.

1.2 De notariële kosten en kadastrale kosten voor vestiging van het zakelijke recht komen voor rekening voor ieder voor de helft. Eventuele te betalen (overdrachts)belasting komt volledig voor rekening van Opstalhouder. De kosten van eventuele opvolgende akten van aanvulling en/of wijziging van het opstalrecht en de daar bijhorende kosten van inschrijving in de openbare registers zijn voor rekening van opstalhouder.

1.3 Het Opstalrecht wordt verkregen met alle op de percelen rustende erfdiensbaarheden, zowel die ten nutte als ten laste van het perceel en alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen, alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen die op de percelen betrekking hebben. Opstalhouder verklaart zich hiermee volledig bekend en zij aanvaardt uitdrukkelijk de daaruit voortvloeiende lasten en beperkingen, alsmede de lasten en beperkingen die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of kenbaar behoren te zijn en voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

- 1.4 De Opstalhouder heeft ten aanzien van het Opstalrecht de bevoegdheden die voor het volle genot van de scouting nodig zijn. De gemeente waarborgt de Opstalhouder het rustig en vreedzaam bezit van het Opstalrecht.
- 1.5 Onverminderd het bepaalde in artikel 1.3, zal Opstalhouder het Opstalrecht niet (geheel of gedeeltelijk) mogen vervreemden, structureel in (mede) gebruik geven of verhuren aan derden of met erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten belasten, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.
- 1.6 De gemeente verklaart dat de percelen niet bezwaard zijn met enig zakelijk recht of beslag, die de geldigheid van het Opstalrecht zou kunnen aantasten.

Artikel 2. Ingangsdatum en termijn van recht van opstal

- 2.1 Het recht van opstal wordt gevestigd met ingang van de datum van het passeren van de uit deze overeenkomst voortvloeiende notariële akte. Het opstalrecht wordt gevestigd voor bepaalde tijd, namelijk voor veertig jaar.

Artikel 3. Gebruik

- 3.1 De opstallen zijn bedoeld om te worden gebruikt ten behoeve van de scouting, meer in het bijzonder het beoefenen van scouting en aanverwante verenigingsactiviteiten op amateursportgebied en/of recreatie in een niet commerciële sfeer. Het is verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente het gebruik van het Opstalrecht te wijzigen. Opstalhouder accepteert met ondertekening van deze overeenkomst het Opstalrecht zoals hierboven omschreven. De gemeente houdt zich bovendien het recht voor om aan de opstalrechten nadere voorwaarden te verbinden.
- 3.2 Ten tijde van het opstellen van de onderhavige overeenkomst is de scouting in gebruik middels een huurovereenkomst. Al deze rechten eindigen en dit nieuw te vestigen van Opstalrecht komt daarvoor in de plaats. Partijen verklaren dat zij op het moment van inschrijving van de akte van vestiging van rechtswege afstand doen van alle rechten en plichten voortvloeiende uit de oudere overeenkomsten en kunnen daar geen rechten meer aan ontleen. Dit nieuw te vestigen Opstalrecht regelt de nieuwe rechtsverhouding tussen partijen.

Artikel 4. Retributie, indexering en aankoopkosten

- 4.1 Partijen komen overeen dat Opstalhouder voor het opstalrecht een retributie *verschuldigd* is ter hoogte van € 368,- per jaar. De te betalen retributie dient bij vooruitbetaling te worden voldaan. Opstalhouder ontvangt voor de betaling jaarlijks een nota van de gemeente. Het boekjaar loopt van januari tot en met december.
- 4.2 Opstalhouder is verplicht om voor de verkrijging van de opstal (het clubgebouw) een bedrag ter hoogte van € 13.500,- te betalen aan de gemeente. Deze kosten bestaan naast de verplichting van de Opstalhouder om jaarlijks een retributie te betalen voor het recht van opstal.
- 4.3 Opstalhouder is verplicht na vestiging van het opstalrecht de retributie te voldoen voor het resterende jaar. Met het oog op de ingangsdatum (vestiging opstalrecht) heeft de eerste betaling van opstalhouder betrekking op slechts een gedeelte van 2025. Het hiervoor te betalen bedrag zal eenmalig naar rato (resterende maanden) worden berekend. De gemeente zal hiervoor een nota versturen. Hierna, vanaf januari 2026, zal opstalhouder voor de volgende jaren het totaalbedrag van de retributie verschuldigd zijn.

- 4.4 Indien de opstalhouder niet tijdig betaalt, is zij in verzuim zonder dat daarvoor een ingebrekestelling nodig is en is zij gehouden tot vergoeding van de wettelijke (handels)rente per jaar over het verschuldigde bedrag voor de dag(en) dat de gemeente de betaling daadwerkelijk te laat heeft ontvangen, gerekend vanaf de vervaldatum.
- 4.5 De retributie zal voor het eerst jaarlijks per 1 januari (voor het eerst op 1 januari 2026) worden geïndexeerd overeenkomstig de wijziging van het jaargemiddelde Consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, basisjaar 2015=100, te publiceren door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De retributie wordt niet aangepast als de aanpassing zou leiden tot een lagere retributie dan de laatst geldende. De geïndexeerde retributie wordt berekend volgens de formule: de te indexeren retributie vermenigvuldigen met het quotiënt van de indexcijfers van twee opeenvolgende jaren met hetzelfde basisjaar (in dit geval 2015). Dit is de jaar- op jaar methode, waarbij gebruik wordt gemaakt van een jaarcijfer. Een jaarcijfer is het gemiddelde van de twaalf maanden van het betreffende jaar.
- 4.6 Indien het CBS de bekendmaking van het CPI alle huishoudens staakt of de basis van de berekening wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hierover kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.
- 4.7 De geïndexeerde retributieprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing geen afzonderlijke mededeling gedaan. Partijen komen overeen dat over de retributie geen omzetbelasting in rekening wordt gebracht.
- 4.8 Alle belastingen en heffingen die onder welke benaming dan ook gedurende de tijd waarvoor het Opstalrecht bestaat en met betrekking tot het perceel en de scouting worden geheven, zijn voor rekening van Opstalhouder. Wanneer de gemeente belastingen of heffingen, zoals hiervoor bedoeld, bij de gemeente in rekening brengt en de gemeente deze heeft betaald, zal zij hiervan kennis geven aan de stichting, die verplicht is binnen één maand nadien het betaalde bedrag aan de gemeente te vergoeden.

Artikel 5. Verplichtingen van Opstalhouder, bebouwing en gebruik opstal

- 5.1 Opstalhouder aanvaardt de opstallen in de staat waarin ze zich bevinden. Gezien het bouwjaar van de opstal is het aannemelijk dat er asbesthoudende materialen in het gebouw zijn verwerkt. Opstalhouder is daarvan op de hoogte.
- 5.2 De gemeente is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele zichtbare en/of onzichtbare gebreken aan de opstalzaak. De gemeente is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele zichtbare en/of onzichtbare gebreken die na de vestiging van het opstalrecht zijn ontstaan. De opstalhouder heeft ter zake de in dit lid genoemde gebreken geen recht op vermindering van de retributie en/of schadevergoeding.
- 5.3 Opstalhouder is verplicht het recht van opstal uitsluitend te gebruiken voor het in eigendom hebben en het in stand houden van de in artikel 1 genoemde opstallen met de daarbij behorende voorzieningen. Aan de opstal mag geen ander gebruik worden gegeven dan in het artikel is vermeld, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. Ditzelfde geldt voor het wijzigen en / of slopen van de opstallen.

- 5.4 Het is opstalhouder niet toegestaan over te gaan tot een verbouwing, sloop of uitbreiding van deze opstallen en er mogen geen nieuwe opstallen worden opgericht, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.
- 5.5 De gemeente kan aan een eventuele verlening van toestemming als bedoeld in dit artikel nadere (financiële) voorwaarden verbinden. Dit kan bijvoorbeeld zijn het verhogen van de retributie en/of het maken van andere afspraken zoals het ontbreken van een vergoedingsverplichting van de gemeente jegens opstalhouder bij het einde van het huidige opstalrecht.
- 5.6 De gemeente is bevoegd om – na sommatie – zonder nadere ingebrekestelling onmiddellijk en op kosten van opstalhouder tot afbraak of verwijdering over te gaan van alles wat in strijd met de overeenkomst van opstal is aangebracht.
- 5.7 Opstalhouder is verplicht het perceel en de opstal zodanig te gebruiken dat niet in strijd wordt gehandeld met enige wet, verordening of enig ander overheidsvoorschrift (waaronder de op het perceel rustende publiekrechtelijke bestemmingen). Opstalhouder dient er zelf zorg voor te dragen dat zij beschikt of komt te beschikken over de benodigde vergunningen, vrijstellingen en/of ontheffingen die in verband met het gebruik van de scouting benodigd mochten zijn of worden. Een niet of niet meer beschikken over dergelijke vergunningen en/of ontheffingen komt voor rekening en risico van Opstalhouder.
- 5.8 Opstalhouder is verplicht het perceel met het daarop de opstal zodanig te gebruiken dat door of vanwege het gebruik geen hinder, overlast of gevaar in welke vorm dan ook voor de omgeving ontstaat.
- 5.9 Opstalhouder zal het perceel en de scouting voor eigen risico verzekeren en verzekerd houden gedurende de duur van het Opstalrecht.
- 5.10 Alle schade voortvloeiend uit het niet nakomen van de in dit artikel genoemde verplichtingen komen voor rekening en risico van Opstalhouder.

Artikel 6. Einde opstalrecht en opzegging

- 6.1 Het opstalrecht eindigt:
- door opzegging door de gemeente en/of de stichting;
 - door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
 - door verloop van de termijn zoals genoemd in artikel 2 van deze overeenkomst, behoudens verlenging zoals bedoeld in het volgende lid van dit artikel;
 - op andere in de wet omschreven gronden.
- 6.2 Ten minste één jaar voor het verstrijken van de in artikel 2 vermelde termijn van veertig jaar, zullen partijen met elkaar in overleg treden over een eventuele verlenging van het opstalrecht. Bij een eventuele verlenging, heeft de gemeente het recht om gemotiveerd nadere voorwaarden – ten opzichte van de onderhavige overeenkomst – te stellen en deze al dan niet vast te leggen in een formeel nieuw opstalrecht. Wanneer er niet of niet tijdig overeenstemming wordt bereikt over een eventuele voortzetting van de onderhavige overeenkomst, in welke vorm dan ook, treedt automatisch het bepaalde in artikel 7 in werking (stilzwijgende verlenging recht van opzegging).
- 6.3 Opstalhouder is bevoegd om het Opstalrecht (tussentijds) op te zeggen tegen het einde van elk jaar.

- 6.4 De gemeente is bevoegd het Opstalrecht (tussentijds) op te zeggen:
- indien de Opstalhouder in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen; Waaronder in ieder geval valt het niet voldoen aan de verplichting om te huren van de gemeente (artikel 18);
 - indien in het kader van het algemeen/publiek belang het nodig is dat de gemeente weer de volledige beschikking over het perceel verkrijgt;
 - als de huurovereenkomst (omliggende bosperceel) eindigt;
- 6.5 Bij het eindigen van het Opstalrecht, op welke wijze of om welke oorzaak of reden dan ook, treedt de gemeente van rechtswege in eigendom van de opstal.
- 6.6 Opstalhouder heeft bij het eindigen van het Opstalrecht evenwel het recht om de door haar aangebrachte terreininrichting en andere door haar aangebrachte of van haar rechtsvoorgangers tegen vergoeding van waarde overgenomen gebouwen, werken en beplantingen weg te nemen.

Artikel 7. Stilzwijgende verlenging recht van opstal

- 7.1 Wanneer de termijn van veertig jaar waarvoor het Opstalrecht is gevestigd, is verstreken en de Opstalhouder de percelen niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft het Opstalrecht doorlopen, tenzij de gemeente uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat zij het Opstalrecht als beëindigd beschouwd.
- 7.2 De gemeente en Opstalhouder kunnen het verlengde doorlopende Opstalrecht op dezelfde wijze en met inachtneming van de termijn vermeld in artikel 5:88 lid 1 BW opzeggen.

Artikel 8. Vergoeding opstal na beëindiging opstalrecht

- 8.1 Opstalhouder heeft na het einde van het Opstalrecht géén recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht, indien en voor zover:
- de onroerende zaak een andere bestemming heeft dan die van woningbouw;
 - het opstalrecht is geëindigd door opzegging van de opstalhouder; of
 - de (delen van de) opstal en andere nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen zijn bekostigd door de gemeente; of
 - de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht zijn aangebracht en deze door de opstalhouder mogen worden weggenomen; of
 - het opstalrecht is geëindigd na verloop van de afgesproken termijn zoals genoemd in artikel 2 van deze overeenkomst.

In dit geval heeft Opstalhouder geen recht op een vergoeding van de resterende waarde van de nog aanwezige gebouwen (opstallen). De onroerende zaak heeft namelijk een andere bestemming dan die van woningbouw (sub a).

Ook als sprake is van één van de andere bovenstaande gevallen, heeft Opstalhouder geen recht op een vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen.

Artikel 9. Faillissement en surséance van betaling

- 9.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 6 eindigt het recht van opstal, behalve op de wijzen als in de wet bepaald, zonder dat enige rechterlijke uitspraak zal zijn vereist van rechtswege:
- bij faillissement van de opstalhouder;

- b) indien de opstalhouder een verzoek doet tot het bekomen van surseance van betaling;
- c) indien de opstalhouder haar volledige rechtspersoonlijkheid verliest.

Artikel 10. Niet nakoming verplichtingen door opstalhouder

10.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 6 eindigt het recht van opstal, behalve op de wijzen als in de wet bepaald, ook door opzegging als:

- a) indien een gebouw naar het op redelijke gronden gebaseerde oordeel van de gemeente niet overeenkomstig zijn aard en bestemming wordt gebruikt;
- b) indien een gebouw of een gedeelte ervan zonder toestemming van de gemeente aan derden in gebruik wordt gegeven of in eigendom wordt overgedragen;
- c) indien het onderhoud en/of de vernieuwing van het gebouw naar het op redelijke gronden gebaseerde oordeel van de gemeente onvoldoende is;
- d) indien de opstalhouder het gebouw heeft uitgebreid of uitwendig zichtbaar heeft verbouwd zonder toestemming van de gemeente, dan wel indien de opstalhouder enige andere uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, na behoorlijke ingebrekestelling door de gemeente, blijft overtreden;

10.2 In de in 10.1 sub a t/m d bedoelde gevallen dient de gemeente de opstalhouder tevoren in gebreke te stellen, waarbij de gemeente de opstalhouder een termijn van twee maanden zal geven waarbinnen de opstalhouder alsnog aan haar verplichtingen kan voldoen. Alle kosten die zijn gemoeid met beëindiging van het recht van opstal komen voor rekening van de opstalhouder.

10.3 De gemeente kan het recht van opstal op ieder moment opzeggen:

- indien de opstalhouder in verzuim is de retributie over de twee achtereenvolgende jaren te betalen; *of*

- indien de opstalhouder in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen;

Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degene die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal in de openbare registers staat ingeschreven.

De gemeente stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond met de opstallen te zijner vrije beschikking moeten worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploitatiedocument zal dienen te liggen.

Indien vóór de door de eigenaar vastgestelde dag van eindiging van het recht van opstal, de oorzaak van de opzeggingsbevoegdheid naar het oordeel van de gemeente is weggenomen en vóór die dag bovendien aan de eigenaar vergoed zijn de kosten van de bovengenoemde kennisgeving(en), zal de opzegging op basis van dit artikel niet in werking treden en mitsdien het recht van opstal ongewijzigd blijven voortbestaan. Is die termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het recht van opstal geëindigd op de daarvoor vastgestelde dag.

Artikel 11. Aktepassering notaris

11.1 Binnen twee maanden na ondertekening van de onderhavige overeenkomst en nadat het college van burgemeester en wethouders heeft besloten deze overeenkomst aan te gaan zal de uit deze overeenkomst voortvloeiende notariële akte tot vestiging van het opstalrecht worden verleden door [NAAM NOTARISKANTOOR].

Artikel 12. Geen verrekening over- en ondermaat

12.1 Het verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven grootte van de in opstal uitgegeven gedeeltelijke percelen zal geen der partijen aanleiding geven tot enigerlei vordering. Dit betekent dat de gegeven maatvoering slechts als aanduiding is bedoeld. De opstalhouder heeft geen aanspraak op vermindering van de retributie of op schadevergoeding, indien het vermelde niet overeenkomst met de werkelijkheid.

Artikel 13. Onderhoud en verzekering opstal

13.1 De opstalhouder is verplicht de opstallen ten genoegen van de gemeente te onderhouden en in goede staat van onderhoud te houden, bij gebreke waarvan de gemeente de bevoegdheid heeft dit onderhoud op kosten van de opstalhouder te (doen) verrichten.

13.2 De opstalhouder dient de opstallen voldoende te verzekeren en verzekerd te houden tegen het risico van brand- en stormschade bij een solide maatschappij. Op verlangen van de gemeente zal de polis terstond aan haar ter hand stellen.

13.3 De gemeente is bevoegd de opstallen meerdere malen per jaar te (laten) inspecteren.

Artikel 14. Bodemverontreiniging

14.1 Het is de opstalhouder niet geoorloofd in, op of aan het perceel met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel daarop een bedrijf (zodanig) uit te oefenen, dat daardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of milieu –waaronder die van de bodem- wordt veroorzaakt. Alle schade, die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de opstalhouder ontstaat waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering is voor rekening van de opstalhouder.

14.2 De gemeente is niet bekend met feiten en/of omstandigheden die erop wijzen dat het perceel enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 3 van deze overeenkomst omschreven gebruik van de Opstalhouder of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot verplichting tot sanering van de bodem van het perceel, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. De gemeente heeft niet onderzoek laten doen naar de milieukundige gesteldheid van de percelen. Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van het verlengen van het opstalrecht niet in de rapportage gesignaleerde verontreiniging in de percelen aanwezig is, is voor rekening van Opstalhouder.

14.3 De opstalhouder vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, die na de ingangsdatum van het opstalrecht is ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem door of vanwege de opstalhouder, dat gevaar bestaat voor de Volksgezondheid en/of het milieu.

Artikel 15. Boete – vervallen verklaring

15.1 Indien de opstalhouder, na hiertoe met in acht name van een termijn van twee weken schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, nalatig blijft om aan enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting te voldoen dan zal de opstalhouder ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete verbeuren van € 200,00 per dag met een maximum

van € 15.000,- dat de opstalhouder nalatig blijft, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van schade en interesten.

- 15.2 Indien de opstalhouder, hoewel overeenkomstig het bepaalde in 15.1 in gebreke gesteld en de hierin vermelde boete verbeurd hebbend, weigerachtig blijft aan de in dat artikel bedoelde verplichtingen te voldoen, dan is de gemeente, na de opstalhouder nog tweemaal schriftelijk een maand de tijd te hebben gegeven alsnog aan de verplichting(en) te voldoen, bevoegd (naast artikel 10 van deze overeenkomst) het opstalrecht vervallen te verklaren zonder dat daartoe rechterlijke tussenkomst nodig zal zijn. Alle kosten die daarmee zijn gemoeid komen voor rekening van de opstalhouder.

Artikel 16. Staat van oplevering perceel bij beëindiging opstalrecht

- 16.1 Op de einddatum van het recht van opstal dient de opstalhouder de opstallen opgeruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, in goede staat van onderhoud en behoorlijk schoongemaakt op te leveren. De opstalhouder is, op verzoek van de gemeente, verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het perceel zijn aangebracht op eigen kosten te (laten) verwijderen. Voor niet verwijderde zaken is de gemeente geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van de opstalhouder worden verwijderd.

Artikel 17. Gedoogplicht

- 17.1 De opstalhouder moet gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstal zoveel en zodanige palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als de gemeente met het oog op openbare voorzieningen wenselijk achten, zonder dat de gemeente gehouden is tot het betalen van enige vergoeding voor het gedogen. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade vindt vanwege de gemeente overleg met de opstalhouder plaats.
- 17.2 Opstalhouder zal gedogen, zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding, dat de gemeente alle door de gemeente noodzakelijke geachte openbare voorzieningen en/of alle door de gemeente noodzakelijk geachte voorzieningen ten behoeve van naast- en nabijgelegen, de gemeente in eigendom toebehorende, percelen op, in of boven de percelen aanbrengt en deze openbare voorzieningen onderhoudt c.q. doet onderhouden. De opstalhouder zal alles nalaten wat een goed functioneren van deze openbare voorzieningen zou kunnen beletten.

Artikel 18. Huur omliggend bosperceel

- 18.1 Opstalhouder zal op grond van een huurovereenkomst het omliggende bosperceel huren, zoals aangegeven op de bijbehorende tekening. Opstalhouder is voor het bestaan van dit opstalrecht verplicht om met de gemeente een huurovereenkomst te hebben.
- 18.2 Het betreft hier een huuraanvullend opstalrecht, welke niet afhankelijk is in de zin van artikel 5:101 lid 2 BW.

Artikel 19. Instemming college

- 19.1 De gemeente komt deze overeenkomst overeen onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders met de overeenkomst instemt.
- 19.2 Het is de stichting bekend dat er bij gebreke van een positief besluit van burgemeester en wethouders er geen sprake is van wilsovereenstemming en dat de overeenkomst in dat

geval niet tot stand is gekomen. Partijen kunnen aan het niet tot stand komen van een overeenkomst geen rechten ontleen en partijen zijn niet gehouden tot betaling van enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Artikel 20 Didamclausule

20.1 Indien na het sluiten van deze overeenkomst blijkt dat de overeenkomst niet in overeenstemming is met de uitgangspunten van het gelijkheidsbeginsel, zoals neergelegd in de arresten van de Hoge Raad (Didam I & II), en de gemeente zich op basis daarvan genoodzaakt ziet om de overeenkomst niet (verder) uit te voeren of te beëindigen, zal Opstalhouder de gemeente ter zake geen aansprakelijkheid toerekenen of enige vorm van schadevergoeding vorderen. Hieronder valt in ieder geval die situatie dat meerdere serieuze gegadigden zich melden na de publicatie van de één op één uitgifte.

20.2 Een besluit van het college van burgemeester en wethouders tot beëindiging van deze overeenkomst, vanwege strijd met de uitgangspunten van de Didam-arresten, geldt in dat geval als een geldige grond voor een eenzijdige opzegging. De gemeente zal in dat geval motiveren waarom de uitvoering van de overeenkomst in strijd is met het gelijkheidsbeginsel.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

te De Steeg, d.d.

opstalgever

G.J. Zijlstra
Teammanager

te , d.d.

opstalhouder,

@
Voorzitter

@
Penningmeester

@Bestuurslid

Aparte handtekening voor ontvangst van de bijlage(n) en situatietekening door opstalhouder:

.....

.....

Paraaf Opstalgever

Paraaf Opstalhouder

Voorzitter

Penningmeester

.....
Bestuurslid

Bijlage(n):

- Bijlage 1 situatietekening d.d. 27 januari 2025, nummer 6817

CONCEPT

Paraaf Opstalgever

Paraaf Opstalhouder