

Onderopstalrecht overeenkomst

Onderopstalrecht overeenkomst ten behoeve van horeca op het Stadsstrand
te Hoorn **d.d.** @

De partijen:

1. De Gemeente Hoorn, statutair gevestigd te Hoorn, kantoorhoudende aan de Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn, te dezen overeenkomstig het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T.M. Plat, handelend in zijn hoedanigheid als teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling en gemandateerde van de burgemeester van gemeente Hoorn;

hierna te noemen: 'de gemeente';

en

2. @, statutair gevestigd te @, kantoorhoudende aan de @, @ @, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @, geboren te @ op @, wonende te @, handelend in zijn hoedanigheid van @;

hierna te noemen: 'de onderopstaller';

In aanmerking nemende dat:

- de gemeente en het hoogheemraadschap op @ een opstalovereenkomst hebben gesloten ten behoeve van het stadsstrand (weergegeven op bijlage 1) voor en ten dienste van de gemeente;
- het stadsstrand deel uitmaakt van de primaire waterkering Markermeerdijk, welke is gelegen op gronden die eigendom zijn van het hoogheemraadschap;
- het (toekomstig) belang van instandhouding, veiligheid en stabiliteit van de primaire waterkering boven alle andere belangen prevaleert;
- het hoogheemraadschap in genoemde opstalovereenkomst toestemming heeft verleend voor het vestigen van een onderopstalrecht ten behoeve van de vestiging- en exploitatie van één strandpaviljoen, ter plaatste van de derde pier van het stadsstrand;

Partijen komen als volgt overeen:

De gemeente verleent, met in achtneming en waar nodig doorlegging van de bepalingen uit genoemde opstalovereenkomst, de onderopstaller, die zulks aanvaardt, het exclusief en zelfstandig recht van onderopstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 juncto artikel 5:93 lid 1 Burgerlijk Wetboek, inhoudende het in eigendom hebben, houden, inrichten, exploiteren, beheren en onderhouden van:

- één strandpaviljoen (hoofdgebouw met maximale omvang 400 m² en terras met maximale omvang 400 m² en bijgebouw met maximale omvang 80 m², zijnde een maximaal totaal bouwoppervlak van 880 m²), ter plaatse van de derde pier op het stadsstrand (bijlage 1), ten behoeve van normale uitoefening van horeca activiteiten, daaronder mede begrepen benutting voor feesten en partijen, daaronder niet begrepen festivals; en

in de functie van horecagelegenheid conform het geldende bestemmingsplan.

Vorenstaande is gevestigd op en in een gedeelte van het perceel:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Omschrijving
Hoorn	C	1522	98.870 m ²	gedeeltelijk
Hoorn	H	37	411.969 m ²	gedeeltelijk

zoals op bijgevoegde tekening (bijlage 1) bij benadering is aangegeven,

hierna te noemen: 'de onderopstalzaak'.

Artikel 1 - Notariële akte

De voor de vestiging van het zakelijk recht vereiste notariële akte zal worden verleden ten overstaan van een nader aan te wijzen notaris op een nader door beide partijen overeen te komen datum, doch uiterlijk op **XXXX**.

Artikel 2 - Kosten en belastingen

1. De kosten van deze overeenkomst, die van de notariële akte en van de overschrijving in de openbare registers zijn voor rekening van de onderopstaller.
2. De belasting en alle verdere zakelijke lasten die van het recht van opstal worden geheven, komen met ingang van de datum van het passeren van de notariële akte voor rekening van de onderopstaller, ongeacht op welke naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd.

Artikel 3 - Duur van de overeenkomst

Het recht van opstal geldt voor een periode voor 10 jaar, met het voornemen de overeenkomst met eenzelfde termijn te verlengen als de uitvoering van de bedrijfsmatige activiteiten naar tevredenheid van beiden partijen verloopt, ingaande op het moment van het passeren van de notariële akte. Eén jaar voordat het opstalrecht eindigt gaan partijen in overleg over het eventueel verlengen van de onderopstal overeenkomst.

Artikel 4 – Retributie

De gemeente en de onderopstaller komen overeen dat de onderopstaller als volgt een retributie verschuldigd is:

1. De onderopstaller is voor het onderopstalrecht een retributie verschuldigd, gerekend vanaf het moment van vestiging van het recht;
2. Het bedrag van de retributie bedraagt € @ per jaar.
3. De retributie wordt elk jaar aangepast aan de hand van de wijziging van het gemiddeld consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (gemiddeld CPI alle huishoudens), op de meest recente tijdbasis vastgesteld, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De geïndexeerde retributie zal bestaan uit de laatst geldende retributie, vermenigvuldigd met een factor, bestaande uit een breuk waarvan de teller gelijk is aan het gemiddeld CPI alle huishoudens van het voorgaande jaar, en de noemer gelijk is aan het gemiddeld CPI alle huishoudens van het daaraan voorafgaande jaar, berekend van april 2023 tot oktober 2024 voor de verhoging vanaf 1 januari 2025 en van oktober 2024 tot oktober 2025 voor de verhoging vanaf 1 januari 2026 en zo verder. Is het gemiddeld CPI alle huishoudens van het voorgaande jaar nog niet bekend gemaakt, dan zal op overeenkomstige wijze gebruik gemaakt worden van de gemiddelde CPI's alle huishoudens van beide daaraan voorafgaande jaren. Indien het CBS de bekendmaking van het gemiddeld CPI alle huishoudens staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent 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. Van de jaarlijkse indexering van de retributie wordt geen afzonderlijke melding gedaan aan de onderopstaller.
5. De retributie moet jaarlijks en bij vooruitbetaling worden betaald voor het eerst op 1 april 2024 en vervolgens per 1 januari van ieder kalenderjaar.
6. De betaling van de retributie dient na ontvangst van de factuur binnen 14 dagen te geschieden.

Artikel 5 - Aanvaarding

1. De onderopstaller kent de onderopstalzaak volledig en aanvaardt deze in de staat waarin zij zich bevindt ten tijde van de aanvang van het recht van onderopstal, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden.
2. De vermelding in de akte van oppervlakte, belendingen, vorm, aard, bestemming of ligging van de onderopstalzaak is slechts als aanduiding bedoeld zonder dat zij hieraan hoeft te beantwoorden. De onderopstaller heeft geen aanspraak op vermindering van de retributie of op schadevergoeding indien het vermelde niet overeenkomt met de werkelijkheid.
3. De gemeente is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele gebreken die de onderopstalzaak na de vestiging van het recht van onderopstal blijkt te hebben en die de gemeente op het moment van vestiging daadwerkelijk niet kende of naar op dat moment gangbare opvattingen redelijkerwijs niet kon kennen. De gemeente is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele zichtbare en/of onzichtbare gebreken, die na het vestigen van het onderopstalrecht ontstaan casu quo mochten ontstaan. Op de gemeente rust ter zake van zichtbare en/of onzichtbare gebreken, ontstaan na het vestigen van het onderopstalrecht, geen onderzoeks- en/of mededelingsplicht. De onderopstaller heeft ter zake de in dit lid genoemde gebreken geen recht op vermindering van de retributie.
4. De onderopstaller is aansprakelijk voor schade als gevolg van de aanlegwerkzaamheden, het eigenlijke gebruik, het exploiteren van de onderopstal of de inspectie van het werk, dan wel door onderhouds-, herstel- vervangings-, verleggings- of verwijderingswerkzaamheden aan eigendommen van de gemeente of het hoogheemraadschap.

Artikel 6- Kosten, zakelijke lasten en belastingen

1. De kosten met betrekking tot het passeren van de akte, de inschrijving van die akte in de openbare registers, de uit te reiken afschriften en een eventuele kadastrale uitmeting van de onderopstalzaak, alsmede de eventueel verschuldigde omzet- en/of overdrachtsbelasting komen ten laste van de onderopstaller.
2. De kosten met betrekking tot het passeren van een akte van wijziging van het recht van onderopstal, de inschrijving van die akte in de openbare registers en de uit te reiken afschriften komen ten laste van de partij die de wijziging wenste. In het geval van een wijziging in de afspraken over de retributie worden deze kosten door partijen ieder voor de helft gedragen.
3. De zakelijke lasten en belastingen die met betrekking tot de onderopstalzaak worden geheven, komen met ingang van de dag waarop het recht van onderopstal is ingegaan, ten laste van de onderopstaller, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

Artikel 7 - Bestemming

1. De onderopstaller is verplicht de onderopstalzaak te gebruiken ten behoeve van het in eigendom hebben, houden, inrichten, exploiteren, beheren en onderhouden in de functie van één strandpaviljoen en de in dit recht aangegeven verdere voorzieningen, en deze in zodanige staat te houden en te onderhouden dat de bestemming kan worden gediend, een en ander conform de verleende publiekrechtelijke vergunningen en het bestemmingsplan.
2. De onderopstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het hoogheemraadschap en de gemeente in, op of aan de onderopstalzaak reclame aan te brengen of toe te laten. Dit geldt niet voor reclame met betrekking tot de op de onderopstalzaak uitgeoefende bedrijvigheid, waaronder mede begrepen de activiteiten die met het strandpaviljoen is verbonden.
3. De onderopstaller is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle publiekrechtelijke vergunningen en toestemmingen, die noodzakelijk zijn voor werken en activiteiten ten behoeve van de onderopstal.

Artikel 8 - Toegang

Het hoogheemraadschap en de gemeente behouden zich het recht voor te allen tijde het perceel grond te betreden of te doen betreden, na te zien of te doen nazien, in verband met de uitvoering van reguliere

inspectie en/of dagelijks/regulier onderhoud, zonder dat hij daarin door of vanwege de onderopstaller mag worden belemmerd of verhinderd.

Artikel 9 - Gedoogplicht en bijzonder bepalingen

1. De onderopstalzaken maken deel uit van het waterstaatswerk te weten de primaire waterkering Markermeerdijk. Hierop van toepassing zijn de Keur van het hoogheemraadschap en bij de Keur behorende Legger Waterkeringen
2. Op grond van de Keur/Waterschapsverordening van het hoogheemraadschap, dient onderopstaller voor alle werken, opstellen, kabels en leidingen, gravingen etc. vooraf een watervergunning van het hoogheemraadschap te verkrijgen, ongeacht alle overige benodigde vergunningen;
3. Het hoogheemraadschap behoudt zicht het recht voor om gedurende de duur van het onderopstalrecht, de onderopstalzaak te inspecteren en monitoren en daarvoor alle handelingen te verrichten in verband met de waterstaatkundige functie van de waterkering.
4. De onderopstaller moet gedogen dat het hoogheemraadschap alle werkzaamheden verricht als de waterstaatkundige situatie zulks naar zijn oordeel noodzakelijk acht. Hiertoe behoort toezicht en handhaving, onderhoud en versterking en voorts alle werken die van belang zijn voor de primaire waterkering.
5. De onderopstaller moet in het bijzonder gedogen dat het hoogheemraadschap waterstaatkundig noodzakelijke aanvullingen, verplaatsing en suppletie van zand/grond aanbrengt, dit ter beoordeling aan het hoogheemraadschap. Onderopstaller dient daartoe op aanzegging van het hoogheemraadschap binnen een redelijke termijn alle onderopstellen, werken en gebouwen (tijdelijk) daartoe op eigen kosten te verwijderen en weer terug te plaatsen.
6. De onderopstaller ontleent geen aanspraken op schadevergoeding of vermindering van de retributie wegens door het hoogheemraadschap in zijn publiekrechtelijke hoedanigheid verricht toezicht, onderhoud, versterking, zandaanvulling, zandsuppletie en verplaatsing en overigens alle waterstaatkundige ingrijpen aan het perceel grond, tenzij sprake is van schade ontstaan door grove schuld van het hoogheemraadschap of door ingehuurde derden en/of ondergeschikten van het hoogheemraadschap.
7. Het hoogheemraadschap heeft een inspanningsverplichting om via de opstaller de onderopstaller te informeren over het uitvoeren van groot onderhoud en versterking voorafgaande aan de uitvoering hiervan.
8. Op grond van het opstalrecht tussen het hoogheemraadschap en de gemeente Hoorn, kan het hoogheemraadschap in verband met het uitvoeren van groot onderhoud en versterking, het recht van opstal te allen tijde opzeggen indien en voor zover dit uit waterstaatkundig belang zulks naar zijn oordeel, noodzakelijk is. Met het eindigen van het opstalrecht op grond van dit artikel eindigt ook het onderstalrecht, zonder dat de onderopstaller recht op enige vorm van schadeloosstelling kan doen gelden, zie voorts artikel 12 van deze overeenkomst. De gemeente doet zo spoedig mogelijk mededeling van de opzegging van het opstalrecht en daarmee het einde van het onder opstalrecht aan de onderopstaller.
9. De onderopstaller is verantwoordelijk voor- en vrijwaart de gemeente en het hoogheemraadschap voor elke aansprakelijkheid ten aanzien van de veiligheid van gebruikers van de onderopstalzaak.
10. Alle onderopstellen dienen tijdelijk dan wel semi-permanent van aard, omvang en constructie te zijn, zodanig dat deze te allen tijde binnen een redelijke termijn afgebroken en of verplaatst kunnen worden.
11. Onderopstaller is ervan op de hoogte dat alle werken en handelingen aangebracht worden op de zogenaamde slijtlaag, welke onderhevig kan zijn aan verzakking, uitspoeling en verplaatsing. Onderopstaller is verantwoordelijk voor elk onderhoud van het strandpaviljoen gedurende de termijn van het opstalrecht.

Artikel 10 Overdracht, scheiding, splitsing, inbreng, uitoefening recht van opstal; kwalitatieve verplichtingen; kettingbeding

1. De onderopstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente het recht van onderopstal in zijn geheel of gedeeltelijk te vervreemden, toe te bedelen of te splitsen door overdracht of toebedeling van het recht van onderopstal op een gedeelte van de onderopstalzaak.
2. De onderopstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente het recht van onderopstal in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap, openbare vennootschap of rechtspersoon, dan wel het recht van onderopstal, voor zover behorend tot een onverdeeld bezit, toe te scheiden bij scheiding en deling daarvan.
3. De onderopstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente beperkte rechten te vestigen op het recht van onderopstal of de opstallen, met uitzondering van het recht van hypotheek.
4. De onderopstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente de onderopstalzaak geheel of gedeeltelijk in onderopstal te geven, te verhuren, te verpachten of onder welke titel ook in gebruik te geven.
5. De onderopstaller is verplicht om, bij het verzoek om toestemming op grond van de leden 1 tot en met 4, alle door de gemeente verlangde informatie te overleggen, waaronder ook begrepen de financiële afspraken met derden. Indien geen of onvoldoende informatie is verstrekt kan de gemeente toestemming onthouden.
6. De gemeente houdt zich het recht voor om aan de toestemming zoals genoemd in de leden 1 tot en met 4 van dit artikel voorwaarden te verbinden, waaronder het herzien van de retributie.
7. De onderopstaller is verplicht bij het vragen van toestemming het ontwerp van de notariële akte of de overeenkomst met betrekking tot de in het eerste tot en met vierde lid bedoelde rechtshandelingen over te leggen aan de gemeente, indien de toestemming wordt verleend, een afschrift van de notariële akte of de overeenkomst toe te sturen binnen een maand na het verlijden of aangaan. De plicht tot het toesturen van vorenbedoeld afschrift of overeenkomst geldt eveneens in het geval van een executoriale verkoop door de hypotheekhouder overeenkomstig artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.
8. De gemeente streeft ernaar om binnen een termijn van 12 weken inhoudelijk te reageren op een verzoek tot schriftelijke toestemming zoals omschreven in lid 1 tot en met 4 van dit artikel.
9. De onderopstaller is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de voorwaarden omschreven verplichtingen, om te doen bij overdracht van het recht van opstal en bij verlening daarop van een zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe opstaller of zakelijk of persoonlijk gerechtigde ten behoeve van de gemeente, op te leggen en aan te nemen.

Artikel 11 Einde recht van opstal

Het recht van opstal eindigt, behoudens op de overige in het Burgerlijk Wetboek bepaalde gronden, door:

1. het verstrijken van de in de akte aangegeven termijn, onverminderd het bepaalde in artikel 5:104 lid 2 juncto artikel 5:93 lid 1 en 5:98 BW;
2. opzegging;
3. het tenietgaan van het recht waaruit het recht van onderopstal is afgeleid;
4. intreding van een eventuele ontbindende voorwaarde waaronder het recht van onderopstal is gevestigd;
5. afstand;
6. vermenging.

Artikel 12 - Opzegging

1. Het is voor de onderopstaller niet mogelijk het recht van onderopstal gedurende de looptijd op te zeggen.

2. De gemeente is bevoegd het recht van onderopstal op te zeggen voor de gehele onderopstalzaak of voor een zodanig gedeelte ervan als hij verkiest, indien de onderopstaller na eerdere aanmaning in verzuim is de retributie te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichting, bij exploitatie, dat binnen acht dagen wordt betekend aan hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van onderopstal staan ingeschreven in de openbare registers.
3. Het recht van onderopstal dat door de onderopstaller is gevestigd gaat bij het einde van het recht van opstal teniet, tenzij het opstalrecht eindigt door vermenging of afstand. Het hoogheemraadschap kan het recht van opstal ten behoeve van de gemeente opzeggen voor de gehele opstalzaak (het stadsstrand) of voor een zodanig gedeelte ervan als hij verkiest om redenen van waterstaatkundig belang, bij exploitatie, dat binnen acht dagen wordt betekend aan hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal staan ingeschreven in de openbare registers. Opzegging vindt plaats met inachtneming van de termijn en op de wijze zoals bepaald in artikel 5:104 lid 2 juncto artikel 5:88 BW.
4. De onderopstaller heeft bij het einde van het onderopstalrecht geen recht op schadevergoeding hoe dan ook genaamd of nadeelcompensatie. Eventuele exploitatieschade van de onderopstaller en haar contractpartijen komen volledig voor rekening van de onderopstaller.

Artikel 13 – Betaling retributie bij opzegging

Indien het recht van onderopstal eindigt op grond van het bepaalde in artikel 12, vierde lid, zal de vooruitbetaalde retributie naar evenredigheid worden verrekend.

Artikel 14- Risico-overgang

De grond onder de onderopstallen zijn eerst voor rekening en risico van onderopstaller vanaf de overdrachtsdatum.

Artikel 15 - Oplevering

1. De onderopstaller, is bij het einde van het recht van onderopstal verplicht de onderopstalzaak in behoorlijke toestand ten genoegen van de gemeente op te leveren waarbij alle opstallen, werken en beplantingen worden verwijderd, tenzij anders met de gemeente overeengekomen.
2. Indien hij in gebreke blijft, is de gemeente bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de onderopstaller zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist en blijft de retributie verschuldigd tot het tijdstip waarop de nodige voorzieningen zijn verricht. Slechts indien de gemeente zijn instemming verleent kunnen bepaalde opstallen, werken en beplantingen worden gehandhaafd.
3. Onderopstaller zal aan het hoogheemraadschap een volledige en duidelijk gespecificeerde overzichtstekening van de plaats, op basis van Global Positioning System (gps)coördinaten, waar ondergrondse werken en kabels van onderopstaller zich bevinden, toezenden. Onderopstaller zal de aanwijzingen van het hoogheemraadschap met betrekking tot de verwijdering van deze ondergrondse werken en kabels strikt naleven. Het hoogheemraadschap kan verlangen dat één of meer van deze ondergrondse werken en of kabels worden achtergelaten zonder dat onderopstaller daarvoor op enigerlei vergoeding aanspraak kan maken.
4. Oplevering geschiedt tevens op een wijze zoals aangegeven in de publiekrechtelijke vergunningen.

Artikel 16 - Plaatsopneming; bezichtiging

1. De gemeente is bevoegd door plaatsopneming na te gaan of de onderopstaller heeft voldaan aan de voor hem uit de wet en deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. De gemeente deelt de onderopstaller het tijdstip waarop een plaatsopneming wordt gehouden tijdig mee.
3. De daartoe door de gemeente aangewezen personen hebben vrije toegang tot de onderopstalzaak. Zij geven de onderopstaller bij hun komst kennis van hun aanwezigheid.
4. Het te eniger tijd niet uitoefenen van de in lid 1 bedoelde bevoegdheid doet niet af aan het uitoefenen van de rechten die de gemeente heeft indien de onderopstaller de voor hem uit de wet en de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nakomt.

5. Indien de gemeente wenst over te gaan tot verkoop van de opstalzaak aan anderen, is de onderopstaller verplicht de onderopstalzaak naar plaatselijk gebruik ter bezichtiging beschikbaar te stellen.

Artikel 17 - Nakoming en tenuitvoerlegging

1. De gemeente en het hoogheemraadschap zijn bevoegd nakoming te vorderen van de voor de desbetreffende partij uit het recht van onderopstal voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. De onderopstaller is verplicht de aanwijzingen terstond binnen redelijke termijn op te volgen.
2. Indien de onderopstaller zijn verplichtingen niet nakomt, is hij verplicht op eerste aanzegging hetgeen in strijd daarmee is verricht of nagelaten, teniet te doen of te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
3. Het hoogheemraadschap is zonder rechterlijke machtiging bevoegd hetgeen in strijd met een uit het recht van onderopstal voortvloeiende verplichting is verricht of nagelaten, waardoor direct grove schade ontstaat aan de primaire waterkering, teniet te doen of te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid. De kosten die in verband hiermee worden gemaakt, komen ten laste van de onderopstaller. Een en ander geldt onverminderd het recht om vervangende en aanvullende schadevergoeding te vorderen en het recht van onderopstal op te zeggen.

Artikel 18 - Tekortkoming in de nakoming

1. Indien de onderopstaller tekortschiet in de nakoming van een uit het recht van onderopstal voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.
2. Overtreding van het bepaalde in de artikelen 4,7,9,10,16 en 17 geldt in ieder geval als een tekortschieten in ernstige mate als bedoeld in artikel 5:87 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 19- Schadevergoeding

Onderopstaller is tevens gehouden eventuele (vervolg)schaden, welke een causaal verband hebben met de realisatie, exploitatie en/of verwijdering van de werken, ontstaan bij grondgebruikers van de gemeente en/of het hoogheemraadschap grenzend aan de percelen rechtstreeks te vergoeden aan deze gebruikers.

Artikel 20- Schade aan de opstalzaak

1. De onderopstaller is verplicht de gemeente onmiddellijk op de hoogte te stellen, indien zij op de hoogte is van schade die dreigt te ontstaan of is ontstaan of indien zich een gebrek mocht openbaren aan de onderopstalzaak. De onderopstaller is voorts verplicht naar vermogen alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van schade aan de onderopstalzaak.
2. De onderopstaller is aansprakelijk voor schade – van welke aard ook (waaronder begrepen bodemverontreiniging) – aan de opstalzaak die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een uit de akte of uit deze voorwaarden voortvloeiende verplichting. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De onderopstaller is jegens de gemeente op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedgevinden op de onderopstalzaak bevinden.

Artikel 21 - Buitengerechtelijke kosten

1. Indien de onderopstaller tekortschiet in de nakoming van een uit het recht van onderopstal voortvloeiende verplichting waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid Burgerlijk Wetboek, is de partij die tekortschiet, verplicht deze schade te vergoeden.
2. Ter zake van de bepaling van de in het eerste lid bedoelde schade geldt ten aanzien van de kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte dat deze worden vastgesteld overeenkomstig Aanbeveling I van het Rapport Voorwerk II-Buitengerechtelijke Kosten (november tweeduizend) van de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak, een en ander behoudens voor zover in het

gegeven geval krachtens artikel 241 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering de regels betreffende proceskosten van toepassing zijn.

Artikel 22 – Boete

Onverminderd het recht van de gemeente nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen of het recht van onderopstal op te zeggen, verbeurt de onderopstaller zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en onverminderd zijn verplichting tot verwijdering of herstel:

1. voor iedere overtreding van het bepaalde in artikel 15 een boete ten bedrage van het tienvoud van de jaarlijkse retributie, met een minimum van vierhonderd vijftig euro (€ 450,-);
2. voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting als bedoeld in de artikelen 7, 8, 9, 14 15 en 17 een boete van twintig euro (€ 20,-) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt met een maximum van € 2.500,--.

Artikel 23 - Toestemming

1. De onderopstaller is verplicht in de gevallen waarin de toestemming van de gemeente en/of het hoogheemraadschap is vereist, de in verband met een eventuele toestemmingverlening verlangde gegevens over te leggen. De gemeente en/of het hoogheemraadschap zijn bevoegd voorwaarden te verbinden aan de toestemming.
2. Het verleend zijn van toestemming laat onverlet de op grond van wet- of regelgeving of overeenkomst bestaande verplichtingen van de onderopstaller om vergunning of toestemming te vragen.
3. Het verleend zijn van toestemming ontslaat de onderopstaller niet van de verplichting om andermaal toestemming te vragen zodra dit nodig is en verplicht de gemeente en/of het hoogheemraadschap niet tot het verlenen van toestemming in een dergelijk geval.
4. Het verleend zijn van toestemming ontslaat de onderopstaller niet van een behoorlijke nakoming van de voor hem uit het recht van onderopstal voortvloeiende verplichtingen, terwijl de gemeente en/of het hoogheemraadschap door het verlenen van toestemming geen risico of aansprakelijkheid aanvaardt.
5. De onderopstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente en/of het hoogheemraadschap uit de onderopstalzaak grind, zand of andere bodemspecie weg te halen of zoden te steken en weg te voeren. Hij is verplicht tot herstel in de vorige toestand en tot schadevergoeding. Indien de opstaller in gebreke blijft een en ander tijdig te herstellen, is het hoogheemraadschap bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de opstaller zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist.

Artikel 24- Bodemverontreiniging

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen. Tenzij er een bijzondere reden is, bijvoorbeeld een aanwijzing voor de aanwezigheid van verontreiniging, doen we geen bodemonderzoek
2. De gemeente is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat.
3. Tijdens het gebruik van de onroerende zaak dient de onderopstaller zich te onthouden van handelingen die verontreiniging van de bodem van de onroerende zaak tot gevolg kunnen hebben en zich te onthouden van handelingen die een verhoogd risico voor de bodem met zich meebrengen.
4. In geval van niet nakoming van het bepaalde in het derde lid van dit artikel stellen partijen reeds nu vast dat zulks wordt aangemerkt als een ernstig tekortschieten in de op de onderopstaller rustende verplichtingen.

5. Bij een overdracht van het onderopstalrecht tijdens de looptijd van de overeengekomen termijn kan de gemeente verlangen dat er -voorafgaand aan het verlenen van de voor de overdracht nodige toestemming- in opdracht en op kosten van de onderopstaller bodemonderzoek wordt verricht omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in de onroerende zaak

Artikel 25- Geschillen

1. Ingeval van geschillen, betrekking hebbende op de door partijen ondertekende overeenkomst of uit daarop voortbouwende overeenkomsten, zullen partijen, op basis van vrijwilligheid, trachten deze in eerste instantie op te lossen met behulp van mediation, conform het Reglement van de Mediatorsfederatie Nederland, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.
2. Zolang de mediation niet is beëindigd, zal geen der partijen het geschil aan de Rechtbank voorleggen, tenzij uitsluitend ter bewaring van rechten.
3. Partijen wonen de eerste mediationbijeenkomst gezamenlijk bij. Daarna zijn partijen vrij de mediation op ieder gewenst moment te beëindigen. De mediation vangt aan op het moment dat partijen de eerste gezamenlijke mediationbijeenkomst bijwonen.
4. Indien het onmogelijk is gebleken een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van mediation, zal dat geschil worden beslecht door de bevoegde Rechter.

Artikel 26- Mededelingen; woonplaats

1. Buitengerechtelijke mededelingen van en aan de gemeente moeten, voor zover niet anders wordt bepaald, worden gedaan bij aangetekende brief door en aan hem die de gemeente met betrekking tot het recht van onderopstal vertegenwoordigt.
2. Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de notaris bij wie de akte is opgemaakt.
3. Voor het uitbrengen van gerechtelijke mededelingen zoals dagvaardings- en andere exploiten behoudt de gemeente domicilie te Hoorn.
4. Partijen geven elkaar bij brief zo spoedig mogelijk bericht van een voorgenomen wijziging in woonplaats en ten minste veertien dagen vóór effectuering van deze wijziging.

Artikel 27 Openbare registers

Onderopstaller machtigt de gemeente onherroepelijk na beëindiging van het recht van onderopstal voor rekening van onderopstaller aantekening daarvan te laten doen in de Openbare Registers.

Artikel 28 Toepasselijk recht

Op het recht van onderopstal is Nederlands recht van toepassing.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te:

Hoorn, op, op

De gemeente Hoorn,

De onderopstaller,

Bijlage:

1. Kadastrale tekening