

Onder voorbehoud van interne goedkeuringen Gemeente. Deze Overeenkomst zal pas namens de Gemeente worden ondertekend en daarmee tussen Partijen tot stand komen na bestuurlijke besluitvorming door of namens het college van burgemeester en wethouders.

OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN HUURAFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL [locatie]

PARTIJEN:

I. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente X [....]**

hierna ook te noemen de "**Gemeente**";

en

II. de **[partij Y]**

hierna ook te noemen de "**Opstaller**";

de Gemeente en de Opstaller hierna ieder afzonderlijk ook te noemen "**Partij**" en gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**".

NEMEN IN OVERWEGING:

- A. De Gemeente is eigenaar van de Belaste grond;
- B. Partijen hebben op [datum] rechtsgeldig een Huurovereenkomst gesloten voor de Belaste grond, die bij deze Overeenkomst is gevoegd als Bijlage 2. Op grond van de Huurovereenkomst is de Opstaller bevoegd de Opstal op de Belaste grond te realiseren. Voorts wensen Partijen deze Overeenkomst te sluiten om het behoud van de eigendom van de Opstal te garanderen;
- C. Deze Considerans vormt een integraal onderdeel van de Overeenkomst;

EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Definities

In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Belaste grond: het met een recht van opstal te belasten perceel grond, in eigendom van de Gemeente, gelegen aan De Scheerman te Moergestel, kadastraal bekend gemeente Moergestel, sectie B, nummers 3075 (ged.) en 2381, ter grootte van circa 6.000 – 9.000 m². Een en ander zoals op de bij deze Overeenkomst behorende situatietekening nader is aangeduid, inclusief vermelding van de coördinaten en overigens aan Partijen genoegzaam bekend (Bijlage 1).

BW: Burgerlijk Wetboek.

Flexwoning: tijdelijke sociale huurwoning met toebehoren voor de huisvesting van starters, jongeren (23+), Spoedzoekers en Vergunninghouders.

Huurovereenkomst: de overeenkomst tot huur en verhuur van de Belaste grond die bij deze Overeenkomst is gevoegd als Bijlage 2.

Opstal: de minimaal 40 en maximaal 50 Flexwoningen met toebehoren. Een en ander zoals nader omschreven in de Selectieleidraad 'Grondverhuur voor flexwoningen locatie Scheerman', d.d. @, incl. bijlagen en nader aangeduid op de bij deze Overeenkomst behorende situatietekening aangeduid in Bijlage 3.

Overeenkomst: de onderhavige overeenkomst tot het vestigen van het Recht van opstal.

Recht van opstal: het ten behoeve van de Opstaller door de Gemeente te verlenen huurafhankelijk recht van opstal, zoals bedoeld in artikel 5: 101 lid 2 BW, inhoudende, kort samengevat, het recht om op de Belaste grond, de Opstal in eigendom te hebben, te houden, te gebruiken en te onderhouden, alsmede alle zaken die de Opstal duurzaam dienen.

Spoedzoeker: woningzoekende die met spoed in aanmerking komt voor een Flexwoning.

Vergunninghouder: vluchteling met een voorlopige of voorwaardelijke verblijfsvergunning.

Artikel 2. Recht van opstal

- 2.1 De Gemeente vestigt en verleent aan de Opstaller, die dienovereenkomstig aanvaardt, het Recht van opstal.

Artikel 3. Duur

- 3.1 Het Recht van opstal gaat in op de datum van het verlijden van de notariële akte tot vestiging van het Recht van opstal en is afhankelijk van de looptijd van de tussen Partijen gesloten Huurovereenkomst. Het Recht van opstal is verleend voor een periode gelijk aan de periode van de Huurovereenkomst en eindigt mitsdien op [einddatum Huurovereenkomst].

Artikel 4. Vestiging en oplevering

- 4.1 Partijen zullen meewerken aan de vestiging van het Recht van opstal uiterlijk binnen twee maanden nadat deze Overeenkomst is ondertekend, maar voordat de omgevingsvergunning onherroepelijk wordt.
- 4.2 De vestiging van het Recht van opstal zal plaatsvinden bij een door de Opstaller aan te wijzen notaris.
- 4.3 Alle kosten van de vestiging van het Recht van opstal, waaronder mede begrepen de notariële kosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de Opstaller.
- 4.4 Alle lasten en belastingen betrekking hebbende op het Recht van opstal zijn met ingang van de dag van vestiging voor rekening van de Opstaller.
- 4.5 De grond wordt door de Opstaller aanvaard in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst door Partijen.

Artikel 5. Retributie

- 5.1 De door de Opstaller te betalen retributie voor het Recht van opstal is nihil, casu quo verdisconteerd in de huurprijs zoals opgenomen in de Huurovereenkomst.

Artikel 6. Omzetbelasting/overdrachtsbelasting

- 6.1 Partijen verklaren dat de vestiging van het Recht van opstal voor de heffing van omzetbelasting kwalificeert als verhuur van onroerende zaken als bedoeld in artikel 11, eerste lid, aanhef, onderdeel b, van de Wet op de omzetbelasting 1968 (Wet OB), op grond van waarvan de vestiging van het Recht van opstal is vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Artikel 7. Gebruik

- 7.1 De Belaste grond mag door de Opstaller, behoudens schriftelijk verleende ontheffing door de Gemeente onder door de Gemeente te stellen voorwaarden, uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de realisatie en exploitatie van de Opstal.
- 7.2 Het is de Opstaller zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan een of meerdere andere opstallen op de Belaste grond te plaatsen, anders dan de Opstal.
- 7.3 De Opstaller is verplicht de Belaste grond en de zich daarop bevindende Opstal behoorlijk te onderhouden.
- 7.4 De Opstaller mag op de Belaste grond, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente, geen recht van onder-opstal vestigen.

Artikel 8. Werkzaamheden

- 8.1 De Opstaller zal zorgdragen - voor eigen rekening en risico - (vóór het vestigen van het onderhavige Recht van opstal) voor het verkrijgen van alle voor het plaatsen en hebben van de Opstal noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen, o.a. ook voor het leggen van kabels in de grond, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten.
- 8.2 De Opstaller is gerechtigd te allen tijde van de Belaste grond gebruik te (doen) maken, voor zover zulks naar het oordeel van de Opstaller nodig is voor werkzaamheden ten behoeve van het hebben, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Opstal.
- 8.3 De Opstaller is tevens gerechtigd om na schriftelijke toestemming van de Gemeente, tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten de Belaste grond gelegen grond van de Gemeente, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot de Belaste grond nodig is.
- 8.4 Behoudens in het geval dat de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal de Opstaller de Gemeente tijdig van de voorgenomen werkzaamheden in kennis stellen.
- 8.5 Bij de uitoefening van het Recht van opstal zal de Opstaller zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van de Gemeente en de omgeving en in het algemeen zo min mogelijk hinder en/of schade veroorzaken.
- 8.6 De Opstaller is verplicht na ontgravingen en andere werkzaamheden een en ander zo veel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand te brengen. De vorige toestand is de staat waarin een en ander zich bevond voordat de werkzaamheden werden aangevangen, behoudens anders luidende instructie van de Gemeente.
- 8.7 De Opstaller vergoedt voorts aan de Gemeente de schade, die door de Gemeente wordt geleden als gevolg van, door of vanwege de Opstaller uitgevoerde werkzaamheden.

Artikel 9. Realisatie van de Opstal, eigendom Opstallen

- 9.1 Als de Opstaller overgaat tot de realisatie van de Opstal, zal de Opstaller dat doen overeenkomstig de door de Gemeente, goedgekeurde situatie-, plattegrond- en geveltekeningen. Wijziging van de Opstal zal niet anders mogen geschieden dan volgens tevoren door de Gemeente goedgekeurde tekeningen.
- 9.2 De door de Opstaller op de Belaste grond te stichten/gestichte Opstal komen de Opstaller in eigendom toe en vallen gedurende de duur van het Recht van opstal onder het Recht van opstal.

Artikel 10. Garanties van de Gemeente

10.1 De Gemeente garandeert de Opstaller:

- a. de Gemeente is ten tijde van het ondertekenen van de notariële akte van vestiging bevoegd tot het vestigen van het Recht van opstal;
- b. het Recht van opstal zal worden gevestigd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypotheken, pandrechten, beslagen, lasten en beperkingen alsmede inschrijvingen daarvan, behoudens hetgeen is vermeld in de eigendomsakte;
- c. aan de Gemeente zijn op datum ondertekening van deze Overeenkomst van overheidswege of door nutsbedrijven geen voorzieningen/veranderingen betreffende de Belaste grond voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd;
- d. de Belaste grond is niet betrokken in een landinrichtingsplan en dit zal per de datum van vestiging van het Recht van opstal onveranderd zijn;
- e. er bestaat geen verplichting de Belaste grond aan de provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en dit zal per de datum van vestiging van het Recht van opstal onveranderd zijn;
- f. ten opzichte van derden bestaan met betrekking tot de Belaste grond overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht en/of optierecht en deze zullen evenmin bestaan op de datum van vestiging van het Recht van opstal;
- g. de Belaste grond zal bij het ondertekenen van de notariële akte van vestiging ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn;
- h. de Belaste grond zal bij het ondertekenen van de notariële akte van vestiging ontruimd zijn, vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming;
- i. alle lasten met betrekking tot de Belaste grond over de afgelopen kalenderjaren zijn, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, voldaan casu quo zullen uiterlijk op de vervaldata worden voldaan en voor zover de aanslagen daarvoor nog moeten worden opgelegd, zullen deze onverwijld na die oplegging uiterlijk op de vervaldata voor rekening van de Gemeente worden voldaan;
- j. met betrekking tot de Belaste grond is geen rechtsgeding of arbitrage aanhangig en dit zal per de datum van vestiging van het Recht van opstal onveranderd zijn;
- k. op de Belaste grond rusten geen retentierechten en deze zullen daarop evenmin rusten op de datum van vestiging van het Recht van opstal.

Artikel 11. Verplichtingen van de Gemeente

11.1 De Gemeente zal geen handelingen (doen) verrichten of toestaan waardoor:

- a. de Opstal schade zou kunnen oplopen;
- b. een ongestoorde uitoefening van het Recht van opstal zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad.

- 11.2 Indien de Gemeente in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in voorgaand lid, is de Opstaller bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen, welke naar het oordeel van de Opstaller om redenen van veiligheid en

continuïteit, dan wel in het algemeen voor een ongestoorde uitoefening van het Recht van opstal noodzakelijk zijn.

- 11.3 De Gemeente staat ervoor in dat derden geen recht op de Belaste grond hebben, die de uitoefening van de bij de Overeenkomst door de Opstaller bedongen rechten kunnen beletten, belemmeren of schaden.

Artikel 12. Einde recht van opstal

- 12.1 Het Recht van opstal eindigt door:
- a. beëindiging van de Huurovereenkomst;
 - b. het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
 - c. andere in de wet omschreven gronden;
 - d. opzegging door de Opstaller of de Gemeente.
- 12.2 De Opstaller kan het Recht van opstal opzeggen:
- a. indien de Opstaller niet uiterlijk op [datum] beschikt over de benodigde vergunningen en/of ontheffingen.
- 12.3 De Gemeente kan het Recht van opstal opzeggen:
- a. indien de Opstaller niet uiterlijk binnen een jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is gestart met de realisatie van de Opstal.
 - b. de Huurovereenkomst om welke reden dan ook eindigt of wordt beëindigd;
- 12.4 De Opstaller heeft bij het einde van het Recht van opstal geen recht op (gedeeltelijke) restitutie van de betaalde retributie of vergoeding van de waarde van de Opstal, noch op een andersoortige vergoeding van kosten.
- 12.5 De opzegging dient bij deurwaardersexploot plaats te vinden en dient op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen te worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Recht van opstal in de openbare registers van het Kadaster staan ingeschreven.
- 12.6 Alle kosten, zoals de notaris- en kadasterkosten, verbonden aan de opzegging komen voor rekening van degene die het Recht van opstal heeft opgezegd.

Artikel 13. Oplevering en wegneemverplichting

- 13.1 Bij beëindiging c.q. het einde van het Recht van opstal door het eindigen van de Huurovereenkomst zoals bedoeld in art. 12.1 sub a verplicht de Opstaller zich de Belaste grond binnen twee (2) maanden ten genoegen van de Gemeente in goede staat van onderhoud, geheel ontruimd, niet verontreinigd, vrij van (bouw)werken, fundamenteen en andere zaken en geëgaliseerd op te leveren, tenzij de Gemeente en de Opstaller op dat moment een andere regeling overeenkomen.
- 13.2 Indien een nadere regeling, zoals hiervoor bedoeld, behelst dat door de Opstaller aangebrachte gebouwen, werken of beplantingen in of op de grond aanwezig zullen blijven, dan treden Partijen in overleg over de gevolgen daarvan.
- 13.3 Indien de Opstaller, na daartoe bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot te zijn aangemaand om alsnog binnen een termijn van veertien (14) dagen na te komen, in gebreke zou blijven te voldoen aan de verplichting genoemd in lid 1 van dit artikel, of de verplichtingen welke zouden voortvloeien uit een daar bedoelde nader overeengekomen regeling, machtigt de Opstaller de Gemeente bij dezen om de noodzakelijke werkzaamheden voor rekening van de Opstaller uit te voeren, onverminderd de verplichting tot vergoeding van eventuele schade door de Opstaller.

Artikel 14. Doorhaling inschrijving Recht van opstal

- 14.1 Partijen verbinden zich in de akte tot vestiging dat zij actieve medewerking zullen verlenen aan de doorhaling van de inschrijving van het Recht van opstal uit de openbare registers nadat het Recht van opstal is geëindigd.

- 14.2 Partijen verplichten zich bij dezen om in de akte van vestiging opstalrecht over en weer aan elkaar een onherroepelijke volmacht te verlenen, om – voor zover nodig - de nodige akten en verklaringen namens partijen te ondertekenen en in te schrijven in de openbare registers voor registergoederen waaruit blijkt dat het Recht van opstal is geëindigd.

Artikel 15. Wettelijke voorschriften

- 15.1 De Opstaller verplicht zich de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften, besluiten en aanwijzingen die door de daartoe bevoegde instanties (politie, brandweer) zijn of zullen worden uitgevaardigd, stipt na te leven c.q. op te volgen en de eventueel op grond hiervan benodigde vergunningen c.q. ontheffingen voor zijn rekening tijdig aan te vragen.

Artikel 16. Overige verplichtingen

- 16.1 Partijen doen voor zover de wet dat toelaat afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de Overeenkomst te vorderen.
- 16.2 De Gemeente zal:
- a. gedurende de looptijd van het Recht van opstal geen rechten aan (een) derde(n) verlenen, welke de uitoefening van het Recht van opstal kunnen belemmeren;
 - b. in geval van vervreemding of bezwaring van de Belaste grond of (een) gedeelte(n) daarvan in de hiervoor bedoelde periode, er voor zorg dragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen Recht van opstal onder verbintenis van haar wederpartij, dat deze aan de vestiging van het Recht van opstal onvoorwaardelijk zal meewerken en geen aanspraak zal maken op enige vorm van vergoeding wegens het Recht van opstal.

Artikel 17. Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

- 17.1 Indien de op het Recht van opstal van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen die in de akte van vestiging worden opgenomen, komen Partijen overeen dat deze bepalingen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 BW en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Recht van opstal.
- 17.2 Indien de hiervoor bedoelde van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als hiervoor bedoeld, zal de Opstaller alsmede zijn rechtsopvolger(s) ter zake van het Recht van opstal jegens de Gemeente verplicht zijn de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Recht van opstal als kettingbeding op te leggen aan de opvolgende opstalhouder(s) en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voortvloeiende rechten namens de Gemeente aan te nemen, op straffe van een aan de Gemeente verschuldigde boete van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro).

Artikel 18. Toepasselijk recht / Geschillen

- 18.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 18.2 Alle geschillen over de uitleg en/of bij de uitvoering van deze Overeenkomst, ook indien een dergelijk geschil slechts door één partij als zodanig wordt aangemerkt, worden in eerste instantie beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank [locatie].

Artikel 21. Bijlagen

Van deze Overeenkomst maken de navolgende bijlagen onverbrekelijk deel uit:

Bijlage 1: Situatietekening;

Bijlage 2: Huurovereenkomst onbebouwde grond flexwonen aan de x te x;

Bijlage 3: Situatietekening Flexwoningen;

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

te Oisterwijk, d.d. _____

te _____ d.d. _____

Gemeente, namens deze

Opstaller, namens deze

[naam]

[naam]

MODEL