

Opstalrechtenovereenkomst

Woonwagens

Partijen:

- Gemeente Voorschoten
- Woningbouwvereniging De Sleutels

Datum: 19 augustus 2025

Kenmerk: Z/25/098339/457452

Ondergetekenden

1. **Gemeente Voorschoten**, zetelende te Voorschoten, aldaar kantoorhoudende aan de Leidseweg 25 (2252 LA), te dezen ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet in samenhang gelezen met Mandaatbesluit Gemeente Voorschoten 2025, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder Hans van der Elst, die daarbij handelt ter uitvoering van het besluit d.d. 26 augustus 2025 van het College van Burgemeester en Wethouders, hierna ook te noemen "eigenaar", en

en

2. handelend voor zichzelf als de opstaller de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid **Woningbouwvereniging de Sleutels**, statutair gevestigd te Leiden en kantoorhoudende te (2312 NV) Leiden aan de Langegracht 70a, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 28028654, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd Danny Wijnbelt, directeur, in die hoedanigheid hierna ook te noemen "opstaller".

de eigenaar en de opstaller hierna gezamenlijk te noemen: "partijen",

Partijen nemen het volgende in aanmerking:

- A. De eigenaar is eigenaar van de gronden bekend als perceel Gemeente Voorschoten, Sectie A, nummer 5918;
- B. De eigenaar heeft daar (ged.) de woonwagenlocatie bekend als Langs de Korte Vliet 4, 5, 6 en 7, te Voorschoten, gerealiseerd (hierna: de grond);
- C. Partijen overeen kwamen dat de opstaller de grond zal exploiteren als woonwagenlocatie en daarvoor in totaal 4 woonwagens zal plaatsen en verhuren als sociale huurwoningen.
- D. De eigenaar zal daarbij opstalrechten vestigen ten behoeve van opstaller, voor de objecten die opstaller middels een koopovereenkomst tussen eigenaar en opstaller in eigendom verkrijgt (kenmerk: Z/25/098339/457511);
- E. De eigenaar heeft recent het besluit genomen over te gaan tot vestiging van het hierna vermelde opstalrecht. Aangezien het voor de eigenaar op dat redelijkerwijs mocht worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één (1) gegadigde in aanmerking zou komen voor de uitgifte van het opstalrecht, heeft de eigenaar geen gelegenheid geboden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar het opstalrecht. Voorafgaand aan de uitgifte heeft de eigenaar op haar voornemen tot uitgifte op de gemeentelijke website bekend gemaakt. Daarbij heeft de eigenaar gemotiveerd aangegeven waarom bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat naar haar oordeel slechts één (1) gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte, te weten, de opstaller.
- F. Vanwege bovenstaande sluiten Partijen thans onderhavige overeenkomst voor het vestigen van opstalrechten (hierna: Overeenkomst).

PARTIJEN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. het vestigen van een recht van opstal ten behoeve van de opstaller op het nader aangegeven gedeelte van Sectie A, nummer 5918 (circa 968 m², woonwagenlocatie), hierna: 'de grond'. Bekend als woonwagenlocatie Langs de Korte Vliet 4,5,6 en 7 te Voorschoten;
2. ten behoeve van onroerende goederen in het eigendom van opstaller in de vorm van 4

Paraaf eigenaar



Paraaf opstaller



woonwagens (BENG);

3. met het aangaan van de opstalovereenkomst voor de vier standplaatsen gelegen aan de Langs de Korte Vliet 4, 5, 6 en 7 te Voorschoten, de woningbouwvereniging De Sleutels zich verplicht tot het zelfstandig aankopen en plaatsen van twee nog te leveren woonwagens en deze te verhuren conform het toewijzingsbeleid van de gemeente Voorschoten.

Artikel 1. Recht van opstal

1. De eigenaar verleent aan de opstaller een beperkt (zakelijk) recht van opstal voor opstellen op de grond, te weten 4 woonwagens (BENG). Om deze opstellen te plaatsen, in eigendom te hebben, te gebruiken, te onderhouden, te vernieuwen en te verwijderen.
2. Het recht van opstal wordt gevestigd onder de bepalingen, zoals opgenomen in:
 - de notariële akte van vestiging opstalrecht;
 - de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen;
3. Het is niet toegestaan de opstellen en de ondergrond anders te gebruiken dan in deze overeenkomst en de Gebruiksovereenkomst grond (Z/25/098339/457452) is bepaald. Deze twee overeenkomsten zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

Artikel 2. Notariële akte, levering en kosten

1. De vestiging van het recht van opstal zal plaatsvinden door notariële akte en voor rekening van de eigenaar, ten overstaan van een door de eigenaar aan te wijzen notaris direct na sluiten van deze overeenkomst.
2. De lasten en belastingen welke van de onroerende zaak ter plaatse worden geheven, komen met ingang van de in artikel 2 bedoelde datum voor rekening van de opstaller en blijven te zijnen laste tot 1 januari volgend op de datum waarop het opstalrecht eindigt.
3. De kosten ter zake van de notariële akte van inschrijving in de openbare registers en belastingheffingen die uit de vestiging van het zakelijke recht van opstal voortvloeien zijn voor rekening van de eigenaar.
4. De kosten voor een eventuele wijziging, opheffing of doorhaling van het recht van opstal zijn voor rekening van de opstaller.

Artikel 3. Aanvang, duur, retributie opstalrecht

1. Het recht van opstal wordt gevestigd voor 50 jaar met ingang van 1 oktober 2025 en eindigt derhalve op 30 september 2075, gelijk aan de economische levensduur van de opstellen ter plaatse en de Gebruiksovereenkomst grond.
2. Er is geen retributie verschuldigd.
3. Na 50 jaar kunnen partijen kiezen voor verlenging met een daarbij afgesproken termijn. Partijen leggen in dat geval nieuwe, schriftelijke afspraken vast. Verlenging zal, tenzij partijen afwijkende afspraken maken, worden overeengekomen voor de duur van 1 jaar. Mochten partijen daartoe niet besluiten dan kan de eigenaar op grond van 5:98 BW jo. 5:104 BW het opstalrecht als beëindigd beschouwen.
4. Bij beëindiging van het recht van opstal zal de eigenaar de noodzakelijke handelingen verrichten om van het tenietgaan van het recht van opstal in de openbare registers te doen blijken. Opstaller verleent hiervoor bij voorbaat haar volledige onherroepelijke volmacht voor medewerking. Vergoedingsrechten zijn opgenomen in artikel 8 van deze Overeenkomst.

Artikel 4. Anti-speculatie

1. Het is de opstaller niet toegestaan het recht van opstal geheel of gedeeltelijk over te dragen, te vervreemden of een onderopstalrecht te vestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar, anders dan uitdrukkelijk toestemming die is gegeven via de kwalitatieve verplichting voor de sociale verhuur van de opstellen en allereerste verhuur aan



de beoogde woonwageneigenaren waarmee de eigenaar bewoning is overeengekomen. Een eventuele overeenkomst waarmee het gebruik van de opstallen aan derden wordt geregeld, dient altijd in lijn te zijn met de bepalingen van deze overeenkomst;

2. Indien opstaller gebruik wil maken van een optie tot overdracht voor het zogenaamde 'uitpanden' van opstallen in haar bezit kan dit pas na minimaal 15 jaar eigendom van de opstallen. Hierbij dient artikel 5 te worden nageleefd. Dit geldt ook voor overdracht door bedrijfsopvolging bij opstaller. Van verkoop van (onderdelen van) de opstallen aan de bewoners kan nimmer sprake zijn, tenzij eigenaar hieraan haar uitdrukkelijke toestemming verbindt. Eigenaar zal eventuele toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Eigenaar is bevoegd aan de toestemming als bedoeld in het vorige lid nader te bepalen voorwaarden te stellen ter waarborging van haar belangen. Eigenaar beslist op een verzoek tot goedkeuring binnen vier weken nadat het schriftelijke goedkeuringsverzoek van opstaller is ontvangen.

Artikel 5. Eerste recht van koop

1. Aan eigenaar wordt vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst een eerste recht van koop verstrekt voor de opstallen. Indien opstaller voornemens is de opstallen te vervreemden, is opstaller gehouden de opstallen eerst aangetekend schriftelijk aan eigenaar aan te bieden.
2. Verkoper dient vervolgens binnen 4 weken aangetekend schriftelijk kenbaar te maken aan de opstaller of hij de opstallen wil kopen tegen de gestelde voorwaarden. Indien deze termijn wordt overschreden of indien eigenaar kenbaar maakt geen gebruik te willen maken van het eerste recht van koop staat het opstaller vrij de opstallen en het bijbehorende opstalrecht aan een ander aan te bieden. Het eerste recht van koop van eigenaar vervalt nadrukkelijk niet en is telkens opnieuw van toepassing als opstaller dan wel zijn rechtsopvolger de opstallen en het bijbehorende recht van opstal wil verkopen.
3. Opstaller verplicht zich jegens de eigenaar om het in dit artikel beschreven recht voor zover nodig middels een kettingbeding in de koopovereenkomsten en leveringsakten overeen te komen dan wel op te leggen aan haar rechtsopvolger(s) en zakelijk gerechtigde(n), onder de verplichting om deze bepalingen ten behoeve van de eigenaar door te geven en op te leggen aan diens rechtsopvolger(s) en zakelijk gerechtigde(n). Opstaller is verplicht en verbindt zich jegens de eigenaar, die dit voor zich aanvaardt, bij niet nakoming van het bepaalde in dit artikel door opstaller ten behoeve van de eigenaar een direct opeisbare boete van € 20.000,- wordt verbeurd.

Artikel 6. Kwalitatieve verplichting

1. Het is opstaller niet toegestaan het recht van opstal anders te gebruiken dan voor het plaatsen van woonwagens voor de verhuur als sociale woonruimte in het kader van de uitvoering van haar wettelijke taak.
2. De verplichting zoals hiervoor in lid 1 omschreven wordt door Partijen gekenmerkt als kwalitatieve verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting zal mitsdien ten behoeve van de eigenaar overgaan op degenen die de opstallen hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl tevens gebonden zullen zijn al degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de opstallen zullen verkrijgen.

Artikel 7. Verzekering

De opstaller is verplicht de opstallen tot een genoegzaam bedrag te verzekeren en verzekerd te houden tegen schade voortvloeiende uit brand, storm en diefstal.

Paraaf eigenaar



Paraaf opstaller



Artikel 8. Einde opstalrecht, opzegging, ontbinding

1. Het recht van opstal eindigt:
 - a. door het einde van de bepaalde tijd, zoals benoemd in artikel 3;
 - b. door opzegging door de opstaller;
 - c. door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
 - d. door opzegging van de gebruiksovereenkomst;
 - e. door opzegging door de eigenaar op grond van een algemeen belang;
 - f. op andere in de wet omschreven gronden.
2. De eigenaar kan het recht van opstal ontbinden:
 - a. indien de opstaller in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, waaronder de verplichtingen uit de gebruiksovereenkomst voor de grond;
 - b. indien de opstaller de geplaatste woonwagens verwijderd en geen woonwagens terugplaatst binnen de termijn van 3 maanden, tenzij partijen onderling hierover een langere termijn afstemmen;
 - c. als de opstaller het voorgeschreven gebruik wijzigt of beëindigt.
3. De opzegging op grond van lid 1 en 2 van dit artikel geschiedt bij deurwaardersexploot tegen een termijn van tenminste één (1) jaar.
4. De eigenaar en de opstaller kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het recht van opstal.
5. De opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen ten tijde van de beëindiging, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen.
4. In geval van ontbinding van de overeenkomst die ten grondslag ligt aan deze vestiging of opzegging door middel van het doen van afstand van het recht, komen de kosten op grond van artikel 6:271 BW voor rekening van partijen, ieder voor de helft.

Artikel 9. Oplevering bij einde opstalrecht

1. Bij einde van het recht van opstal kunnen partijen overeenkomen dat de eigenaar de opstallen op de grond achterblijven. Anders is de opstaller verplicht de opstallen binnen 3 maanden te verwijderen en de grond leeg en ontruimd op te leveren. De kosten verbonden aan het ontruimen van de gronden zijn voor rekening van de opstaller.
2. Indien na het einde van het recht van opstal bij de opname van de grond blijkt dat de opstaller niet heeft voldaan aan de in het eerste lid van dit artikel gestelde verplichting, dan zal de eigenaar de opstaller in gebreke stellen. Daarbij zal er een termijn van twee weken gesteld worden om alsnog op te leveren, zoals afgesproken in lid 1 van dit artikel. Indien na het verstrijken van 14 dagen blijkt dat de opstaller aan de ingebrekestelling geen gehoor heeft gegeven en aldus in verzuim is geraakt, is de eigenaar bevoegd de opstallen op kosten van de opstaller te (laten) verwijderen.

Artikel 10. Schade aansprakelijkheid

1. De opstaller is jegens de eigenaar aansprakelijk voor de schade van de eigenaar, die na vestiging van het opstalrecht is ontstaan op of in de grond door het gebruik of door verontreiniging van de grond door de opstaller of door derden die door de opstaller aldaar zijn toegelaten.
2. De opstaller vrijwaart de eigenaar voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die na de vestiging van de opstalrechten is ontstaan door het gebruik van de grond door de opstaller of door derden die door de opstaller aldaar zijn toegelaten.



Artikel 11. Bibob

1. Op deze overeenkomst is de Beleidsregel Wet Bibob gemeente Voorschoten 2025 van toepassing. Door ondertekening verklaart de wederpartij kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
2. Eigenaar kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - a. er sprake is van een ernstig gevaar, dan wel tenminste een mindere mate van gevaar, dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van een ernstig gevaar, dan wel tenminste een mindere mate van gevaar, dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat opstaller in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. opstaller heeft nagelaten de vragen die hem door eigenaar zijn gesteld op grond van artikel 7a van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - f. opstaller heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
3. Eigenaar kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.
4. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

Artikel 12. Boetebepaling

De opstaller is aan de eigenaar een boete van € 25.000 (zegge: vijfentwintigduizend euro) verschuldigd voor elke overtreding, maar met name het eerste recht van koop en de kwalitatieve verplichting, van de bepalingen van deze akte met een maximum van € 250.000 (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro), indien hij blijkt na de eerste ingebrekestelling in verzuim te zijn en de gevolgen daarvan niet binnen één maand weg te hebben genomen. Eventueel verschuldigde boeten laten onverlet de mogelijkheid voor de eigenaar volledige schadevergoeding te vorderen voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Artikel 13. Faillissement en beslag

Wanneer de opstaller voor de datum van verlijden van de akte van vestiging van het opstalrecht in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft verkregen of de schuldsaneringsregeling op hem van toepassing is, dan wel voor die datum beslag op zijn goederen is gelegd, is de eigenaar bevoegd om deze overeenkomst te ontbinden door middel van een aangetekende brief, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn en zonder dat de eigenaar tot vergoeding van eventuele schade gehouden zal zijn.

Artikel 14. Wijzigingen

Wijzigingen in en aanvullingen op deze overeenkomst binden partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.



Artikel 15. Geschillen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan over de bepalingen van deze overeenkomst, dan wel over de uitvoering van deze overeenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
3. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, en die door partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de daartoe bevoegde rechter in het Arrondissement Den Haag.

Artikel 16. Totstandkomingsbepaling

1. Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat het college van eigenaar zijn goedkeuring voor het aangaan van de overeenkomst verleent. Het college kan zijn goedkeuring onthouden ook al is het college gedurende de contractonderhandelingen betrokken geraakt;
2. Tot het moment dat is voldaan aan de in lid 1 genoemde voorwaarden kunnen Partijen geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen. Tot het moment dat is voldaan aan de in lid 1 genoemde voorwaarden is de eigenaar daarnaast nooit aansprakelijk c.q. kan de opstaller jegens de eigenaar nooit aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Voorschoten,

De eigenaar, Gemeente Voorschoten

Naam: Hans van der Elst

Functie: wethouder

Datum:



03-09-2025

Opstaller



Naam: Danny Wijnbelt

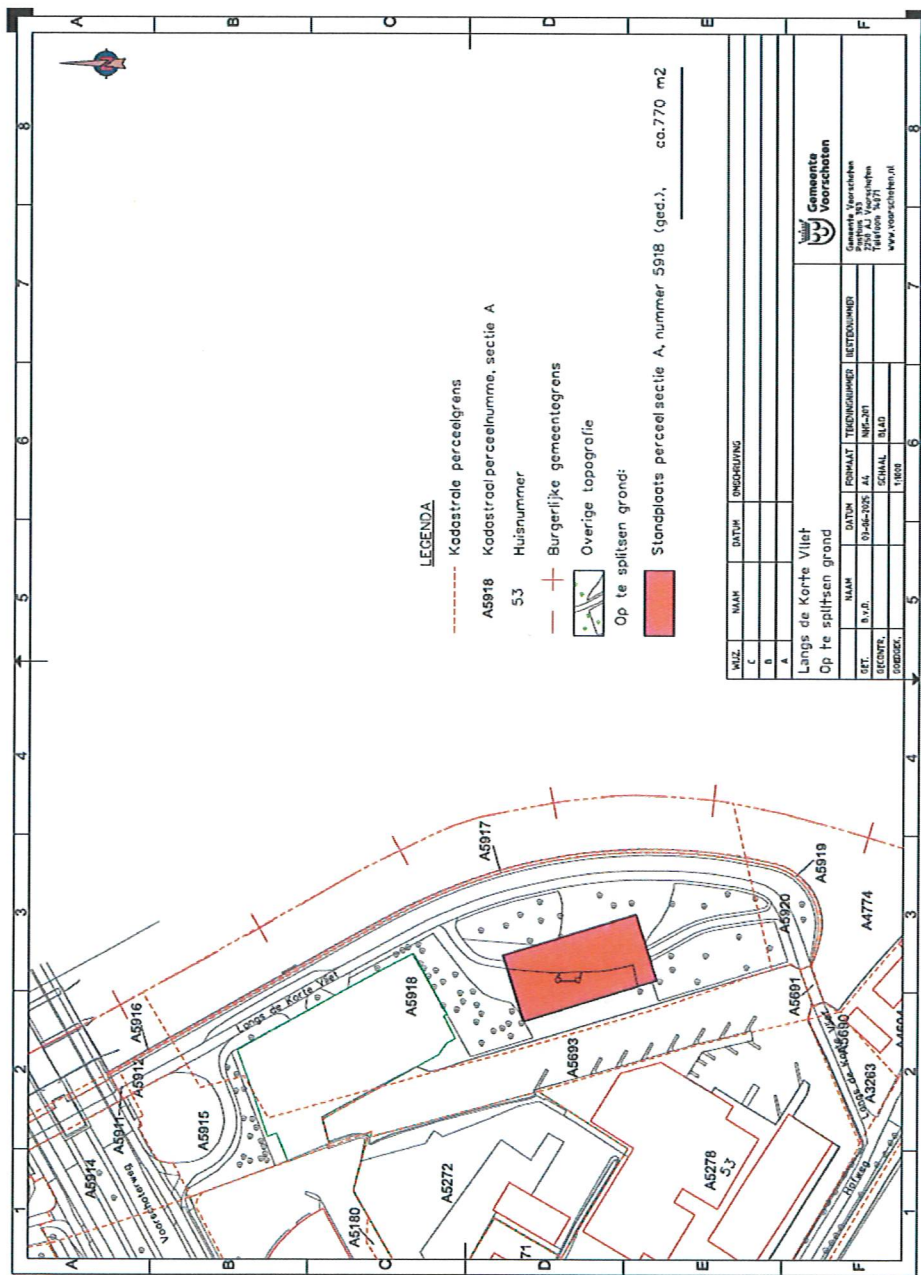
Functie: directeur

Datum:

03.09.25

- **Bijlage 1 Perceel opstalrechten**
- **Bijlage 2 Zakelijke weergave grond**

Bijlage 1 Perceel opstalrechten



Bijlage 2 Zakelijke weergave grond

