

**Overeenkomst tot vestigen van afhankelijk recht van opstal op een perceel
gemeentegrond ten behoeve van T.V. Mattemburgh**

De ondergetekenden:

de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Woensdrecht, krachtens artikel 171 der Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer drs. J.J.C. Adriaansen, vertegenwoordigd door haar wethouder de heer J.M.A. van Agtmaal, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 12 april 2018, hierna te noemen: “de gemeente”;

en

tennisvereniging Mattemburgh, gevestigd te Hoogerheide, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders mevrouw M. van Peppen, voorzitter en mevrouw I. Trieller, secretaris, hierna te noemen: “T.V. Mattemburgh”;

hierna gezamenlijk te noemen: “partijen”.

Overwegende dat:

- De gemeente eigenaar is van de opstallen op het sportcomplex T.V. Mattemburgh, gelegen aan de Sportlaan 2, 4631 CR Hoogerheide, bestaande uit 4 wedstrijdbanen en veldmeubilair (verlichting, terreinafrastering en beregening);
- T.V. Mattemburgh de opstallen sinds 1971 in gebruik heeft ten behoeve van haar verenigingsactiviteiten;
- Partijen op 29 juni 2016 een huurovereenkomst (hierna te noemen: ‘de huurovereenkomst’) hebben gesloten voor de locatie Sportlaan 2, 4631 CR Hoogerheide;
- Partijen middels deze overeenkomst het juridische eigendom van de eerder genoemde opstallen, met uitzondering van het clubgebouw en de afrastering, per 01 januari 2022 bij T.V. Mattemburgh wensen te leggen;
- De gemeente en T.V. Mattemburgh overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden waaronder het afhankelijk recht van opstal gevestigd wordt;
- Deze overeenstemming in onderhavige overeenkomst is vastgelegd.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

De gemeente verleent een afhankelijk recht van opstal aan T.V. Mattemburgh op de opstallen met ondergrond gelegen aan de Sportlaan 2, 4631 CR Hoogerheide, betreft gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Woensdrecht, sectie D, nummers: 622, 867, 868, 1168, 1169, 2098, 3800, groot ca. 1,7 ha, met uitzondering van het clubgebouw en de afrastering, zoals aangegeven op bijgevoegde tekening in bijlage 1.

Artikel 1 – Overwegingen

De overwegingen voornoemd maken deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 2 – Ingangsdatum en duur opstalrecht

Het recht van opstal gaat in per de datum van het passeren van de notariële akte van vesting van het opstalrecht.

Artikel 3 – Gebruik registergoed

1. Het registergoed is bestemd voor het drijven en exploiteren van een tennisvereniging, e.e.a. met inbegrip van het gebruik, zoals omschreven in artikel 5, lid 1 en artikel 6, lid 5 van de huurovereenkomst.
2. Geen andere gebouwen en/of werken mogen op het registergoed worden gesticht, gemaakt of aangebracht dan die door de gemeente zijn toegestaan.

Artikel 4 – Retributie

Voor de vestiging van het recht van opstal is T.V. Mattemburgh aan de gemeente geen vergoeding verschuldigd. De vergoeding wordt geacht onderdeel uit te maken van voornoemde huurovereenkomst.

Artikel 5 – Bodemonderzoek

1. Partijen zijn ermee bekend dat er geen bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is het partijen niet bekend of en in welke mate de bodem vervuild is.
2. T.V. Mattemburgh vrijwaart de gemeente voor aanspraken wegens enige tekortkoming tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan het registergoed, het verrichten van onderzoek naar eventuele verontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, dan wel vergoeding van enige schade.
3. T.V. Mattemburgh vrijwaart de gemeente van alle aanspraken en vorderingen van derden te zake van (schade als gevolg van) enige bodemverontreiniging ontstaan na vestiging van het onderhavige recht van opstal.

Artikel 6 – Einde opstalrecht

1. Het recht van opstal eindigt, behalve op de wijze als in de wet bepaald:
 - a. Bij het eindigen van de huurovereenkomst voor de percelen waarop de opstallen zijn gelegen;
 - b. Bij faillissement of verlies (gemis) van rechtspersoonlijkheid van T.V. Mattemburgh;
 - c. Indien T.V. Mattemburgh haar statutaire activiteiten op betrokken in het recht van opstal uitgegeven perceel staakt;
 - d. Indien de opstal niet overeenkomstig aard en bestemming wordt gebruikt;
 - e. Indien de opstal/recht van opstal zonder schriftelijke toestemming, zoals genoemd in artikel 12, van de gemeente permanent of semipermanent aan derden ten gebruike wordt afgestaan of in eigendom wordt overgedragen;
 - f. Indien het onderhoud van de opstal onvoldoende is, zoals aangegeven in artikel 11 van deze overeenkomst;
 - g. Indien de gemeente overgaat tot beëindigen om redenen van algemeen belang.
2. De gemeente is verplicht om de in dit artikel onder sub d tot en met f genoemde gevallen T.V. Mattemburgh van tevoren in gebreke te stellen en deze daarbij een termijn van 3 maanden te gunnen, binnen welk termijn zij alsnog aan haar verplichtingen kan voldoen.
3. Bij beëindiging van het recht van opstal treedt de gemeente van rechtswege in de eigendom van de opstallen. Alsdan bestaat geen recht op vergoeding van de waarde van de opstallen. De te vergoeden waarde van de inventaris en de door T.V. Mattemburgh gedane investeringen zal in onderling overleg tussen partijen worden vastgesteld. Voorafgaand aan de terug levering zal door partijen gezamenlijk een 0-meting worden uitgevoerd. Indien op dat moment sprake is van achterstallig onderhoud ten opzichte van de eerdere kwaliteitsbeoordeling conform artikel 10, dient

het achterstallige onderhoud voor rekening en risico van T.V. Mattemburgh hersteld te worden.

4. T.V. Mattemburgh machtigt de gemeente onherroepelijk na het tenietgaan van het recht van opstal, dit recht van opstal door te halen in de openbare registers.

Artikel 7 – Kosten en rechten vestiging recht van opstal

1. De kosten van vestiging van het recht van opstal en de notariële afwikkeling, inclusief de kosten voor het kadaster en ter zake van de vestiging verschuldigde belastingen, zijn voor rekening van de gemeente.

Artikel 8 – Lasten registergoed

Alle lasten en/of belastingen op het registergoed inclusief de opstallen rustende of daarvan geheven wordende, zijn per datum van verlijden van de akte van vestiging voor rekening van T.V. Mattemburgh.

Artikel 9 – Vestiging opstalrecht

Het bestuur van T.V. Mattemburgh is gehouden om binnen 2 maanden nadat het benodigde besluit door het college van burgemeesters en wethouders is genomen, aan het verlijden van de notariële akte van vestiging mee te werken. Vorenbedoelde akte zal bij voorkeur worden gepasseerd bij een door de gemeente Woensdrecht gevestigde notaris.

Artikel 10 – Oplevering registergoed

1. Het registergoed wordt in de huidige staat geleverd. Voorafgaand aan de levering heeft er, in het kader van het MJOP, een kwaliteitsbeoordeling plaats gevonden. Deze kwaliteitsbeoordeling dient ter vastlegging van de onderhoudstoestand en om eventueel achterstallig onderhoud in beeld te brengen. Zie bijlage 2.
2. Naar aanleiding van kwaliteitsbeoordeling heeft de gemeente, in overeenstemming met T.V. Mattemburgh, opdracht gegeven voor het vervangen van 4 topclay banen, hekwerk en berekening voor haar rekening.

Artikel 11 - Instandhouding/gedoogplicht

1. T.V. Mattemburgh is verplicht om de opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in deze overeenkomst aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient T.V. Mattemburgh de opstallen in alle opzichten goed verzekerd te houden, te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.
2. Vanwege het hiervoor bepaalde verstrekt de gemeente aan T.V. Mattemburgh een eenmalige instandhoudingsbijdrage, ter hoogte van € 211.596,- minus de betaalde facturen voor het vervangen van 4 topclay banen, hekwerk en berekening.
3. T.V. Mattemburgh is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan. T.V. Mattemburgh is verplicht de opstellen daartoe ten alle tijden afdoende tegen brand- en stormschade te verzekeren.
4. Voorts is T.V. Mattemburgh verplicht, daar waar de gemeente dit nodig acht, gebruik te behoeve van openbare respectievelijke geprivatiseerde nutsvoorzieningen ten behoeve van derden te gedogen. In het geval van realisatie van eventuele nutsvoorzieningen treden partijen in overleg, waarbij het uitgangspunt is dat de sportactiviteiten zoveel als mogelijk geen tijdelijke en/of blijvende hinder ondervinden van eventuele nieuwe voorzieningen.

Artikel 12 – Overdracht rechten en verplichtingen

Het is T.V. Mattemburgh zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht niet toegestaan het recht van opstal aan een derde over te dragen, te verhuren, in bruikleen te geven of op enige wijze te belasten met een zakelijk recht. In het geval van verkrijging van de toestemming dient T.V. Mattemburgh nakoming van deze overeenkomst door de desbetreffende rechtsopvolger ten genoegen van de gemeente te garanderen. Alle voor T.V. Mattemburgh uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen zullen alsdan overgaan op haar rechtsopvolgers.

Artikel 13 – Boetebepaling

T.V. Mattemburgh verbeurt ten gunste van de gemeente een direct opeisbare boete van € 100,- zegge éénhonderd euro per dag, met een maximum van € 25.000,- zegge vijftienduizend euro, als zij handelt in strijd met enige verplichting die krachtens deze overeenkomst op haar rust, en zijn, na daartoe schriftelijk door de gemeente per aangetekende brief in gebreke is gesteld, niet binnen een haar daartoe gestelde redelijke termijn na dagtekening van deze aangetekende brief alsnog aan haar verplichtingen heeft voldaan, onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming en/of (partiele) ontbinding en/of schade vergoeding te vorderen.

Artikel 14 – Ontbinding

Indien één der partijen, na in gebrek te zijn gesteld, gedurende 60 dagen nalatig blijft in de nakoming van een of meer der uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal deze overeenkomst zijn ontbonden zonder dat ontbinding in rechte behoeft te worden gevraagd, tenzij de benadeelde partij bij de ingebrekestelling verklaart alsnog naleving te vorderen, onverlet het recht op schadevergoeding.

Artikel 15 – Toepasselijk recht

1. Deze overeenkomst wordt bij uitsluiting beheerst door het Nederlands recht.
2. Partijen streven, in een geval waarin deze overeenkomst niet voorziet, naar het bereiken van een oplossing naar redelijkheid en billijkheid. Eventueel uit deze overeenkomst voortvloeiende geschillen zullen, voor zover niet in der minne te schikken, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter.
3. Partijen zijn gerechtigd gezamenlijk deze overeenkomst te beëindigen als blijkt dat deze overeenkomst om welke reden dan ook in strijd is met het Nederlandse recht en als alle mogelijke middelen om deze overeenkomst in overeenstemming te brengen met het Nederlands recht zijn uitgeput.
4. Alle geschillen die tussen partijen naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, worde bij uitsluiting beslecht door de rechtbank Zeeland West-Brabant, locatie Breda.

Artikel 16 – Totstandkomingsvoorbehoud

Deze overeenkomst komt eerst tot stand op het moment waarop deze door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Woensdrecht is goedgekeurd en door de gemeente is ondertekend. Zonder de vereiste goedkeuring en ondertekening is de gemeente niet aan deze overeenkomst gebonden.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend:

Ondertekend te Hoogerheide

Op ...

Gemeente Woensdrecht,
namens deze,

T.V. Mattemburgh
namens deze,

De heer J.M.A. van Agtmaal
Wethouder

Mevrouw M. van Peppen
Voorzitster

Mevrouw I. Trieller
Secretaris

Bijlagen;

1. Tekening opstalrecht
2. Kwaliteitsbeoordeling sportpark T.V. Mattemburgh

Bijlage 1 Tekening opstalrecht



GEMEENTE WOENS DreCHT																														
Hoogerheide		Huizingweg 2 Postbus 26 4800 AA WOENS DreCHT Tel. 0164 - 011111 Fax. 0164 - 01993																												
Betreft gedeelte van de percelen:		<table border="1"> <tr><td>A</td><td>datum</td><td>omschrijving</td></tr> <tr><td>B</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>C</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>D</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>E</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>F</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>G</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>H</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>I</td><td></td><td></td></tr> </table>		A	datum	omschrijving	B			C			D			E			F			G			H			I		
A	datum	omschrijving																												
B																														
C																														
D																														
E																														
F																														
G																														
H																														
I																														
D867, D868, D622, D1168, D1169, D2098, D3417, D3800																														
getekend:	formaat: A4	afgeleid:	afgeleid:																											
T. Gornes	schale: 1:1000	getekend:	getekend:																											
	datum: 130416	getekend:	getekend:																											
		schieding/nummer: 004-landbouwrijgen-190114																												

Bijlage 2 Kwaliteitsbeoordeling sportpark T.V. Mattemburgh



Terrain

~~De algemene indruk is een verzorgd park (gemiddeld beeldkwaliteitsniveau A/B). De plantsoenvakken zijn onlangs teruggezet, waardoor enkel de stebben zichtbaar zijn. Hierdoor is het niet mogelijk om de sluiting van de vakken te beoordelen.~~

~~In de omringende strook bosplantsoen komt een zodevormende kruidlaag voor. Conform de systematiek van de CROW dient dit beeld beoordeeld te worden met de kwaliteitsbeoordeling D. Echter gezien de functie van de bosplantsoenstrook en de ecologische waarde van een dergelijke kruidlaag wordt geadviseerd om deze kruidlaag te handhaven.~~

~~Op het brede pad naar de poort aan de achterzijde van het sportpark vertoont veel onkruid op verharding (C).~~

~~De verharding op het parkeerterrein vertoont een verzakking (sleuf) en boomwortelopdruk. Herstel is op korte termijn (< 1 jaar) noodzakelijk.~~

5.2.2. Tennis – TV Mattemburgh

Tennisbaan 1-2 & 3-4

De banen zijn het afgelopen jaar goed onderhouden. De theoretische levensduur voor een gravel toplaag is 15 jaar. De banen zijn in 2000 gerealiseerd en liggen er dus al circa 20 jaar. Door slijtage van de sporttechnische laag (lava) bestaat de kans op verzakkingen. De lava is na al de jaren redelijk fijn geworden. Geadviseerd wordt dan ook om de toplagen van beide velden te vervangen incl. een gedeelte van de sporttechnische laag (omdat de fijne fractie van de gravel deels gezakt is in de sporttechnische laag)

Tennisbaan 5-6

Het baanblok 5-6 is geprivatiseerd waardoor de vereniging eigenaar en verantwoordelijk voor het onderhoud is.

Terrain

De algemene indruk is een verzorgd park (gemiddeld beeldkwaliteitsniveau A/ B). Bij de beoordeling van de beplanting is uitgegaan van de sierbeplantingsvakken. Bosplantsoen komt enkel voor aan de wegzijde.

De verharding op het parkeerterrein is niet beoordeeld vanwege het openbare karakter en gezamenlijk gebruik. Bij de poort komt enige spoorvorming voor. Deze dient op korte termijn hersteld te worden.]