

KOPIE

## Overeenkomst tot ingebruikgeving en het verlenen van een afhankelijk recht van opstal

De partijen:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Capelle aan den IJssel**, gevestigd te Capelle aan den IJssel, Rivierweg 111, postadres: Postbus 70, 2900 AB Capelle aan den IJssel, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, J.J. van Doorne; hierna te noemen: "de grondeigenaar" dan wel "de gemeente",  
  
en
- II. De privaatrechtelijke rechtspersoon **Kynologenclub Rotterdam** statutair gevestigd te Rotterdam, postadres: Andoorn 43, 3068 MA Rotterdam, ten deze rechtsaeldia vertegenwoordigd door haar voorzitter, [ ] alsmede haar penningmeester [ ] hierna nader te noemen: "Vereniging I" of "de gebruiker",
- III. De privaatrechtelijke rechtspersoon **Capelse Hondensportvereniging IJsselstroom**, statutair gevestigd te Capelle aan den IJssel, postadres: Jachthoorn 28, 2907 SG Capelle aan den IJssel, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter, [ ] en haar secretaris, [ ] hierna nader te noemen: "Vereniging II" of "de gebruiker",
- IV. De privaatrechtelijke rechtspersoon **Politiehondvereniging De Speurder**, statutair gevestigd te Capelle aan den IJssel, postadres: Heeriansweg 47, 3073 PL Rotterdam, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter, [ ] alsmede haar secretaris/penningmeester, [ ] hierna nader te noemen: "Vereniging III" of "de gebruiker".

De Verenigingen I, II en III hierna gezamenlijk te noemen: "de gebruikers".

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

1. de grondeigenaar verleent aan de Vereniging I, Vereniging II en Vereniging III gezamenlijk een recht tot gebruik voor het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie E, nummers 28 en 2913 (beide gedeeltelijk), ter grootte van ongeveer 5.173 m<sup>2</sup> (hierna te noemen: "de onroerende zaak"), zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening met nummer 09 L 096 OS, d.d. 10 augustus 2009.
2. de grondeigenaar verleent Vereniging I, Vereniging II en Vereniging III, aan ieder afzonderlijk, die zulks aanvaarden, het recht van opstal om op de onroerende zaak, voor het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Capelle aan den IJssel, sectie E, nummers 28 en 2913 (beide gedeeltelijk), ter grootte van ongeveer 63 m<sup>2</sup> respectievelijk 63 m<sup>2</sup>, 42 m<sup>2</sup> en 52 m<sup>2</sup>, zoals schetsmatig en met de letters A respectievelijk B, C en D aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening met nummer 09 L 096 OS, d.d. 10 augustus 2009, een accommodatie met toebehoren (hierna te noemen: "de accommodatie") in eigendom te hebben en een opslagruimte in gezamenlijk eigendom ten behoeve van het gebruik van de onroerende zaak.

De overeenkomst tot gebruik en verlening van het recht van opstal geschiedt overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, aangevuld en zonodig gewijzigd door de volgende voorwaarden en bedingen:

### VOORWAARDEN EN BEDINGEN

#### Artikel 1 (Afhankelijk) recht van opstal

1. De gebruiker zal het recht van opstal uitsluitend gebruiken voor het oprichten, hebben, wijzigen, onderhouden en houden van de accommodatie.
2. Het recht van opstal is afhankelijk van het recht tot gebruik van de onroerende zaak.
3. De gebruiker mag niet zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar op, aan en boven de accommodatie andere gebouwen en werken plaatsen of aanleggen. Bij overtreding is hij verplicht die objecten op de eerste aanzegging van de grondeigenaar te verwijderen en alles in zijn vroegere

toestand te herstellen of, hierin in gebreke blijvende, te dulden dat zulks op zijn kosten vanwege de grondeigenaar geschiedt.

#### **Artikel 2 Bestemming, gebruik**

1. De gebruiker zal het recht van gebruik uitsluitend gebruiken voor het houden van trainingen, wedstrijden en eventuele evenementen met honden.
2. De gebruiker mag de bestemming, inrichting of gedaante van de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk veranderen, dan na verkregen schriftelijke toestemming van de grondeigenaar.
3. De gebruiker mag de bestemming of gedaante van de accommodatie niet geheel of gedeeltelijk veranderen, dan na verkregen schriftelijke toestemming van de grondeigenaar.
4. De gebruiker zal de onroerende zaak overeenkomstig diens aard en bestemming als een goed gebruiker gebruiken en ervoor zorgdragen.
5. De grondeigenaar zal de onroerende zaak in zijn geheel omheinen met een afrastering met daarin een af te sluiten toegang.

#### **Artikel 3 Termijn**

Het recht tot gebruik van de onroerende zaak geldt voor de duur van vijftig jaar, met ingang van 1 januari 2000, en wordt, behoudens opzegging met inachtneming van een termijn van twaalf maanden, telkens stilzwijgend verlengd met een termijn van vijf (5) jaar onder dezelfde voorwaarden. De termijn van het recht van opstal is afhankelijk van de termijn van het recht tot gebruik. Het recht van opstal gaat in op de datum van het passeren van de notariële vestigingsakte en eindigt op de datum van beëindiging van het recht tot gebruik.

#### **Artikel 4 Retributie en gebruiksvergoeding**

1. De gebruiker is ieder afzonderlijk een jaarlijkse retributie verschuldigd van € 1,-- (zegge: één euro). De retributie is direct bij aanvang van deze overeenkomst verschuldigd.
2. Er is geen jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van de onroerende zaak verschuldigd.
3. a. De retributie moet bij vooruitbetaling uiterlijk 1 januari van het desbetreffende jaar worden voldaan, door storting of overschrijving op bankrekeningnummer 38.18.22.222 ten name van de gemeente Capelle aan den IJssel onder vermelding "Retributie hondenclubs".  
b. Het is gebruikers toegestaan de retributie voor de gehele looptijd van deze overeenkomst in één (1) keer bij vooruitbetaling te doen.

#### **Artikel 5 Gebouwen (niet zijnde accommodatie), werken of beplantingen**

1. De gebruiker mag niet zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar op de onroerende zaak gebouwen, werken of beplantingen zetten of plaatsen noch daarop andere gebouwen, niet zijnde de accommodatie, werken en beplantingen plaatsen of aanleggen. Bij overtreding is hij verplicht die objecten op de eerste aanzegging van de grondeigenaar te verwijderen en alles in zijn vroegere toestand te herstellen of, hierin in gebreke blijvende, te dulden dat zulks op zijn kosten vanwege de grondeigenaar geschiedt.
2. De gebruiker mag de met toestemming geplaatste gebouwen, werken of beplantingen voor het einde van het recht tot gebruik van de onroerende zaak wegnemen. Bij gebreke daarvan blijft zij eigendom van de grondeigenaar. Na de wegneming moet de gebruiker de grond in zijn vorige toestand herstellen en de schade vergoeden, welke door wegruiming mocht zijn toegebracht.

#### **Artikel 6 Nutsvoorziening**

1. De grondeigenaar zal ten behoeve van de accommodatie zelf nutsvoorzieningen aanleggen onderhouden, verplaatsen en verwijderen in, op, aan, door of over de onroerende zaak.
2. Alle kosten die in verband staan met het gebruik van de nutsvoorzieningen komen voor rekening van de gebruiker.

#### **Artikel 7 Kosten, vergunningen**

1. Alle kosten, die verband houden met het oprichten, hebben en onderhouden, verplaatsen en verwijderen van de accommodatie en toebehoren zijn voor rekening van de gebruiker.
2. Eventueel benodigde toestemmingen en/of vergunningen worden door de gebruiker aangevraagd c.q. bewerkstelligd, daar waar nodig verleent de grondeigenaar hieraan zijn medewerking. Het verkrijgen van de vergunningen komt voor rekening en risico van de gebruiker.
3. Alle kosten, die verband houden met het aanleggen, wijzigen, onderhouden, verplaatsen en verwijderen van nutsvoorzieningen ten behoeve van de accommodatie zijn voor rekening van de gebruiker, tenzij de grondeigenaar hiertoe wettelijk is gehouden of de grondeigenaar en de gebruiker anders overeenkomen.

#### **Artikel 8 Aansprakelijkheid en schade**

1. De gebruiker vrijwaart de grondeigenaar voor aanspraken, die derden vanwege het recht van gebruik en het recht van opstal geldend maken.
2. De gebruiker is jegens de grondeigenaar gehouden tot vergoeding van schade die de grondeigenaar als gevolg van de oprichting, de aanwezigheid, de wijziging, het onderhoud en de verwijdering van de accommodatie of anderszins door de uitoefening van het recht van opstal lijdt.
3. De gebruiker is jegens de grondeigenaar gehouden tot vergoeding van schade die de grondeigenaar als gevolg van de uitoefening van het recht tot gebruik lijdt.
4. a. De gebruiker is verplicht tijdig passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan de onroerende zaak, zoals schade als gevolg van in- en uitstroming van vloeistoffen.  
b. De gebruiker is bovendien verplicht de grondeigenaar terstond op de hoogte te stellen indien dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in het vijfde lid van dit artikel zich voordoet of dreigt voor te doen.
5. De gebruiker is jegens de grondeigenaar aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan de onroerende zaak, tenzij de gebruiker aannemelijk maakt dat zij, de personen die zij daarop heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.
6. De grondeigenaar is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van de gebruiker dan wel van derden - en de gebruiker vrijwaart de grondeigenaar voor derden ter zake - door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan de onroerende zaak, van stagnatie in de bereikbaarheid van de onroerende zaak, van stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie en dergelijke, van storing van installaties en apparatuur, van in- en uitstroming van gassen en vloeistoffen, van brand, ontploffing en andere voorvallen, van stoornis in het gebruiksgenot, alles behoudens in geval van schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van de grondeigenaar en/of van derden die in zijn opdracht werken ten aanzien van de onroerende zaak of de accommodatie en eventuele opstallen daarbij.
7. De grondeigenaar is niet aansprakelijk voor schade ten aanzien van de onroerende zaak of de accommodatie of schade als gevolg van activiteiten van eventuele derden of van belemmeringen in het gebruik van de onroerende zaak of accommodatie en/of toebehoren daarbij, die derden veroorzaken.

#### **Artikel 9 In gebruik afstaan**

De gebruiker mag zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar de onroerende zaak noch het recht van opstal en/of de daaronder vallende accommodaties c.q. gebouwen en dergelijke noch geheel noch gedeeltelijk aan anderen onder welke titel dan ook in (mede)gebruik afstaan.

#### **Artikel 10 Overdracht en vestiging van rechten**

1. Het recht tot gebruik van de onroerende zaak wordt niet overgedragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar.
2. Het recht van opstal kan niet worden vervreemd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar.
3. Het recht van opstal kan niet met een hypotheek of enig ander zakelijk recht worden bezwaard zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar.

#### **Artikel 11 Staat van de onroerende zaak**

1. De gebruiker aanvaardt de onroerende zaak in staat van onderhoud, waarin het bij het aangaan van deze overeenkomst/op het moment van feitelijke ingebruikneming verkeert en heeft geen aanspraak jegens de grondeigenaar op grond van mogelijke gebreken in deze staat van onderhoud.
2. De onroerende zaak en de daarop aanwezige opstallen, waaronder de omheining, moeten door en voor rekening van de gebruiker in goede staat worden gehouden. De gebruiker is gehouden de onroerende zaak bij het einde van de overeenkomst in goed staat van onderhoud aan de grondeigenaar op te leveren en alle opstallen te verwijderen.
3. De gebruiker moet met betrekking tot de onroerende zaak voldoen aan alle verplichtingen die de provinciale-, gemeentelijke- en waterschapsverordeningen de gebruiker oplegt c.q. de gebruikers opleggen.

#### **Artikel 12 Hoofdelijke verbondenheid**

De gebruikers zijn ieder hoofdelijk verbonden en aansprakelijk jegens de grondeigenaar voor de nakoming van de verplichtingen, die uit het recht tot gebruik van de onroerende zaak en/of het recht van opstal voortvloeien.

#### **Artikel 13 Niet-nakomen van verplichtingen**

1. Wanneer de gebruiker, die een der bepalingen van de overeenkomst of uit kracht daarvan gegeven voorschriften overtreedt of niet naleeft, niet op eerste aanschrijving door de grondeigenaar binnen een daarbij in redelijkheid te stellen termijn de gevolgen van de overtreding herstelt of alsnog voldoet, verbeurt hij een boete van maximaal € 2.500,- (zegge: vijftienghonderd euro), voor ieder maand verzuim na het verloop van de gestelde termijn; in dit geval zal de grondeigenaar, onverminderd zijn bevoegdheid om het recht tot gebruik van de onroerende zaak op een door hem te bepalen tijdstip te doen eindigen, op kosten van de nalatige gebruiker datgene kunnen doen verrichten, waartoe de gebruiker volgens deze bepaling verplicht is. Ook behoudt de grondeigenaar zijn recht op schadevergoeding.
2. Bij overtreding of niet-naleving van elk der bepalingen, die het recht tot gebruik van de onroerende zaak beheersen, of uit kracht daarvan gegeven voorschriften, is de gebruiker steeds door enkele overtreding of niet-naleving of door enkel verloop der gestelde of te stellen termijnen in verzuim, zonder daartoe enig nadere in verzuim stelling zal zijn vereist.

#### **Artikel 14 Toezicht**

1. De gebruiker staat voor nakoming van het gestelde in de bepalingen van deze overeenkomst onder toezicht van door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Capelle aan den IJssel aangewezen personen.
2. De gebruiker moet voor het uitoefenen van dit toezicht steeds vrije toegang verlenen op de onroerende zaak.

#### **Artikel 15 Tussentijdse opzegging**

1. De opzeggingstermijn bedraagt twaalf maanden.
2. De opzegging geschiedt bij exploit of aangetekend schrijven.

#### **Artikel 16 Beëindiging overeenkomst bij eigen gebruik**

De grondeigenaar is gerechtigd deze overeenkomst, met inachtneming van het gestelde in artikel 15, na tien jaar te beëindigen, indien hij de onroerende zaak zelf wil betrekken. In dat geval is de gemeente verplicht de gebruiker een andere naar haar aard gelijkwaardige locatie aan te bieden. De kosten van de verplaatsing van de accommodaties en de inrichting van de onroerende zaak komen voor rekening van de gemeente. De gebruikers worden in dat geval verplaatst zodra de nieuwe locatie gebruiksgereed is.

#### **Artikel 17 Oplevering van de onroerende zaak bij einde overeenkomst**

De onroerende zaak moet uiterlijk 2 maanden na het tijdstip van het vervallen van het recht tot gebruik van de onroerende zaak ter vrije beschikking van de grondeigenaar komen. Ieder der gebruikers wordt geacht ten behoeve van de grondeigenaar afstand te hebben gedaan van de vruchten en andere eigendommen, welke zich na de oplevering gestelde tijdstip nog op de onroerende zaak bevinden, zonder deswege op enige vergoeding aanspraak te kunnen maken.

#### **Artikel 18 Vergoeding bij einde recht**

1. Alle door de gebruiker gemaakte en te maken voorzieningen en kosten zijn volledig voor rekening van de gebruiker en geven geen recht tot vergoeding, bij het einde van het recht tot gebruik van de onroerende zaak.
2. Bij het eindigen van het recht van opstal, op welke wijze of welke oorzaak dan ook, treedt de grondeigenaar van rechtswege in de eigendom van de accommodatie en toebehoren, zonder enige verplichting om daarvoor enige vergoeding aan ieder der gebruikers te voldoen, dit laatste voor zover de wettelijke bepalingen dit toelaten.

#### **Artikel 19 Onherroepelijke volmacht**

Ieder der gebruikers geeft de grondeigenaar onherroepelijke last en volmacht om na het tenietgaan van het recht van opstal of bij de beëindiging - in welke zin dan ook - van deze overeenkomst, daarvan aantekening te laten doen in de openbare registers.

**Artikel 20 Kosten**

1. In alle gevallen waarin de grondeigenaar een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan de gebruiker(s) doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen de gebruiker of gebruikers om deze tot nakoming van de overeenkomst of ontruiming te dwingen, is de gebruiker dan wel zijn de gebruikers verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door de grondeigenaar te betalen proceskosten - aan de grondeigenaar te voldoen.
2. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.
3. Alle kosten van deze overeenkomst en de uitvoering daarvan komen voor rekening van de gebruiker dan wel gebruikers.
4. De grond- en alle andere zakelijke lasten, die over de onroerende zaak geheven worden, blijven voor rekening van de grondeigenaar, behoudens de belastingen die over de bedoelde accommodatie worden geheven, alsmede belastingen die worden geheven met betrekking tot het gebruik van de onroerende zaak.

**Artikel 21 Nadere afspraken tussen gebruikers onderling**

1. De gebruikers komen overeen het gebruik van de onroerende zaak bij aanvang van deze overeenkomst als volgt te verdelen:  
Vereniging I: zaterdagochtend en maandagavond;  
Vereniging II: zondag, woensdagavond en vrijdagavond;  
Vereniging III: zaterdagmiddag, dinsdagavond en donderdagavond.
2. De gebruikers komen overeen het gebruik van de onroerende zaak in goed onderling overleg eventueel anders te verdelen.
3. Bij een wijziging van de gebruiksverdeling wordt door de gebruiker(s) mededeling gedaan aan de grondeigenaar.
4. De gebruiksverdeling laat artikel 12 onverlet.
5. De gebruikers komen overeen dat zij niet zonder voorafgaande tijdige schriftelijke in kennis stelling aan elkaar een verzoek richten c.q. toestemming vragen aan de grondeigenaar met betrekking tot de voorgaande artikelen. De gebruikers kunnen hiertoe zelf een nader uitgewerkt protocol opstellen.

Aldus overeengekomen en in vijfvoud opgemaakt en ondertekend te Capelle aan den IJssel, op

10 NOV. 2009

De grondeigenaar,  
De burgemeester.

J.J. van Doorne.

De gebruiker(s).

Vereniging I,  
Kynologenclub Rotterdam,

Vereniging II,  
Capelse Hondensportvereniging IJsselstroom,

Vereniging III,  
Politiehondenvereniging De Speurder,

Afdeling Beheer

gemeente  
**Capelle**  
aan den IJssel



Unit Vastgoed

naam Zie gebruikers

oppervlakte

kadastraal perceel

Zie opmerkingen

E 28 gedeeltelijk

opmerkingen

E 2913 gedeeltelijk



Te vestigen afhankelijk recht van opstal  
(ca 220 m<sup>2</sup>)



Te verhuren grond (ca 5173 m<sup>2</sup>)

- A Kynologencclub Rotterdam (ca 63 m<sup>2</sup>)
  - B Capelse Hondenver.IJsselstroom (ca 63 m<sup>2</sup>)
  - C Politiehondvereniging De Speurder (ca 42 m<sup>2</sup>)
  - D Bovengenoemde gebruikers (ca 52 m<sup>2</sup>)
- Kadastrale grens Tek.05 L 151 OS vervalt

onderwerp: opstal/verhuur Rivium Promenade 1,3,5

tekening behorende bij de overeenkomst op: **1.0 NOV 2009**  
gesloten tussen de gemeente Capelle aan den IJssel en

Zie gebruikers  
De burgemeester: De gebruikers

J.J. van Doorne

schaal  
formaat

1 : 1000  
A 4

getekend: T. Veendaal  
10-08-2009  
10/8 09

gewijzigd

gezien

opstal

09 L 096 OS

