

**Van:** " [redacted] J, [redacted] J "  
**Verzonden:** vrijdag 31 januari 2025 12:11  
**Aan:** " [redacted] J " < [redacted] J @beesel.nl >; " [redacted] J "  
[redacted] J " < [redacted] J @beesel.nl >  
**Onderwerp:** RE: Bespreken voorstel PlayX met [redacted] J

Hoi beiden,

[redacted] J, lukt het jou wel om aan te sluiten en toelichting te geven op het stuk?

Gr [redacted] J

-----Oorspronkelijke afspraak-----

**Van:** [redacted] J < [redacted] J @beesel.nl >

**Verzonden:** vrijdag 31 januari 2025 11:34

**Aan:** [redacted] J, [redacted] J

**Onderwerp:** Geweigerd: Bespreken voorstel PlayX met [redacted] J

**Tijd:** maandag 3 februari 2025 11:30-12:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

**Locatie:** Microsoft Teams-vergadering; / kamer [redacted] J

Hi [redacted] J,

Vanwege mijn werkzaamheden en afspraken voor de gemeente Meerssen gaat maandag helaas niet lukken.

[redacted] J, [redacted] J

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

**Van:** "[REDACTED] | PlayX" <[REDACTED]@playx.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 10 december 2024 15:26  
**Aan:** "[REDACTED], [REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>; "[REDACTED], [REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Cc:** "[REDACTED] | PlayX" <[REDACTED]@playx.nl>  
**Onderwerp:** Openstaande punten sportvoorziening dijckerhof - PlayX Performance training  
**Bijlage(n):** Situatieschets\_inclusief idee nieuwe locatie toegangspoort.pdf

Hi [REDACTED], [REDACTED],

Zoals besproken hierbij nog even een opsomming van een aantal vragen / openstaande punten zoals besproken vandaag in ons gesprek met [REDACTED]

#### **Vergunning gerelateerd:**

1. Moeten wij inzake de participatieleidraad nog ergens een officieel document o.i.d. inleveren waarop we aangeven hoe we de communicatie met belanghebbenden hebben aangepakt / wat reacties zijn etc.?
2. Zoals aangegeven is de buurt positief over ons plan. Zij kwamen echter wel met het idee om de poort wat te verplaatsen (schuin in de hoek als verbinding tussen het bestaande hekwerk en het hekwerk dat wij gaan plaatsen ter afscheiding van het voetvalveld. Hiervoor heb ik op de gemaakte situatieschets van de architect een blok toegevoegd met pijlen van de rijrichtingen. Dit was het voortel vanuit de buurt. Dit kwam voornamelijk vanwege de volgende redenen:
  - a. Minder verkeersbewegingen in de straat;
  - b. Makkelijkere draaihoek waardoor auto's er makkelijker in / uit kunnen en waardoor er niet met koplampen recht in woningen wordt geschenen;
  - c. Buurt gaf aan dat als hiervoor het groen moet wijken op het stuk waar dan de verharde inrit komt dat ze dit geen probleem vinden;
  - d. Onze mening hierin is neutraal. Aangezien dit het enige 'punt van kritiek' is vanuit de buurt, willen we mits toegestaan vanuit de gemeente en dat het ook kan, hierin meedenken. Ook zien we het stuk van de verkeersbewegingen die dan in principe niet door de straat rijden wel als voordeel voor het behoud van rust binnen de buurt. Daarnaast denken we ook dat het plaatsen van de poort schuin tov de weg ten goede komt aan de verkeersveiligheid en minder overlast.
  - e. We staan open voor advies vanuit de gemeente over een eventuele andere of tussenoptie.
6. Opstaande punten welstand, is dit een advies of zijn het cruciale punten. Aanstaande donderdag hebben wij hier een afspraak dus we hopen dat dit daarna wat duidelijker is;
7. Er is een basis grondonderzoek uitgevoerd. Econsultancy (de partij die het onderzoek hebben gedaan) wachten voor afronding nog op documenten vanuit de gemeente Beesel. Deze hebben ze nog niet ontvangen en wel spoedig nodig. Wanneer kunnen ze deze verwachten?
8. Wat zijn, buiten de lopende punten (zoals o.a. hierboven benoemd) nog zaken vanuit de vergunning die nog ingestart moeten worden door ons / momenteel nog ontbreken etc. Zoals aangegeven loopt onze financieringsaanvraag af op 24 januari. Wanneer wij de ontbrekende documenten niet verstrekken aan de gemeente voor die datum, moet de aanvraag opnieuw worden gedaan. Dit brengt hoge kosten met zich mee (zo'n 10.000 euro). De bank heeft aangegeven dat ze voldoende hebben aan een voorlopige omgevingsvergunning (dus excl bezwaarprocedure). Wat is jullie verwachting hierin? Onze accountant en financierder (rabobank) informeren hier nu op dagelijkse basis naar en ik moet zo onderhand wel een terugkoppeling gaan geven. Is het mogelijk om de brief met aanvullende informatie zsm (liefst deze week) te ontvangen? Zodat we, zeker na het gesprek met welstand a.s. donderdag, een serieuze inschatting kunnen maken?

#### **Jurdisch gerelateerd:**

1. Is het mogelijk om een kopie te krijgen van het huidige concept huurovereenkomst? In augustus hebben wij van [REDACTED] een concept ontvangen om de aanvraag financiering te kunnen starten. Is hierop nog een nieuwe versie beschikbaar? Deze moet namelijk door de bank en accountant getoetst worden.

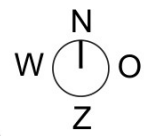
Hoor het graag wanneer jullie enige terugkoppeling voor ons hebben. Mocht iets niet duidelijk zijn, laat het me even weten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

0m 10m 25m

formaat A3 1:500

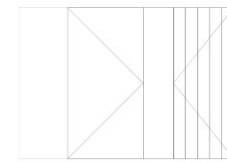


Nieuwbouw PlayX Performance Center, Reuver

Opdrachtgever: PlayX Performance Training

Datum: 23 sept 2024  
gew: 22 okt 2024

Projectie KNVB veld  
100 x 64m



Hillclimb

grasveld:  
15x25m  
375m<sup>2</sup>

hardlooppbaan:  
6x35m

Mogelijke  
opstelling  
obstakelbaan

stellige:  
7x7x2,7m

muur:  
2,5x4m  
muur:  
2,6x2,6m

stellige:  
7x7x2,7m

Opstelplaats buitenvlak:  
20x20m

ca 450m<sup>2</sup>

PlayX  
Performance Center

~10m

~30m

~15m

Poort W Reuver

Parkeerplaatsen  
conform norm gem.  
Beesel (22 get.)

Bestaande  
inrit

Schellekensbeeksingel

2348  
92-C-2348

2211  
92-C-2211

2183  
92-C-2183

2212  
92-C-2212

2213  
92-C-2213

2182  
92-C-2182

BUREAU  
ANS  
ARCHITECTUUR



info@bureauANS.nl

www.bureauANS.nl

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

### **M** Art. 5.1 lid 2 sub h

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage

**Van:** "[REDACTED]"  
**Verzonden:** woensdag 19 februari 2025 17:09  
**Aan:** "[REDACTED], [REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** RE: Erfpachtovereenkomst gemeente Beesel - Play X

Hoi [REDACTED],

Eens, maar ik denk dat het goed is om dit even met hun jurist te bespreken. Ik zal even zijn gegevens vragen.

Gr [REDACTED]

---

[REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Verzonden:** woensdag 19 februari 2025 13:27  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** RE: Erfpachtovereenkomst gemeente Beesel - Play X

Volgens mij moeten we gewoon met de VOF als die nu al is ingeschreven de overeenkomst sluiten. Bij het sluiten van overeenkomsten treedt de VOF in materiële zin op als contractspartij, maar juridisch gezien zijn de gezamenlijke vennoten de contractspartijen. Dit betekent dat de rechten en plichten uit de overeenkomst op de vennoten gezamenlijk rusten (ECLI:NL:GHAMS:2016:2384). Ik zou de bepaling die is voorgesteld niet overnemen. En vooral artikel 12 lid 2 laten staan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Gemeente Beesel  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 06-[REDACTED]



---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Verzonden:** woensdag 19 februari 2025 12:41  
**Aan:** [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** FW: Erfpachtovereenkomst gemeente Beesel - Play X

Hoi beiden,

Zie onderstaande mail en bijlage. Ik moet nog definitief mandaatbesluit door [REDACTED] laten nemen. Maar vraag me even af of de constructie zo kan als ze nog geen rechtspersoon hebben opgericht. [REDACTED] weet jij dit?

Gr [REDACTED]

---

[REDACTED] | PlayX <[REDACTED]@playx.nl>  
**Verzonden:** woensdag 19 februari 2025 11:15  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** FW: Erfpachtovereenkomst gemeente Beesel - Play X

Hallo [REDACTED],

Inmiddels is alles nagekeken door zowel de fiscalist als jurist. Bijgevoegd het document met aanpassingen. Zouden jullie deze kunnen overnemen en mij dan een definitieve versie in pdf sturen. Dan gaat die als officieel document ter toetsing naar de bank. Ze hadden de vorige al, alleen om een finaal besluit te kunnen geven moet

het een officieel document zijn.

Met vriendelijke groet,



## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

**Van:** "[REDACTED]"  
**Verzonden:** woensdag 19 februari 2025 17:09  
**Aan:** "[REDACTED], [REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** RE: Erfpachtovereenkomst gemeente Beesel - Play X

Hoi [REDACTED],

Eens, maar ik denk dat het goed is om dit even met hun jurist te bespreken. Ik zal even zijn gegevens vragen.

Gr [REDACTED]

---

[REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Verzonden:** woensdag 19 februari 2025 13:27  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** RE: Erfpachtovereenkomst gemeente Beesel - Play X

Volgens mij moeten we gewoon met de VOF als die nu al is ingeschreven de overeenkomst sluiten. Bij het sluiten van overeenkomsten treedt de VOF in materiële zin op als contractspartij, maar juridisch gezien zijn de gezamenlijke vennoten de contractspartijen. Dit betekent dat de rechten en plichten uit de overeenkomst op de vennoten gezamenlijk rusten (ECLI:NL:GHAMS:2016:2384). Ik zou de bepaling die is voorgesteld niet overnemen. En vooral artikel 12 lid 2 laten staan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | [REDACTED] Gemeente Beesel  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 06-[REDACTED]



---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Verzonden:** woensdag 19 februari 2025 12:41  
**Aan:** [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** FW: Erfpachtovereenkomst gemeente Beesel - Play X

Hoi beiden,  
Zie onderstaande mail en bijlage. Ik moet nog definitief mandaatbesluit door [REDACTED] laten nemen. Maar vraag me even af of de constructie zo kan als ze nog geen rechtspersoon hebben opgericht. [REDACTED]  
wee jij dit?  
Gr [REDACTED]

---

[REDACTED] | PlayX <[REDACTED]@playx.nl>  
**Verzonden:** woensdag 19 februari 2025 11:15  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** FW: Erfpachtovereenkomst gemeente Beesel - Play X

Hallo [REDACTED],

Inmiddels is alles nagekeken door zowel de fiscalist als jurist. Bijgevoegd het document met aanpassingen. Zouden jullie deze kunnen overnemen en mij dan een definitieve versie in pdf sturen. Dan gaat die als officieel document ter toetsing naar de bank. Ze hadden de vorige al, alleen om een finaal besluit te kunnen geven moet

het een officieel document zijn.

Met vriendelijke groet,



## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

**Van:** " [redacted] J, [redacted] J "  
**Verzonden:** dinsdag 7 januari 2025 20:16  
**Aan:** " [redacted] J, [redacted] J " < [redacted] J@beesel.nl>; " [redacted] J, [redacted] J " < [redacted] J@beesel.nl>  
**Onderwerp:** overeenkomst vestigen erfpacht en opstalrecht  
**Bijlage(n):** overeenkomst vestigen erfpacht en opstalrecht.docx

Hoi [redacted] J en [redacted] J,

Bijgevoegd mijn opmerkingen. [redacted] J, [redacted] J kun jij er morgenvroeg ook naar kijken?

Ik heb met [redacted] J afgesproken dat ik morgen het concept toestuur (onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming) en dat ze er vervolgens zo snel mogelijk op reageren.

Gr [redacted] J

## Overeenkomst tot Vestiging van Erfpacht en Opstalrecht sportpark Dijckerhof te Reuver

### Partijen:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Beesel, vertegenwoordigd door ....., in de hoedanigheid van ..... handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel d.d..... 2025, feitelijk adres Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver, hierna te noemen: "gemeente";

en

2. Play X, (nagaan in kvk) statutair gevestigd [redacted] D 5981WX [redacted] te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], hierna te noemen: "verkrijger";

de gemeente en verkrijger hierna gezamenlijk te noemen "partijen",

Overwegen als volgt:

- Dat de Gemeente de bevoegdheid heeft om beperkte rechten van erfpacht en opstal te vestigen op de onroerende zaken, gelegen op het sportpark Dijckerhof, betreft een gedeelte van de percelen kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie c, nummer 2932 en 3484, met een totale oppervlakte van ca. 5000 m2 hierna te noemen "de Zaak". Het stuk grond ligt in de zuid/westelijke hoek van het sportpark Dijckerhof en is direct vanuit de Schellekensbeeksingel te bereiken;
- Dat de Verkrijger bereid is om het recht van erfpacht en opstal te aanvaarden onder de voorwaarden zoals hierna bepaald;
- Dat de partijen zich houden aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder het Burgerlijk Wetboek en de Didam-procedure.

### Artikel 1 – Vestiging van het recht van erfpacht en opstal

1.1 De Gemeente vestigt op de Zaak het recht van erfpacht en opstal in de vorm van een recht van erfpacht en opstal, voor een periode van vijftientig (25) jaar, ingaande op de dag van passeren van de notariële akte, met de mogelijkheid van ieder der partijen tot verlenging volgens de voorwaarden van de wet.

1.2 De verkrijger aanvaardt hierbij het recht van erfpacht en opstal op de Zaak, onder de voorwaarden zoals beschreven in deze overeenkomst en de geldende wetgeving, inclusief de Didam-procedure.

### Artikel 2 – Omschrijving en aanvaarding van de zaak

**Commented** [redacted] Wat gebeurt er al tussen moment van ondertekening van deze overeenkomst en daadwerkelijke notariële akte nog belemmeringen optreden waardoor het niet door kan gaan (bijv ze krijgen financiering niet rond of om andere redenen gaat plan toch niet door)? Moeten we daar een bepaling voor opnemen?

**Commented** [redacted]: Voorwaarde van verlenging opnemen, alleen in onderling overleg en we moeten ook eenzijdig kunnen besluiten om niet te verlengen

Paraaf: Gemeente Beesel \_\_\_\_\_  
Play X \_\_\_\_\_

- 2.1 De Zaak is het onroerend goed gelegen op het sportpark Dijckerhof, betreft een gedeelte van de percelen kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie c, nummer 2932 en 3484, met een totale oppervlakte van ca. 5000 m<sup>2</sup>, welke in de feitelijke staat wordt overgedragen aan de Verkrijger.
- 2.2 De verkrijger aanvaardt de Zaak in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van vestiging van het recht, met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en alle andere rechten, lusten, lasten en verplichtingen als daaraan zijn verbonden, doch vrij van hypotheek en beslagen.
- 2.3 De feitelijke aflevering van de Zaak vindt plaats na ondertekening van de notariële akte.
- 2.4 De Gemeente bevestigt dat de vestiging van het recht in overeenstemming is met de regels van de Didam-procedure, en dat de procedure zorgvuldig en transparant is doorlopen.

#### Artikel 3 – Kosten van de overeenkomst

- 3.1 Alle kosten met betrekking tot de vestiging van het recht van erfpacht en opstal, inclusief de kosten van de notariële akte en registratiekosten zijn voor rekening van de Verkrijger.
- 3.2 De Gemeente is verplicht de Verkrijger te informeren over de kosten en bijkomende heffingen bij de vestiging van het recht, zoals bepaald in het BW.

#### Artikel 4 – Duur van het recht

- 4.1 De duur van het recht van erfpacht en opstal is vijftientig (25) met de mogelijkheid van verlenging volgens de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek en het toepasselijke omgevingsplan van de Gemeente.
- 4.2 De Gemeente kan het recht opzeggen indien de Verkrijger in strijd handelt met de geldende wetgeving of omgevingsplan.

#### Artikel 5 – Vergoeding, canon en indexering

- 5.1 De Verkrijger is verplicht jaarlijks een canon te betalen van vijfduizend euro (€5.000,00) euro, te voldoen op de 31 december 2025.
- 5.2 De canon wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer voor gezinsconsumptie (CPI), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De indexering vindt voor het eerst plaats in het jaar 2026, en daarna ieder jaar.
- 5.3 De Verkrijger dient tijdig te voldoen aan de betaling van de canon en de Gemeente kan de betaling afdwingen volgens de wettelijke bepalingen.

#### Artikel 6 – Bestemming van de Zaak

- 6.1 De Zaak mag uitsluitend gebruikt worden door Verkrijger voor het realiseren van een sportvoorziening. Verkrijger realiseert op eigen kosten een erfafscheiding rondom het terrein en zal de kosten van het verharden van de oprit voldoen.
- 6.2 Wijziging van de bestemming is alleen toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, en moet voldoen aan het geldende omgevingsplan en de Didam-procedure.

**Commented** [J] Volgens mij waren er afspraken dat we bij hekwerk zouden plaatsen. Is dat hiermee voldoende duidelijk?

**Commented** [J] Is 'aflevering' de juiste term, of moet dit levering zijn?

**Commented** [J] Staat hierna uitgeschreven, maar hier als aankorting. Ik zou hier ook hele naam opnemen.

**Commented** [J] : Jaar toevoegen

**Commented** [J] : Moet dit niet iets zijn in de trant van, 'te voldoen jaarlijks voor 31 december van het betreffende jaar'?

6.3 gebruik van de gronden en opstallen mag aan derden geen hinder of overlast bezorgen.

#### Artikel 7 – Gedogen van voorzieningen

7.1 De Verkrijger is verplicht alle noodzakelijke openbare voorzieningen, zoals leidingen, kabels, en andere nutsvoorzieningen, te gedogen en samen te werken met de Gemeente voor de uitvoering van deze voorzieningen.

7.2 Zijn er nog erfdiensbaarheden waarop gewezen moet worden? Is de toegangsweg die verkrijger wil verharderen belast met recht van erfdiensbaarheid? Of moet men rekening houden met gebruik door anderen dan bezoekers Play X.

#### Artikel 8 – Lasten en belastingen

8.1 De Verkrijger is verantwoordelijk voor alle belastingen en heffingen die op het recht van erfpacht en opstal rusten, evenals voor de betaling van de onroerendezaakbelasting en overige heffingen vanaf de vestiging van het recht.

8.2 Indien de Verkrijger in gebreke blijft, is de Gemeente gerechtigd om juridische stappen te ondernemen voor het innen van de verschuldigde bedragen.

#### Artikel 9 Gewone lasten en herstellingen

9.1. De Verkrijger zal de Zaak overeenkomstig zijn bestemming als een goed huisvader gebruiken en daaraan geen veranderingen mogen aanbrengen, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

9.2. Voor rekening van de Verkrijger komen ook het onderhoud en herstel van de Zaak.

#### Artikel 9 – Recht van koop en voorkeursrecht

9.1 De Gemeente heeft een voorkeursrecht van koop bij de verkoop van de Zaak of bij de vestiging van een ander recht.

9.2 Dit recht kan alleen worden uitgeoefend indien de Gemeente de Verkrijger vooraf schriftelijk heeft geïnformeerd, en indien de verkoopprijs en voorwaarden marktconform zijn.

9.3 Het recht van voorkeursrecht kan uitsluitend worden uitgeoefend indien de Gemeente zich heeft gehouden aan de voorwaarden van de Didam-procedure en deze heeft doorlopen. **Willen we dit het opstal kopen als verkrijger het te koop aanbiedt?**

**Commented**  Dat kunnen we nu niet aangeven. Zal tzt beoordeeld moeten worden.

#### Artikel 10 – Overdracht van rechten

10.1 De Verkrijger mag het recht van erfpacht en opstal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente overdragen aan een derde partij, ook niet voor onderhuur.

10.2 In geval van overdracht moet de Gemeente eerst de aanvraag voor toestemming behandelen volgens de geldende wetgeving.

#### Artikel 11 – Opzegging van het recht

11.1 De Gemeente heeft het recht om de overeenkomst op te zeggen indien de Verkrijger de voorwaarden van het recht van erfpacht en/of opstal overtreedt, zoals bepaald in artikel 5:87 BW.

11.2 Indien de Gemeente overgaat tot opzegging, dient zij de Verkrijger vooraf te informeren.

#### Artikel 12 – Aansprakelijkheid van de Verkrijger

12.1 De Verkrijger is aansprakelijk voor schade die ontstaat door zijn handelen of nalaten in verband met de Zaak en het recht van erfpacht en opstal.

12.2 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit de vestiging van het recht, tenzij deze schade te wijten is aan grove nalatigheid van de Gemeente.

#### Artikel 13 – Vergoeding bij beëindiging

13.1 Bij beëindiging van het recht van erfpacht of opstal zal een vergoeding worden betaald aan de Verkrijger voor de waarde van de opstallen, indien deze een vastgelegde waarde vertegenwoordigen volgens de geldende wetgeving.

13.2 Bij beëindiging van het recht van erfpacht of opstal wordt de Zaak weer in oorspronkelijke staat aan de Gemeente opgeleverd. Willen we dat of mag erfafscheiding en opstallen blijven staan?

**Commented** Dit geldt dan alleen als we overeenkomen dat we de opstallen overnemen? Als we ze niet overnemen, dan moeten ze deze dus weghalen? Of begrijp ik het dan verkeerd?

#### Artikel 14 – Oppervlakte

Eventueel verschil tussen de bovenvermelde grootte van het in erfpacht uitgegeven perceel grond en de werkelijke grootte zal nimmer aanleiding kunnen geven tot vermeerdering of vermindering van de canon of tot vernietiging van de onderhavige overeenkomst.

#### Artikel 15 – Afstand ontbinding

Partijen zullen bij de akte tot vestiging van het erfpachtrecht afstand doen van de rechten om op grond van enige wettelijke bepaling, speciaal die op grond van de artikelen 6:265 e.v. van het Burgerlijk Wetboek, ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

#### Artikel 16 – Didam-procedure

De vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal kan slechts plaatsvinden nadat de Didam-procedure is doorlopen. Dit houdt in dat de Gemeente vooraf moet vaststellen dat de vestiging van het recht geen onterecht voordeel biedt aan de Verkrijger en geen strijd vormt met de wettelijke voorschriften voor transparantie en non-discriminatie.

**Commented** Deze is doorlopen

#### Artikel 17 – Bekendheid inhoud overeenkomst

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Overeenkomst vestigen erfpacht- en opstalrecht sportpark Dijckerhof te Reuver



Aldus opgemaakt in drievoud en getekend te Reuver, d.d.....

Gemeente Beesel

d.d. ....

Play X

d.d. ....

\_\_\_\_\_  
(naam).....

(functie) .....

\_\_\_\_\_  
A small, dark grey rectangular box containing a white letter 'J'.

Directeur

Paraaf: Gemeente Beesel

\_\_\_\_\_

Play X

\_\_\_\_\_

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** maandag 9 september 2024 16:10  
**Aan:** [redacted] <[redacted]@beesel.nl>  
**Cc:** [redacted] <[redacted]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** proces Dijckerhof

Beste [redacted]

Aangezien jullie beide starten in het project verhuur Dijckerhof, hierbij een overzicht van de stappen die nog moeten worden doorlopen in het project;

[redacted] aanspreekpunt en stroomlijnen proces (intern).

[redacted]; vervanger van [redacted]

- De publicatie, uitvraag openbare grondverhuur, loopt momenteel, inschrijven kan t/m 30 sept. 24.00 uur.
- [redacted] na 30 sept afstemmen met communicatie ([redacted]) dat de berichtgeving hierover wordt verwijderd. (FB, LinkedIn, website) op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en puik gewoon laten staan, kan ook niet worden verwijderd.
- [redacted] controleert binnengekomen plannen. DIV post/mail checken. Komen de plannen eerder binnen, deze doorzetten naar de commissie ([redacted]) zodat ze al kunnen inlezen.
- Woensdag 2 okt (9.00-11.00 uur in de Commissiekamer) komt de commissie samen, ([redacted] plannen aangeleverd hebben).
- Commissie levert een verslag aan, aan [redacted]
- [redacted] maakt een collegebesluit, op basis van verslag commissie, aan wie de gunning.
- *Tussentijd intern; verplaatsten beregening, plaatsenballenvanger, verplaatsen hekwerk en looppoort, budget en uitvoering [redacted].*
- [redacted] zodra het hekwerk is verplaatst kadaster inmeten, afspraak maken. (geomij puntenuitzetten).
- [redacted] afstemmen, [redacted] huurovereenkomst met [redacted] vernieuwen, dit moet voordat het college besluit de grond opnieuw te geven.
- [redacted] huurovereenkomst tekening (bouw) toevoegen, termijnen en bedragen nog aanvullen.
- Huurovereenkomst met huurafhankelijk recht van opstal ondertekenen, (toevoegen tekening van bouwwerk), wanneer afstemmen.
- Overeenkomst omzetten naar akte bij notaris.

Partij waaraan gegund is;

- Aanvragen bouwvergunning
- Hekwerk plaatsen op erfafscheiding (kosten aanvrager)
- Inrit vergunning aanvragen (kosten aanleg en vergunning aanvrager).

Succes!

Met vriendelijke groet,

[redacted] **Gemeente**  
**Beesel**

Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077-474 9292 | Werkdagen maandag dinsdag donderdag vrijdag

[redacted]

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

**Van:** "[REDACTED] | PlayX" <[REDACTED]@playx.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 10 januari 2025 14:02  
**Aan:** "[REDACTED], [REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>; "[REDACTED], [REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Cc:** "[REDACTED], [REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>; "[REDACTED] | PlayX" <[REDACTED]@playx.nl>; [REDACTED]@playx.nl

**Onderwerp:** Officiële reactie erfpacht met opstalrecht

Beste [REDACTED]

Zoals gisteren aangegeven in mijn mail naar [REDACTED] zou ik nog bij jullie terugkomen met een officiële reactie nadat ik alle input van zowel onze accountant, fiscalist, jurist en notaris terug heb ontvangen. Vanmorgen heb ik hierover nog een laatste overleg gehad en hebben we alle punten samengevoegd. Ik realiseer me dat het veel lijkt, maar gezien de looptijden vinden wij het belangrijk snel te handelen en bij alle betrokkenen / specialisten te informeren. Zodat we vanaf dit punt kunnen gaan afwerken.

Wij hebben de volgende op- en/of aanmerkingen:

#### Algemeen:

- We zouden graag de erfpachtvoorwaarden ontvangen;
- We zouden graag het taxatierapport van de grond ontvangen om zo te kunnen bepalen wat wij moeten afdragen aan BTW. Dit zal namelijk in één keer moeten gebeuren over de totale getaxeerde grondwaarde.
- Zie onderstaand punt m.b.t. CPI
- We zouden graag in gesprek willen met de gemeente met name over de afspraken bij einde looptijd.
- Compensatie grondprijs/ CPI. Zie onderstaand.

#### Toelichting compensatie grondprijs/ CPI | Reactie jurist:

Na bestudering van de situatie rondom het project en de juridische structuur die door de gemeente is gekozen, moet ik helaas concluderen dat er op meerdere punten is nagelaten zorgvuldig te handelen. De keuze van de gemeente om zonder overleg en afstemming direct uit te gaan van een huurrecht als basis voor de taxatie en de Didam-procedure, is bijzonder ongelukkig. Dit ondanks het feit dat u vanaf het begin heeft aangegeven dat er een zekerheid diende te worden gevestigd, waarbij een (beperkt) eigendomsrecht de enige werkbare optie was. Deze handelswijze heeft aanzienlijke consequenties, die nu volledig bij uw partij worden neergelegd. Dit is niet alleen in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, maar ook met de eisen van redelijkheid en billijkheid die de overheid in acht dient te nemen in haar besluitvorming en communicatie. De keuze van het college om in te stemmen met de eerder voorgestelde huurconstructie, ondanks de evidente nadelen en bezwaren, bevestigt bovendien het gebrek aan afstemming en zorgvuldige overweging van uw belangen.

Ik adviseer u om de gemeente dringend te verzoeken te erkennen dat hier sprake is van een onzorgvuldige aanpak en dat zij met u in overleg treedt over een passende compensatie voor de ontstane situatie.

#### Inhoudelijk:

- Artikel 1.1 à we zouden liever een stilzwijgende verlenging hebben na ommekomst van 25 jaar, tenzij dat partijen voorafgaand afwijkende afspraken gemaakt hebben;
- Aanvulling artikel 1 á we hebben in het overleg met [REDACTED] en [REDACTED] het gehad over periodieke evaluaties en op z'n minst na 20 jaar waarna duidelijk moet zijn wat er voor vervolg gaat komen. Dit zien we graag terug in de overeenkomst.
- Artikel 2 à advies op te nemen dat de door de Verkrijger op de onroerende zaak te stichten/gestichte opstallen en eventuele andere werken komen de Verkrijger in eigendom toe en vallen gedurende de duur van het recht van opstal onder het recht van opstal;
- Artikel 2.2 à zijn er reeds rechten gevestigd op het onroerend goed? Hierover dient de Gemeente ons te informeren (nu staat er dat onze organisatie alles aanvaardt doch we weten niet wat we gaan "aanvaarden");
- Artikel 3 à We willen laten opnemen dat de notariële akte van levering zal worden verleden uiterlijk drie (3) maanden na ondertekening van deze overeenkomst of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen (een en ander is namelijk mede afhankelijk van het verkrijgen van de benodigde financiering en vergunningen tot het realiseren van de opstallen);
- Artikel 3 à opnemen dat voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst partijen domicilie kiezen ten kantore van een door de Verkrijger aan te wijzen notaris, die met het opmaken en verlijden van de notariële akte zal worden belast.
- Artikel 4.2 à het advies hier te laten opnemen dat de Verkrijger nog de mogelijkheid moet krijgen het handelen in strijd met de wetgeving of het omgevingsplan te stoppen, dan wel indien dit op onredelijke gronden gebeurt. De Verkrijger moet in ieder geval de gelegenheid krijgen om te herstellen dan wel haar

overtredingen te staken. Dit is nu te eenzijdig opgeschreven en heeft te forse maatregelen ten opzichte van de Verkrijger;

- Artikel 5.2 zoals besproken in gesprek augustus met gemeente afspraken laten opnemen over maximale CPI "aftoppen"
- Artikel 6.1 à Wat voor sportvoorziening wordt er gerealiseerd? Het advies is dit specifiek te omschrijven;

*Voorbeeld omschrijving:*

*De te realiseren sportvoorziening omvat zowel indoor- als outdoor faciliteiten en richt zich volledig op performance optimalisatie en gezondheid. Het doel is om een hoogwaardige trainingsomgeving te bieden die is afgestemd op de behoeften van zowel recreatieve als prestatiegerichte sporters. De voorziening is bedoeld voor individuen die hun fysieke en mentale prestaties willen verbeteren door middel van een geïntegreerde aanpak van sport, beweging, en gezondheid.*

- Artikel 7 à is de stroom die aangelegd dient te worden op de betreffende locatie en het realiseren van de voorzieningen niet in strijd met enige wettelijke regeling? Dit laatste is al uitgezocht nemen we aan binnen het principebesluit en de toetsing aan het bestemmingsplan. Dit willen we schriftelijk laten opnemen in de overeenkomst;
- Artikel 9.1 à het advies op te nemen dat de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de sportvoorziening hiervan zijn uitgezonderd.
- Artikel 10 is foutief genummerd s.v.p. aanpassen.
- Artikel 10.1 à het voorkeursrecht van koop. Indien de gemeente binnen een bepaalde periode niet reageert – wanneer mag er dan verkocht worden aan derden? Is nu een open "eind";
- Artikel 11.1 à wederkerig maken. De gemeente kan haar rechten en verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst ook niet zonder schriftelijke toestemming van de Verkrijger overdragen en ook de gemeente moet als zij de grond wenst te verkopen ook allereerst aanbieden aan de Verkrijger;
- Artikel 12.1 à ook hier dient de verkrijger de mogelijkheid te krijgen tot herstel dan wel alsnog staking van de overtreding(-en). De impact hiervan kan fors zijn en derhalve moet er eerst een "rem" mechanisme komen alvorens we direct "doorslaan";
- Artikel 14.1 à advies op te nemen dat de waarde bepaald wordt door een erkend taxateur. Die taxateur dienen partijen dan tezamen aan te wijzen en als daarover discussie ontstaat wijzen zij ieder 1 taxateur aan welke taxateurs alsdan 1 bindende aanwijzen. De vergoeding moet minimaal de marktwaarde van de gebouwde opstallen vertegenwoordigen;
- Artikel 14.2 à ter aanvulling op artikel 14.1 (bovenstaand) wanneer er geen goede vergoeding tegenover staat zoals hierboven omschreven is het voor ons niet wenselijk dat de gemeente kan zeggen dat de onroerende zaak in de oorspronkelijke staat wordt opgeleverd? Dit zou betekenen dat de opstallen afgebroken dienen te worden zonder enige marktconforme vergoeding;
- Artikel 16 à s.v.p. ook vernietiging toevoegen;
- Artikel 17 à financieringsvoorbehoud concreet invullen en beoordelen of er nog voorbehouden gemaakt dienen te worden (bijvoorbeeld vergunningen tot het realiseren van de opstallen);
- Artikel 18 à indien dit wel het geval is een schadebepaling opnemen?
- Á de gemeente laten bevestigen dat hier geen sprake is van (bodem-)verontreiniging middels een vrijwaring. Hier hebben wij zelf rapportages/onderzoeken voor laten doen.

Ik wil hier graag nog even aan toevoegen dat de opzet in de basis goed is. Alleen is het volgens onze adviseurs nog te beperkt allemaal. Ik denk dat veel van deze punten later kunnen worden besproken / aangevuld en dat die niet van belang zijn voor het collegeoverleg dinsdag. Hierin zijn met name de erfpachtconstructie an sich, de compensatie en het plannen van een vervolgafspraak op korte termijn om het te hebben over afspraken bij einde looptijd denk ik van belang. Mochten er vragen zijn hoor ik het graag. Als het voor de doorlooptijden makkelijker is om rechtstreeks te schakelen met onze adviseurs, dan horen wij het ook graag. Dit is uiteraard geen probleem.

Met vriendelijke groet,



## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** woensdag 18 december 2024 09:53  
**Aan:** [redacted]  
**Onderwerp:** Probleem huurovereenkomst  
**Bijlage(n):** Schermafbeelding 2024-12-18 om 09.50.42.png

Hallo [redacted]

Wij hebben het probleem m.b.t. de huurovereenkomst met onze accountant besproken en zij nemen de communicatie hierin over. We hebben eind augustus samengezeten met [redacted] en [redacted] en hierin expliciet vermeld dat wij een zekerheid moeten kunnen vestigen om een hypotheek mogelijk te maken. Hierin zou medewerking worden verleend. Nu krijgen we een huurcontract dat daar haaks op staat en waar niks mogelijk mee is aangezien een hypotheek vestigen op een huurafhankelijk recht nooit kan, bij geen enkele bank.

Eerder in Juli hebben wij ook een gesprek gehad met [redacted] en [redacted] [redacted] sprak toen over een huurafhankelijk recht van opstal. Ik heb haar toen al gevraagd of een hypotheek hierop gevestigd kon worden. We hebben toen afgesproken dat ik zou navragen bij de accountant wat er nodig is, dit zou doorzetten naar [redacted] die dit vervolgens zou uitzoeken. Daar heb ik toen echter nooit meer wat op vernomen en vervolgens heb ik wethouder [redacted] gebeld omdat ik hier zorgen over had (zie bijlage m.b.t. kopie mailwisseling die hierover ging). Daarna is het gesprek gepland met [redacted] en [redacted]. Dit hele gesprek ging over het vestigen van de zekerheid en daarnaast hebben we het ook gehad over de voorwaarden. Hiervan lees ik ook niks terug, zoals:

- Evaluatie na 20 jaar m.b.t. het vervolg;
- Periodieke evaluaties;
- In geval dat wij na 25 jaar moeten stoppen vanwege een gemeentelijk besluit, wat gebeurt er dan met de opstal;
- Toestemmingsrecht gemeente in geval van gedwongen verkoop bij bijv. faillissement;
- Etc.

Ik hoor het graag spoedig. Wij worden flink onder druk gezet door de financierder / accountant en het is vervelend dat iets wat leek te zijn afgedekt (in augustus) nu toch nog een groot risico lijkt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

**Van:** " [redacted], [redacted] "  
**Verzonden:** dinsdag 21 januari 2025 10:53  
**Aan:** [redacted] <[redacted]@beesel.nl>; [redacted],  
[redacted] <[redacted]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** FW: Reactie gesprek 20-1-2025 iz grondverhuur sportpark dijckerhof

Hoi [redacted] en [redacted],

Kunnen we afstemmen over onderstaand voorstel, zodat we dit morgenmiddag in het overleg met [redacted] kunnen meenemen?

Gr [redacted]

---

[redacted] | PlayX <[redacted]@playx.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 21 januari 2025 10:31  
**Aan:** [redacted], [redacted] <[redacted]@beesel.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** Reactie gesprek 20-1-2025 iz grondverhuur sportpark dijckerhof

Beste [redacted], [redacted],

Zoals gisteren besproken zouden wij nog bij jullie terugkomen met een voorstel iz afspraken bij einde looptijd. Zoals het nu omschreven staat is de situatie voor ons onhaalbaar en niet-financierbaar. Dit laatste heeft te maken met de vermindering van de taxatiewaarde van het pand waardoor de financierder onvoldoende onderpand heeft om de financiering te kunnen vestigen.

We zien het standpunt van de gemeente over de strategische gronden en het nu nog niet kunnen/willen vastleggen van keuzes over 25 jaar. Gisteravond hebben wij overleg gehad met diverse specialisten en adviseurs en zijn hierin tot een tegenvoorstel gekomen waarin de gemeente keuzevrijheid heeft na 25 jaar, zich niet vastlegt op een te betalen waarde van het pand en wij de zekerheid hebben die nodig is om financiering mogelijk te maken en er geen sprake is van kapitaalvernietiging aan onze kant.

**Dit zou de volgende constructie zijn:**

Zoals gisteren besproken: Wij (PlayX) krijgen een voorkeursrecht krijgen bij verkoop van de grond als niet het hele stuk wordt verkocht tegen dezelfde condities als een eventuele koper tegen marktconforme voorwaarden en vergoeding (hierin nog kadastrale nummers expliciet benoemen).

Daaraan willen wij toevoegen: mocht de Gemeente de gronden in totaliteit kunnen/gaan verkopen, zijn wij (playX) geen vergoeding voor eventuele schone oplevering (afbreken pand) verschuldigd en ontvangen wij van de kopende partij een marktconforme vergoeding voor het pand.

Met deze constructie werken wij te allen tijde mee, maar zien we ook geen (ons) kapitaal vernietigd worden.

Verder ontvangen wij nog graag:

- de toelichting op het collegebesluit van vorige week;
- het overzicht van de investeringen die de gemeente gaat doen m.b.t. grond zoals gisteren besproken;
- de getaxeerde waarde van de grond zodat wij de af te dragen btw kunnen bepalen.

Gezien de behoorlijk drukkende termijn hopen wij spoedig een reactie te ontvangen omtrent ons tegenvoorstel. Overige zaken zullen we donderdag in ons gesprek bespreken. Bel me gerust indien er vragen zijn. Rechtstreeks schakelen met een van onze juristen of RA is mogelijk, ook dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

**Van:** "[REDACTED], [REDACTED]"  
**Verzonden:** maandag 9 september 2024 14:38  
**Aan:** "[REDACTED], [REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** FW: opstalrecht

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | [REDACTED] **Gemeente**  
**Beesel**  
Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077-474 9292 | Werkdagen maandag dinsdag donderdag vrijdag



---

**Van:** [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Verzonden:** woensdag 21 augustus 2024 09:59  
**Aan:** [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** opstalrecht

Hoi [REDACTED],

Bij de vestiging van een opstalrecht moet uit die akte blijken of het een afhankelijk of zelfstandig opstalrecht betreft. Het onderscheid tussen een zelfstandig opstalrecht en een afhankelijk opstalrecht is van wezenlijk belang. Een zelfstandig opstalrecht kan worden overgedragen en met een hypotheekrecht worden bezwaard. Een afhankelijk recht van opstal is afhankelijk van een ander zakelijk recht of van een recht van huur of pacht en kan niet worden overgedragen of worden bezwaard met een hypotheekrecht. Dit volgt uit artikel 5:101 BW jo artikel 3:7 BW.

Dus in ons geval wordt de huurder eigenaar van de door hem opgerichte opstal en vloeien ten aanzien van de grond de bevoegdheden voort uit de huurverhoudingen. Door het afhankelijk te maken van huur eindigt het opstalrecht als de huur eindigt en kan de eigenaar van de grond weer vrij over de grond beschikken.

In een artikel

[https://qgmlaw.com/content/uploads/2024/05/QGM\\_WPNR\\_Joris\\_van\\_de\\_Bunt\\_Bram\\_Cuijpers\\_202405.pdf](https://qgmlaw.com/content/uploads/2024/05/QGM_WPNR_Joris_van_de_Bunt_Bram_Cuijpers_202405.pdf) wordt bepleit dat je ook met een zelfstandig opstalrecht als eigenaar van de grond afspraken kan vastleggen, zoals de opzeggingsbevoegdheid uit artikel 5:87 lid 2. Het artikel is helder maar gaat wel uit van de mening van de auteurs en er is geen verwijzing naar jurisprudentie.

Kortom voor de rechtszekerheid en weer vrij kunnen beschikken over de grond zou ik adviseren het recht van opstal afhankelijk te maken van de huurovereenkomst. Mocht het college dit niet willen kunnen we aan de hand van bovenstaand artikel een opzeggingsbevoegdheid voor de gemeente in het opstalrecht opnemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | [REDACTED] **Gemeente Beesel**  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | [REDACTED]



## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** maandag 3 februari 2025 08:00  
**Aan:** "[redacted], [redacted]" <[redacted]@beesel.nl>; "[redacted], [redacted]" <[redacted]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** PlayX

Hoi [redacted] en [redacted],

Ik heb vrijdag nog contact gehad met [redacted] van PlayX en gevraagd of ze concreet kunnen voorstellen welk artikel (per optie) volgens hun in de erfpachtovereenkomst opgenomen zou moeten worden. Dan weten we zeker dat we het over hetzelfde hebben. Dit stellen ze maandag op met hun adviseur en komt dan maandag naar ons, zodat dit nog in het voorstel verwerkt kan worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | [redacted] | **Gemeente Beesel**  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | 06 - 226 292 17

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

**Van:** "[REDACTED]"  
**Verzonden:** donderdag 9 januari 2025 14:05  
**Aan:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** FW: PlayX

Hoi [REDACTED],  
Kunnen we morgen even naar onderstaande vragen kijken?

Gr [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Verzonden:** donderdag 9 januari 2025 14:32  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** PlayX

Ha [REDACTED],

Ter voorbereiding op de collegevergadering van dinsdag nog een drietal vragen vanuit mijn kant inzake dossier PlayX. Fijn als we hier maandag nog even op kunnen inzoomen:

- Wat zijn de kosten die we hoe dan ook moeten maken? (Denk aan gereed maken terrein).
- Welke besparen we nu of verwachten we te besparen? Ik lees in de concept overeenkomst dat PlayX in dit construct verantwoordelijk is voor het hekwerk, terwijl ik mij meen te herinneren dat dit in het verleden op ons conto zou komen. Is dit het verschil tussen huren en erfpacht?
- Ik lees dat we een datum willen opschrijven in het gereed krijgen van de financiële zaken vanuit de kant van PlayX. Hoe veel tijd is gebruikelijk een partij hiervoor te geven?

Groetjes en alvast bedankt!

[REDACTED] Gemeente Beesel  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | 06 [REDACTED]



## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

**Van:** "[REDACTED]"  
**Verzonden:** donderdag 6 maart 2025 09:00  
**Aan:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** FW: Planning collegevoorstel Play X

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Verzonden:** woensdag 6 november 2024 09:17  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>; [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** RE: Planning collegevoorstel Play X

Hi [REDACTED],

Dank voor de terugkoppeling.

Wij pakken dat verder op.

**Met vriendelijke groet,**

[REDACTED]

[REDACTED] **gemeente Beesel**  
Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077-474 9292 | Werkdagen: woensdag en vrijdag



---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 5 november 2024 19:55  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>; [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** RE: Planning collegevoorstel Play X

Hallo beiden,

Het College heeft vandaag positief besloten! Ik heb [REDACTED] dat al kort telefonisch medegedeeld, maar ook afgesproken dat er nog een afspraak met hun wordt gemaakt om alle vervolgstappen te bespreken. Zouden jullie dat kunnen oppakken?

[REDACTED] had in ieder geval de vraag welke stappen er nu gezet moeten worden. Dus lijkt me goed om van ons uit ook duidelijkheid te geven welke stappen er vanuit vergunningen/ uitvoering / grondzaken/ sport nog gedaan moeten worden. En vooral ook onze acties en hun acties op elkaar af te stemmen (bijv. we gaan nog geen uitvoering doen en geld uitgeven, voordat ook duidelijk is dat het plan echt doorgang vindt).

Gr. [REDACTED]

---

[REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 5 november 2024 09:06  
**Aan:** [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** RE: Planning collegevoorstel Play X

Hi [REDACTED],

Het collegevoorstel staat voor vandaag op de planning. Ik ben benieuwd wat het college gaat besluiten. Wellicht handig om voor morgen een meeting in te plannen? Dan weten we wat het college heeft besloten en kunnen we de volgende acties verder bespreken. Ben jij toevallig morgen op het kantoor in Beesel?

**Met vriendelijke groet,**

J

J

| gemeente Beesel

Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077-474 9292 | Werkdagen: woensdag en vrijdag



**Van:** J, J <J@beesel.nl>

**Verzonden:** maandag 4 november 2024 10:29

**Aan:** J <J@beesel.nl>; J <J@beesel.nl>

**Onderwerp:** Planning collegevoorstel Play X

Hai J en J,

Kunnen jullie mij vertellen wanneer het plan is om het collegevoorstel opnieuw op de agenda te zetten? Ik blijf hiervan graag op de hoogte, zodat ik ook weet wanneer we de volgende acties uit kunnen zetten.

Hartelijke groet en een fijne werkweek,

J **welzijn| Gemeente Beesel**

Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077-474 9278 | M 06-J | W werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag



## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

**Van:** "[REDACTED]"  
**Verzonden:** donderdag 6 maart 2025 08:56  
**Aan:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** FW: Reactie op huurafhankelijk recht van opstal en tegenvoorstel

---

**Van:** [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Verzonden:** maandag 23 december 2024 10:33  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** RE: Reactie op huurafhankelijk recht van opstal en tegenvoorstel

Hoi [REDACTED],

Ik zet even wat dingen op een rij:

Erfpacht is een zakelijk recht. Als erfpachter heb je in economische zin bijna dezelfde rechten als een eigenaar. Je mag de onroerende zaak (in dit geval de grond) doorverkopen en je kan er ook een hypotheek op vestigen. Overigens kan je in de akte wel opnemen dat dit alleen mag met toestemming van de eigenaar. Het recht op erfpacht blijft bestaan als de erfpachter overlijdt. Dit is bij een huurovereenkomst zeker niet zo.

Voor de erfpacht betaal je jaarlijks een bedrag, de canon genoemd. De canon kan ook eenmalig worden afgekocht. Gedurende de looptijd van de erfpacht kan de canon niet veel verhoogd worden. Dit in tegenstelling tot bij huur.

Erfpacht wordt verleend voor een bepaalde tijd, vaak 50 jaar. In de praktijk wordt de erfpacht, als de termijn is verstreken, weer verlengd. De eigenaar kan dan wel een veel hoger bedrag vragen voor de canon.

Bij erfpacht is in tegenstelling tot bij huur de erfpachter zelf verantwoordelijk voor de lasten van of het herstel aan het perceel. De eigenaar heeft dus geen plicht tot onderhoud. De erfpachter is ook belastingplichtig voor de WOZ-belastingen.

In tegenstelling tot bij erfpacht is de huurder bij een huurovereenkomst echter beperkt in het gebruik. Ook kan je de huur nooit zo maar overdragen aan een ander.

Zowel het beëindigen van een huurovereenkomst als die van een erfpachtovereenkomst is met de nodige waarborgen omgeven. Als huurder heb je over het algemeen een zwakkere positie. Bij wanprestatie, zoals bijvoorbeeld het korte tijd niet betalen van huurpenningen of het tijdelijk onderverhuren, kan de huurovereenkomst ontbonden worden. Bij erfpacht kan dat pas als er minimaal twee jaar geen canon is betaald en bij zeer ernstige overtredingen van de erfpachtovereenkomst.

Naar mijn mening lopen wij in die zin geen groter risico bij het aangaan van een erfpachtovereenkomst. We hoeven in ieder geval geen groot onderhoud uit te voeren aan het perceel en de erfpachter betaalt ook WOZ. Het is niet gebruikelijk om de canon te indexeren. Maar je kan dat natuurlijk overeenkomen.

Heb je hier wat aan?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Gemeente Beesel  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 06-[REDACTED]



---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 20 december 2024 11:53  
**Aan:** [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** FW: Reactie op huurafhankelijk recht van opstal en tegenvoorstel

Hoi [REDACTED],

Inzake het dossier Dijckersingel is de intentie om een stuk gemeentegrond te verhuren aan PlayX, na het doorlopen van een Didamprocedure. We gingen tot nu toe uit van een huurovereenkomst met een huurafhankelijk recht van opstal. PlayX krijgt op basis daarvan geen financiering. Ze stellen nu een **erfpacht met opstalrecht** voor (zie onderaan in de mail hieronder). Kun jij aangeven wat de verschillen voor ons als gemeente zijn? En of we ook voldoende zekerheden hebben bij een erfpacht met opstalrecht?

Gr. [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] | PlayX <[REDACTED]@playx.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 20 december 2024 09:55  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** Reactie op huurafhankelijk recht van opstal en tegenvoorstel

Beste [REDACTED],

Allereerst willen wij jullie bedanken voor de toezending van het contract en de tijd en inzet in ons dossier. In deze e-mail willen wij ingaan op het door jullie voorgestelde huurafhankelijk recht van opstal (deel 1) en aansluitend ons tegenvoorstel presenteren (deel 2). Wij hopen hiermee tot een constructieve oplossing te komen die recht doet aan de gemaakte afspraken en de belangen van beide partijen.

Deze mail is opgesteld samen met een jurist en getoetst door een notaris.

---

### Reactie op het voorgestelde contract

#### Essentiële voorwaarden voor financiering

Tijdens het traject hebben wij herhaaldelijk aangegeven (in gesprekken met [REDACTED], via de mail naar [REDACTED] en in een gesprek met de gemeentesecretaris en wethouder) dat er drie essentiële voorwaarden zijn om financiering door een bancaire instelling mogelijk te maken:

1. **Lange looptijd:** De grondovereenkomst moet een voldoende lange looptijd hebben.
2. **Niet te hoge jaarlijkse grondprijs:** De jaarlijkse vergoeding moet acceptabel en financierbaar zijn.
3. **Het kunnen vestigen van zekerheid:** Het recht van hypotheek moet gevestigd kunnen worden op de opstallen.

#### Beoordeling van het huidige voorstel

1. **Looptijd:** Wij constateren dat het college in maart een besluit heeft genomen voor een periode van 25 jaar, waarmee is afgeweken van het oorspronkelijke advies van een looptijd van 10 jaar. Deze termijn is voor ons acceptabel en maakt financiering mogelijk.
2. **Grondprijs:** De grond is getaxeerd op €1 per m<sup>2</sup> per jaar, wat een totale jaarlijkse vergoeding van €5.000 betekent. Dit bedrag is passend en sluit aan bij ons financieringsplan.
3. **Vestigen van zekerheid:** Het voorgestelde huurafhankelijke recht van opstal voldoet **niet** aan de financieringsvereisten. Banken zullen dit construct niet accepteren vanwege de volgende gebreken:
  - Het opstalrecht kan niet worden bezwaard met een hypotheek (artikel 4.7), wat financiering onmogelijk maakt.
  - Het opstalrecht eindigt automatisch bij het einde van de huurperiode (artikel 4.3), wat eveneens problematisch is.
  - Volgens artikel 4.1 is de gemeente eigenaar van de opstal zodra deze is gerealiseerd, terwijl wij volledig verantwoordelijk zijn voor de financiering en bouwkosten. Dit creëert een situatie waarin wij als ondernemer zonder zekerheid een substantiële investering van ruim €400.000 moeten doen, zonder enige eigendomswaarborg.

#### Kritische punten in de overeenkomst

De voorgestelde constructie is juridisch en financieel niet passend en zou als een onevenwichtige "wurgconstructie" kunnen worden gekarakteriseerd. Door de bepalen zoals nu opgenomen zegt de gemeente eigenlijk dat de ondernemers verplicht zijn (artikel 6) om een constructie van ruim vier ton te financieren op grond van de gemeente, waarna de gemeente direct eigenaar wordt van de opstallen. Dit lijkt ons niet helemaal de bedoeling en is zeker niet in lijn met wat is afgesproken of wat conform redelijkheid en billijkheid gevoerd mag worden. Wij voelen ons hierdoor ernstig benadeeld, gezien de eerdere toezeggingen en gesprekken waarin onze voorwaarden duidelijk zijn vastgelegd en kunnen ons absoluut niet voorstellen dat een gemeente, willens en wetens, een wurgconstructie heeft voorgesteld.

Daarnaast willen wij benadrukken dat het onterecht is om de ondernemers verantwoordelijk te houden, hetgeen nu wordt geschetst, voor het niet vroegtijdig signaleren van deze gebreken, om de volgende redenen:

1. Banken toetsen geen overeenkomsten voorafgaand aan een financieringsaanvraag. Er was nog geen collegebesluit genomen over aan wie de grond 'gegund' zou worden.
2. Tijdens de Didam-procedure werd ons expliciet aangegeven geen contact op te nemen met de gemeente. Er is in die hele periode ook niet gereageerd op mail van de ondernemers.
3. Onze voorwaarden zijn meerdere malen schriftelijk en mondeling besproken en vastgelegd. Daarnaast zijn er toezeggingen gedaan. Er is duidelijk aangegeven dat een recht van hypotheek noodzakelijk is. Het is opmerkelijk dat ondanks deze gesprekken een contract is voorgesteld dat hypotheekvestiging uitsluit. Er mocht, in dit stadium, worden verwacht dat de gemeente een voorstel zou doen dat recht doet aan deze voorwaarden.
4. In de mail van [J] [J] als reactie op onze eerste reactie over dit voorstel werd aangegeven 'een gemeente heeft geen invloed op het verstrekken van de hypotheek'. Dit is onjuist. Door een werkbare en juridische goede constructie aan te bieden, kunnen de ondernemers wel een hypotheek vestigen.
5. Los van de te vestigen hypotheek, wanneer de ondernemer het volledige bedrag uit eigen middelen zou betalen, zou iedere adviseur, jurist of notaris een constructie zoals deze afraden en wel om de hierboven genoemde wurgconstructie.
6. In het eerste gesprek dat de ondernemers hebben gevoerd met [J] [M] en [J] [J] werd aangegeven dat de overeenkomst nog werd aangepast, deze hebben wij recentelijk pas mogen ontvangen en dus kunnen laten toetsen, nu de financieringsaanvraag loopt.

---

### Tegenvoorstel

Om verdere vertragingen te voorkomen en een werkbare oplossing te bieden, stellen wij voor om over te gaan op een **erfpacht met opstalrecht**, zoals door ons en externe juristen en de notaris is geadviseerd. Dit betekent dat aan het erfpachtrecht een opstalrecht gekoppeld is. Dan is PlayX Performance Training als "koper" eigenaar van het bedrijfsgebouw en de erfverpachter (de Gemeente) is eigenaar van de grond.

Dit biedt de volgende voordelen:

- **Langlopende zekerheid:** De looptijd van 25 jaar blijft gehandhaafd met een eenzijdige optie tot verlenging voor de ondernemer.
- **Eigenaar van opstallen:** Wij worden eigenaar van de opstallen gedurende de looptijd van de erfpacht, met de mogelijkheid om een recht van hypotheek te vestigen.
- **Canon en financierbaarheid:** De jaarlijkse canon kan worden gebaseerd op de eerder vastgestelde huurprijs van €5.000. Een canonbedrag is normaliter lager dan een huurprijs. Wij vragen de gemeente dan ook af te zien van indexering in CPI. Maar in plaats daarvan wil de ondernemer, gedurende de looptijd van de overeenkomst een sportfonds voorstellen. Die zij beschikbaar willen stellen aan inwoners van de gemeente Beesel die gebruikt kan worden door inwoners van de gemeente Beesel die bijvoorbeeld door financiële problemen niet kunnen sporten. De voorwaarden hierover gaan in samenspraak met de gemeente en de hoogte van het bedrag zal nader bepaald worden. Dit maakt de financieringsconstructie nog beter
- Bij het einde van de erfpacht eindigt ook het daaraan gekoppelde opstalrecht. Daardoor wordt de erfverpachter ook eigenaar van het bedrijfsgebouw. Via de notariële akte kunnen afspraken worden vastgelegd over het betalen van een vergoeding, een (eenzijdige) optie tot verlengen van het opstalrecht of een eventuele (toekomstige) koop van de grond bij succes.

Er is expliciet nagevraagd wat voor de gemeente een nadelig gevolg zou kunnen zijn bij een constructie zoals deze. De nadelige gevolgen zijn nihil buiten dat de gemeente geen eigenaar wordt van de opstallen, wat ons gezien de aard van de samenwerking en alles dat hierover besproken is, ook nooit de bedoeling lijkt te zijn geweest. De voorwaarden kunnen daarnaast volledig worden afgebakend. Zo kan er een toestemmingsvereisten worden afgesproken bij gedwongen verkoop (door bijv. faillissement) en kan de gemeente via haar omgevings- en bestemmingsplan al heel veel risico's uitsluiten.

Wij verzoeken de gemeente om het voorstel in overweging te nemen en mee te werken aan een snelle omzetting naar erfpacht. Dit zal recht doen aan de gemaakte afspraken en het vertrouwen herstellen dat in dit proces van essentieel belang is. Er is advies ingewonnen bij juristen, omliggende gemeenten en een notaris. Deze adviseurs bevestigen unaniem dat erfpacht met opstalrecht de enige passende constructie is en een huurrecht absoluut nooit passend zou zijn geweest. Dit model wordt bovendien veelvuldig gebruikt in vergelijkbare situaties in andere gemeenten.

---

### Conclusie en verzoek

Gezien de verstreken tijd, de grote (positieve) impact, media-aandacht en de reeds door ons gemaakte kosten (€50.000), is het van groot belang om spoedig tot een akkoord te komen. Wij verzoeken de gemeente om op zéér korte termijn met ons in constructief gesprek te gaan over onstegen voorstel en gezamenlijk een passende oplossing te realiseren. We zouden het waarderen als hierbij mensen aansluiten die beschikken over de juiste

kennis en expertise. Zoals de gemeente al sinds begin november weet loopt onze financieringstermijn eind januari af. Dit maakt de situatie nog zorgelijker en dringender.

Wij zien uw (spoedige) reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

### **M** Art. 5.1 lid 2 sub h

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage

**Van:** "[REDACTED]"  
**Verzonden:** donderdag 6 maart 2025 08:55  
**Aan:** "[REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** FW: [REDACTED] van zake Play X  
**Bijlage(n):** Verzoek om aanvullende gegevens.pdf, RE: Openstaande punten sportvoorziening dijckerhof - PlayX Performance training, Concept overeenkomst ter kennisgeving, Reactie op huurafhankelijk recht van opstal en tegenvoorstel

---

**Van:** [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Verzonden:** maandag 23 december 2024 10:47  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>; [REDACTED], [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** [REDACTED] van zake Play X

Hai [REDACTED],

Dit is het proces geweest:

1. Donderdag komt Play X bij [REDACTED] voor de welstandsprocedure;
2. [REDACTED] geeft hen een samenvatting/update over de lopende vergunningsaanvragen via een brief of e-mail;
3. [REDACTED] geeft advies over de mogelijke verschuiving van de toegangspoort, in overleg met [REDACTED]
4. [REDACTED] levert de (niet ondertekende) huurovereenkomst aan bij Play X, als verantwoordingsdocument bij de bank;
5. Ik fungeer als procesmatig vraagbaken voor Play X en informeer [REDACTED] over de verdere procedure die we vanaf heden gaan volgen.

Dit zijn de **updates**:

Punt 1 en 2.

[REDACTED] heeft een PDF aangeleverd (bijlage 1) met verzoek om de aanvullende gegevens. Hierin is een update gegeven m.b.t onder andere:

- Welstand
- vergunningen
- Parkeersituatie

Punt 3. Ik heb Play X namens [REDACTED] gevraagd (bijlage 2) om een schets van het geheel (dus parkeerplekken en verplaatsen poort) m.a.w. de nieuwe inrit en de parkeerplaatsen. Zodat we kunnen beoordelen dat de parkeerplaatsen ook goed bereikbaar zijn en hoeveel er over blijven. Deze informatie staat overigens ook in bijlage 1.

Punt 4. Zoals je weet heeft [REDACTED] de concept huurovereenkomst ter kennisgeving naar Play X gemaild (bijlage 3). Hierna hebben we samen het gesprek gehad over (bijlage 4). Op dit moment sturen wij het gespreksverslag naar Play X, zodat wij hen in de week van 6 januari verder kunnen informeren.

Dit zijn de updates over Dijckerhof.

[REDACTED] vanuit Grondzaken volgt een collegevoorstel m.b.t. de Financiën. Door middel van deze mail blijf ook jij op de hoogte, zoals ik in punt 5 heb beschreven.

Groetjes,

[REDACTED] **welzijn| Gemeente Beesel**

Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077-4749292 | M 06-[REDACTED] | W werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag







Ons kenmerk  
Z2024-00000834

Verzenddatum  
16 december 2024

Datum  
16 december 2024

Onderwerp:  
Verzoek om aanvullende gegevens aanvraag omgevingsvergunning

Beste ,

Op 25 november 2024 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een accommodatie voor binnen- en buitensport op de locatie BSL02 C 2932 (ged.) en BSL02 C 3484 (ged.), Schellekensbeeksingel Reuver. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2024-00000834.

### Volledigheid aanvraag

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de wettelijke indieningsvereisten. Uw aanvraag is niet volledig. Wij vragen u de volgende gegevens in te dienen:

#### Bouwactiviteit (omgevingsplan)

##### Archeologie

In het omgevingsplan is naast de sportbestemming ook sprake van een archeologische (dubbel)bestemming. Dit betekent dat, bij groundbewerkingen die dieper worden uitgevoerd dan 40 cm onder maaiveld én de verstoringsoppervlakte daarvan groter is dan 1.000 m<sup>2</sup>, een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor de bouw van het gebouw is het duidelijk dat (gedeeltelijk) dieper wordt gegraven dan 40 cm. Voor het overige zoals het kunstgrasveld, de hardloopbaan, de stellages, de parkeerplaatsen, etc. is dat niet duidelijk. Graag de diepte van de groundbewerkingen van alle werkzaamheden in relatie tot de verstoringsoppervlakte inzichtelijk maken.

##### Bodem

Historisch bodemonderzoek volgens NEN 5725.

##### Parkeren

In de voorfase (principeverzoek) is de parkeernorm gebaseerd op het sportgebouw, de invulling van de buitensportruimte is daarin niet meegenomen. Voor een volledige beoordeling ten aanzien van parkeren is aanvullende data nodig van het totale nieuwe gebruik van zowel de binnensportruimte als de buitensportruimte. Hoeveel bezoekers komen er en op welke tijdstippen?

Kijk voor  
actuele openingstijden  
op onze website  
[www.beesel.nl](http://www.beesel.nl)

Raadhuisplein 1  
5953 AL Reuver

Postbus 4750  
5953 ZK Reuver

T 077 474 92 92  
F 077 474 58 88

[www.beesel.nl](http://www.beesel.nl)  
[info@beesel.nl](mailto:info@beesel.nl)

BNG 28.50.00.780  
IBAN: NL50BNGH0285000780  
BIC: BNGHNL2G  
KvK nummer: 14130743

### **Sporttoestellen**

De hoogtematen van de sporttoestellen vermelden. Als de hoogte van deze toestellen hoger is dan 4 meter, dan zijn deze vergunningplichtig voor de bouwactiviteit (omgevingsplan) en (technisch).

### **Welstand**

Het plan is op 28 november 2024 en 12 december 2024 beoordeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

De initiatiefnemers en architect (online) zijn het plan komen toelichten. De architect heeft keuzes qua materialisering doorgenomen en voorgelegd. Het plan is in de basis goed, wel moeten in zowel materialisering als detaillering keuzes worden gemaakt om tot de juiste uitstraling van het gebouw te komen. Nadat definitieve keuzes in materialen en details zijn genomen kunnen deze worden beoordeeld door de commissie. Op dit moment is het materiaal van het dak nog anders dan dat van de gevel. Zorg dat het gebouw eenduidiger wordt gematerialiseerd. Zorg bijvoorbeeld dat het materiaal vanuit het dakvlak doorloopt in de gevels bijvoorbeeld met plaatmateriaal met een knik erin. Hierdoor ontstaat meer eenduidigheid. Het nu voorgestelde gootdetail is niet akkoord. Kies voor een verholen goot of een zeer eenvoudige goot, misschien zelfs alleen, ter plaatse van gevelopeningen. De houten raamwerken naast de grote puien geven een positief beeld. Wellicht zouden ze als schuivende schermen functionele zonweringen kunnen worden. De commissie is tevens positief over de uitvoering van de groene gevels. Het plan wordt alvast voor de volgende behandeling op 9 januari 2025 geagendeerd.

### Bouwactiviteit (technisch)

#### **Besluit bouwwerken leefomgeving**

- Een kadastrale tekening waarop de peilhoogte van de te realiseren bouwwerken ten opzichte van de kruin van de aangrenzende weg is aangegeven;
- Het maximaal aantal personen in het bouwwerk / per ruimte;
- Gebruiksoppervlakten als bedoeld in NEN 2580;
- Een tekening met daarop aangegeven de gebruiksfuncties en de sub-gebruiksfuncties in terminologie van het Bbl (bijlage I Bbl);
- Een tekening met daarop aangegeven de ruimtebenaming in terminologie van het Bbl (bijlage I Bbl);
- Gegevens waarmee aannemelijk wordt gemaakt dat wordt voldaan aan alle op het bouwplan van toepassing zijnde voorschriften ten aanzien van:
  - afscheidingen aan de rand van een vloer, trap of hellingbaan (§ 4.2.3 Bbl);
    - ✓ details voorzien van afmetingen indien van elke vloer- en trapafdeling;
    - ✓ de borstweringhoogte ter plaatse van de 4 kozijnen verdieping/ rechter zijgevel op de geveltekening aangegeven;
  - beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie (§ 4.2.6 Bbl);
  - beperking van het ontwikkelen van brand en rook (§ 4.2.7 Bbl);
    - ✓ Een bouwwerk is zodanig dat brand en rook zich niet snel kunnen ontwikkelen. Verzocht wordt om te onderbouwen op welke manier aan de voorschriften wordt voldaan (gegevens toe te passen materialen met de daarbij behorende brand en rookklassen);
  - beperking van uitbreiding van brand en rook (§ 4.2.8 Bbl);
    - ✓ een tekening met de brand- en sub-brandcompartimenten;
    - ✓ de volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdb);

- verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook (§ 4.2.9 Bbl);
  - ✓ o.a. beschermde (sub)brandcompartimenten / wbdbo / wrd
- vluchtroutes: verloop (§ 4.2.10 Bbl);
- vluchtroutes: inrichting en capaciteit (§ 4.2.11 Bbl);
- hulpverlening bij brand (§ 4.2.12 Bbl);
- wering van vocht (§ 4.3.5 Bbl) / details ontbreken;
- luchtverversing (§ 4.3.6 Bbl);
  - ✓ ventilatiebalansberekening;
  - ✓ de voorzieningen voor toe- en afvoer en de capaciteit daarvan dienen op de gevel- en plattegrondtekeningen te worden aangegeven;
- energiezuinigheid (§ 4.4.1 Bbl);
  - ✓ beng berekeningen volgens NTA 8800. De tekeningen / details dienen te worden afgestemd op de resultaten van deze berekeningen.
- laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen (§ 4.4.3 Bbl);
- verblijfsgebied en verblijfsruimte (§ 4.5.2 Bbl);
- toiletruimte (§ 4.5.3 Bbl);
- badruimte (§ 4.5.4 Bbl);
- opstelplaatsen (§ 4.5.7 Bbl);
- bereikbaarheid (§ 4.6.1 Bbl);
  - ✓ de vrije doorgang ter plaatse van de deuren;
  - ✓ één principedetail van de toegang tot het gebouw;
- toegankelijkheidssector (§ 4.6.2 Bbl);
- bereikbaarheid van een bouwwerk (§ 4.6.3 Bbl);
- Verlichting / noodverlichting (§ 4.7.1 Bbl);
- Voorzieningen voor het afnemen en gebruiken van energie (§ 4.7.2 Bbl);
- Watervoorziening (§ 4.7.3 Bbl);
- Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater (§ 4.7.4 Bbl);
  - ✓ o.a. aangeven of / op welke wijze het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen;
- Tijdig vaststellen van brand (§ 4.7.5 Bbl);
- Vluchten bij brand (§ 4.7.6 Bbl); o.a.:
  - ✓ Vluchtrouteaanduiding;
  - ✓ Zelfsluitendheid deuren;
- Bestrijden van brand (§ 4.7.7 Bbl); o.a.:
  - ✓ Brandslanghaspels;
  - ✓ Blustoestellen;
- Toegankelijkheid voor hulpverleningsdiensten (§ 4.7.8 Bbl);
- Veilig onderhoud gebouwen (§ 4.7.11Bbl);
  - ✓ Checklist veilig onderhoud aan gebouwen;
- Een bouwveiligheidsplan;
- Bluswatervoorziening (artikel 22.13 Bruidsschat);
  - Gegevens over de plaats en de capaciteit van de bluswatervoorziening (de gegevens kunnen op de situatietekening worden aangegeven);
- Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten (artikel 22.14 Bruidsschat);
  - Gegevens waarmee aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de voorschriften van artikel 22.14 Bruidsschat;

### Constructieve veiligheid

- a. De houten gordingen zijn berekend op enkele buiging. Op welke wijze worden de afschuifkrachten uit het dak opgenomen en overgebracht naar de onderconstructie? (aanvullende tekeningen en berekeningen indienen);

- b. Op de tekening is bij de dakconstructie een afmeting van L150x12 voor het dakwindverband (WVB) voorgeschreven. Een detail van de aansluitingen op de spanten en een omschrijving van de toe te passen verbindingen moet worden ingediend (stabiliteit). Moet in de gevel niet een strip worden toegepast in verband met het kruisen met de C-beams?;
- c. Op de tekening is onder het kopje "uitgangspunten stalen spanten" is aangegeven dat stalen gordingen K100/10 en wandregels (C-beams) tussen de spanten / kolommen moeten worden aangebracht. Dit is onvoldoende duidelijk. Worden hier de doorkoppelingen in het dak bedoeld? Waar en hoe moeten de C-beams worden toegepast? Afmetingen?;
- d. Op tekening is voor de funderingsconstructie een dekking van 40 mm op de onderwapening voorgeschreven. Aangegeven moet worden op welke wijze de dekking op de onderwapening wordt gewaarborgd (verhoogde dekking toepassen van minimaal 75 mm of werkvloer toepassen);
- e. Op welke wijze worden de krachten uit het dakwindverband tussen as 1 en 2 via de gevel naar de ondergrond afgedragen en opgenomen? Op as A is geen verticaal verband voorgeschreven;
- f. Aangetoond moet worden dat de stabiliteit gewaarborgd is in de fundamenteel omhullende combinatie waarbij er géén zonnepanelen op het dak liggen. (overbrengen en opnemen van de krachten, voldoende contra gewicht ter plekke van verticale windverbanden. Uit een globale controle berekening blijkt dat de opwaartse krachten ten gevolge van het verticaal windverband groter is dan het aanwezige gewicht. (nadere onderbouwing indienen);
- g. Een globaal grondonderzoek waaruit de draagkracht van de ondergrond blijkt ontbreekt en dient aangeleverd te worden;
- h. In de statische berekening is aangegeven dat de staalconstructie op de poeren wordt bevestigd door middel van lijmkankers. Op de tekeningen zijn haakankers M12 kwaliteit 4.6 aangegeven. Tevens is gaat de berekening uit van de plaatsing van de voetplaat rechtstreeks op de betonnen poeren, zonder stelruimte. Op het detail is wel stelruimte aangegeven. Aangegeven moet worden op welke wijze moet worden omgegaan met hoogte verschillen na het storten van de funderingsconstructie. Tekening en berekening op elkaar afstemmen;
- i. De stabiliteit in de dwarsrichting is afhankelijk van de capaciteit van de moment verbindingen in de knopen van de aansluiting van de gevel kolommen met de dakligger in combinatie met de momentvast aangesloten vloerliggers en de aansluiting van de vloerligger met de kolommen op as C. Deze verbindingen moeten nader worden uitgewerkt;
- j. In de berekening van de staalconstructie van de portalen op as 2-4 is niet gerekend met de belastingfactoren behorende bij gevolgklasse CC2.

Na het indienen van deze gegevens gaan wij uw aanvraag inhoudelijk beoordelen.

#### **Onderbreken beslistermijn**

De ontbrekende gegevens moeten uiterlijk 10 februari 2025 zijn ingediend. Wij schorten nu de behandeling van uw aanvraag op. De behandeling van uw aanvraag gaat weer lopen op de genoemde datum of op de dag waarop alle gevraagde gegevens zijn ontvangen, als dat eerder is.

De aanvraag is ingediend via het Omgevingsloket. Wij vragen u de aanvullende gegevens ook via het Omgevingsloket in te dienen.

Tenslotte wijzen wij u er op dat uw aanvraag op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht buiten behandeling gelaten wordt als wij de gegevens niet binnen de genoemde termijn volledig hebben ontvangen.

## Overige aandachtspunten

### Geluid en sport (in de buitenlucht)

Minimaal vier weken voordat u de accommodatie in gebruik neemt, moet u informatie geven over de activiteiten. Deze informatie geeft u in het Omgevingsloket. Wij adviseren u om daar nu al rekening mee te houden. Bekijk vooraf welke impact de activiteiten hebben op de omgeving en tref al dan niet maatregelen. Bij het ontwerp en de bouwfase kunnen voorzieningen en of toegepaste materialen nog bepaald worden.

### Brandveilig gebruik

Als in het gebouw meer dan 50 personen gelijktijdig aanwezig zijn, moet u een gebruiksmelding brandveilig gebruik doen. Deze melding moet minimaal vier weken, voordat het gebouw in gebruik wordt genomen zijn ingediend. Ook hierbij adviseren wij u om daar nu al rekening mee te houden.

## Vragen

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neem dan gerust contact met mij  via @beesel.nl of telefoonnummer 077-4749292.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders  el,



imtelijke Ordening

**From:** "J, J"  
**Sent:** zondag 15 december 2024 19:58  
**To:** "J, J" <J@beesel.nl>; "J | J | J"; "J | J | PlayX" <J@playx.nl>  
**Subject:** RE: Openstaande punten sportvoorziening dijckerhof - PlayX Performance training

Hai J en J,

Hoe is het met jullie?

Bij J, mijn collega en ook beleidsmedewerker verkeer heb ik jullie schets van de nieuwe poort en de parkeerplaatsen aangeleverd. Echter heeft hij het volgende nodig:

Een schets van het geheel (dus parkeerplekken en verplaatsen poort) m.a.w. de nieuwe inrit en de parkeerplaatsen. Zodat we kunnen beoordelen dat de parkeerplaatsen ook goed bereikbaar zijn en hoeveel er over blijven.

De nieuw ingetekende entree gaat namelijk over de parkeerplaatsen heen.

J, J wil jij J en J te woord staan als zij inhoudelijke vragen hebben?

Voor procesvragen kunnen jullie natuurlijk mijn kant op :)

Groetjes,

J **welzijn| Gemeente Beesel**  
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077-4749292 | M 06-J | W werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag



**From:** "[REDACTED]"  
**Sent:** woensdag 11 december 2024 13:28  
**To:** "[REDACTED] | PlayX" <[REDACTED]@playx.nl>  
**Cc:** "[REDACTED]@playx.nl" <[REDACTED]@playx.nl>; "[REDACTED], [REDACTED]" <[REDACTED]@beesel.nl>  
**Subject:** Concept overeenkomst ter kennisgeving  
**Attachments:** Concept Huurovereenkomst inclusief huurafhankelijk recht van opstal.pdf

Beste [REDACTED]

Ter kennisgeving stuur ik jullie de conceptovereenkomst (huurovereenkomst met een huurafhankelijk recht van opstal). Er moeten ook nog enkele zaken worden opgenomen in de overeenkomst. Het desbetreffende document kunnen we pas aanvullen en ondertekenen zodra de vergunningen zijn goedgekeurd en onherroepelijk zijn. Jullie kunnen de overeenkomst wel al, ter kennisgeving, naar de financierder doorsturen.

Hopende jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

**Met vriendelijke groet,**

[REDACTED]

[REDACTED] | **gemeente Beesel**  
Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077-474 9292 | werkdagen: woensdag en vrijdag



# Huurovereenkomst inclusief huurafhankelijk recht van opstal

te

## DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Gemeente Beesel**, gevestigd aan Raadhuisplein 1 te (5953 AL), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14130743, op grond van de Gemeentewet en handelend ter uitvoering van het besluit van het College d.d. 5 november 2024 met kenmerk (nummer) rechtsgeldig vertegenwoordigd door , in de functie van teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling, hierna te noemen: "**de Gemeente of Verhuurder**",

en

2. Play X Performance Training, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 72362332, gevestigd te Panningen, te dezen vertegenwoordigd door , en , hierna te noemen: "**de Huurder**"

verhuurder en huurder gezamenlijk hierna ook aan te duiden als "**Partijen**",

## OVERWEGENDE DAT:

- De Gemeente eigenaar is van het onbebouwde perceel grond gelegen aan te , uitmakende een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie C, nummers 2932 en 3484, ter grootte van ca. 5000 m<sup>2</sup>;
- Het perceel deel uitmaakt van sportpark Dijckerhof;
- Huurder bij de Gemeente kenbaar heeft gemaakt dit perceel te willen huren voor het plaatsen, houden en onderhouden van een sportvoorziening;
- De Gemeente het perceel aan Huurder zal verhuren en ter verduidelijking van de eigendomsverhouding aan Huurder en een huurafhankelijk opstalrecht zal verlenen;
- Partijen hun afspraken over het gebruik van de grond wensen vast te leggen in onderhavige overeenkomst.

## ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

### Artikel 1 Verhuur, het Gehuurde en de bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de onbebouwde grond, gelegen aan te , uitmakende een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie C, nummers 2932 en 3484, ter grootte van ca. 5000 m<sup>2</sup>, hierna te noemen: "**Gehuurde**".
2. Het Gehuurde is nader aangegeven op de als Bijlage I aan deze overeenkomst gehechte en daarvan deel uitmakende door Partijen geparafeerde tekening met nummer <NUMMER>, een door Partijen geparafeerd Proces-verbaal van oplevering, waarin tevens een beschrijving wordt gegeven van de staat van het Gehuurde [Bijlage 2].
3. Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden gebruikt voor het plaatsen, hebben, houden en gebruiken van een opstal zoals weergegeven op Bijlage III bij deze overeenkomst (hierna: "**Opstal**"), zulks ten behoeve van de exploitatie van een sportaccomodatatie voor binnen-en buitensport. Onder het Opstal wordt – indien van toepassing – ook begrepen de ondersteunende voorzieningen,

beplantingen, verhardingen, hekwerken, grondlichamen, licht- en vlaggenmasten, nutsvoorzieningen, kabels en leidingen, e.d., een en ander met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst.

4. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven dan omschreven in lid 3 van dit artikel.
5. Huurder aanvaardt het Gehuurde in de staat, waarin het zich bij aanvang van deze overeenkomst bevindt en zoals is vastgelegd in het Proces-verbaal van oplevering.
6. Behoudens de realisatie van het Opstal, mag Huurder het Gehuurde niet van bestemming, inrichting of gedaante veranderen.
7. Indien blijkt dat de in lid 1 van dit artikel genoemde oppervlakte niet juist is, komen Partijen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

## **Artikel 2 Duur, verlenging en opzegging**

1. Deze huurovereenkomst met huurafhankelijk recht van opstal wordt aangegaan voor de duur van 25 jaar, ingaande op <DATUM> (hierna 'Ingangsdatum') en lopende tot en met <DATUM>.
2. <OPTIE> Behoudens beëindiging van de overeenkomst door opzegging, wordt deze overeenkomst na het verstrijken van de huurperiode zoals genoemd in lid 1 voortgezet voor een aansluitende periode van <AANTAL> jaar / onbepaalde tijd <EINDE OPTIE>.
3. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een lopende huurperiode of, ingeval van een overeenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste een jaar.
4. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
5. Naast opzegging is beëindiging mogelijk op de overige in deze overeenkomst en de in de wet opgenomen gronden, waarbij voormelde opzegtermijn niet van toepassing is.
6. Per de Ingangsdatum wordt het Gehuurde ter beschikking gesteld aan Huurder. Het Gehuurde is per de Ingangsdatum voor risico van Huurder.

## **Artikel 3 Huurprijs, omzetbelasting, betalingsverplichting en betaalperiode**

1. De huurprijs van het Gehuurde bedraagt **€ 5.000,- per jaar**.
2. Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
3. De huurprijs en indien overeengekomen, de vergoeding voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen van zaken en diensten, wordt/worden jaarlijks per <DATUM> voor het eerst met ingang van <DATUM> aangepast overeenkomstig de leden van dit artikel.
  - a. Wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
  - b. De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
  - c. Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

- d. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of 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. De betaling dient te geschieden aan een nader door Gemeente aan te geven bankrekeningnummer en is bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moet vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft volledig zijn voldaan zonder enige korting, verrekening, opschorting of inhouding, hoegenaamd dan ook.
5. Tenzij anders vermeld, zijn alle bedragen in deze overeenkomst exclusief omzetbelasting.

#### **Artikel 4 Verlenen Opstalrecht, duur en vestiging. Bezwaren en gebruik**

1. De Gemeente en Huurder komen hierbij overeen dat de Gemeente een opstalrecht zal vestigen ten behoeve van Huurder. Dit recht is een van de huur afhankelijk recht om in, op en boven het Gehuurde het Opstal in eigendom te hebben, houden en onderhouden (hierna: "**het Opstalrecht**").
2. Het Opstalrecht wordt gevestigd op het Gehuurde, te weten die delen van de percelen kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie C, nummers 2932 en 3484, ter grootte van ca. 5000 m<sup>2</sup> (hierna: "**het Perceel**").
3. Het Opstalrecht is afhankelijk van de huur van het Gehuurde zoals bedoeld in artikel 3:7 Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat het Opstalrecht voortduurt zolang de huur bestaat en van rechtswege eindigt bij het einde van de huur. Gemeente dan wel Huurder kan het Opstalrecht niet opzeggen en kan het opstalrecht derhalve uitsluitend beëindigen door het beëindigen van de huur. Het opstalrecht kan niet los van de huur overgedragen worden.
4. De notariële akte van vestiging van het Opstalrecht zal na de datum van het passeren onlosmakelijk deel uitmaken van deze overeenkomst. In de akte van vestiging van het Opstalrecht worden de bepalingen uit deze overeenkomst geacht letterlijk te zijn overgenomen, ook de bepalingen met betrekking tot de huur en de artikelen over de huur en het opstalrecht.
5. De notariële akte van vestiging van het Opstalrecht zal worden verleden uiterlijk <AANTAL> maanden na Ingangsdatum. De notariële akte zal in ieder geval moeten zijn verleden voor de realisatie van het Opstal.
6. Huurder is verplicht medewerking te verlenen aan het vestigingen van het Opstalrecht. Wanneer het Opstalrecht niet door toedoen van de Huurder kan worden gevestigd is Huurder een direct opeisbare boete verschuldigd als bepaald in artikel 17 van deze overeenkomst, totdat het opstalrecht is gevestigd. Gemeente zal aangeven op welke rekening de boete moet worden bijgeschreven. Over de boete is geen omzetbelasting verschuldigd.
7. Het Opstalrecht kan niet worden bezwaard met een hypotheek omdat het Opstalrecht niet zelfstandig overdraagbaar is. Huurder is niet zonder de schriftelijke toestemming van Verhuurder bevoegd op het Opstalrecht geheel of ten dele het recht van onderopstal te vestigen of anderszins te bezwaren met een beperkt recht.

#### **Artikel 5 Bestemming, gebruik en risico**

1. Het Opstalrecht is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor de realisatie van het Opstal.
2. Zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente is het Huurder niet toegestaan de bestemming en/of het gebruik van het Opstalrecht en het Opstal te wijziging en/of te beëindigen.
3. Huurder is verplicht het Opstal te realiseren en in stand te houden. Gehele of gedeeltelijke verandering, verwijdering of afbraak van het Opstal en oprichting van andere bouwwerken dan het Opstal, zal niet anders mogen plaatsvinden dan na schriftelijke toestemming van de Gemeente.
4. De Gemeente kan aan bovengenoemde toestemmingen (ook: financiële) voorwaarden verbinden.
5. De Huurder is verplicht om het Opstal te verzekeren en verzekerd te houden tegen alle schade waartegen het Opstal redelijkerwijs verzekerd behoort te zijn, zulks naar herbouwwaarde op uitgebreide voorwaarden.

6. Het Opstal is door het Opstalrecht gedurende de looptijd van het Opstalrecht in eigendom bij Huurder. Het risico van en de aansprakelijkheid voor het Opstal is diens gevolg voor Huurder.

#### **Artikel 6 Realisatie opstal**

1. Huurder is verplicht het Opstal te realiseren op het Gehuurde.
2. Huurder is verplicht binnen <AANTAL> weken na de ingangsdatum van deze overeenkomst te starten met de bouw van het Opstal.
3. Huurder is verplicht om op eigen kosten op het Perceel een erfafscheiding te plaatsen en bestrating aan te brengen ten behoeve van de oprit.
4. De huidige publiekrechtelijke functie, weigering of intrekking van een publiekrechtelijke vergunning, ontheffing of toestemming of het niet (tijdig) verkrijgen van een publiekrechtelijke vergunning levert geen gebrek op in de zin van artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 7 Retributie**

Ter zake van het Opstalrecht is geen vergoeding dan wel retributie verschuldigd door Huurder.

#### **Artikel 8 Wijziging en doorhalen inschrijving Opstalrecht**

1. Afstand, wijziging, verlenging of het einde van het Opstalrecht dient bij notariële akte te worden geconstateerd door Partijen, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers van het Kadaster.
2. Partijen verbinden zich in de akte tot vestiging van het Opstalrecht dat zij actieve medewerking zullen verlenen aan de doorhaling van de inschrijving van het opstalrecht in de openbare registers, nadat het opstalrecht is geëindigd. Partijen verlenen elkaar over en weer in de akte van vestiging een onherroepelijke volmacht, om de benodigde akten en verklaringen namens Partijen te ondertekenen.

#### **Artikel 9 Milieubepaling**

1. <OPTIE 1> Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het Gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van deze overeenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het Gehuurde ten tijde van het tekenen van deze overeenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is. Deze verontreiniging zal nimmer aanleiding vormen tot het vorderen van schadevergoeding en nimmer kwalificeren als een gebrek aan het Gehuurde in de zin van artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek of artikel 2 lid 5, ook niet als hierdoor niet of slechts beperkt kan worden beschikt over het Gehuurde. <EINDE OPTIE 1>
2. <OPTIE 2> Ten aanzien van het Gehuurde is een bodemonderzoek verricht <NAAM ONDERZOEK>, d.d. <DATUM> welke als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht (*Bijlage IV*). Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem ten tijde van het doen van het onderzoek geschikt was voor het beoogde gebruik van het Gehuurde. Partijen gaan ervan uit dat het bodemonderzoek nog steeds de huidige staat van de bodem van het Gehuurde weergeeft en dat de bodem van het gehuurde derhalve op dit moment ook geschikt is voor het beoogde doel. <EINDE OPTIE 2>
3. Indien gedurende de looptijd of bij beëindiging van deze overeenkomst bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt verondersteld, zal Huurder Gemeente gelegenheid bieden door het nemen van bodem- en/of grondwater-monsters vast te stellen of van bodem- en/of grondwaterverontreiniging sprake is. Indien niet c.q. beperkt kan worden beschikt over (een deel van) het Gehuurde als gevolg van dit onderzoek, vormt dat geen aanleiding tot het vorderen van schadevergoeding en kwalificeert dit nimmer als een gebrek als bedoeld in artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek of artikel 2 lid 5.
4. Mocht worden aangetoond dat de bodem van het Gehuurde en/of het grondwater gedurende de looptijd van deze overeenkomst door Huurder is verontreinigd met stoffen die naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu en/of het gebruik van het

Gehuurde door Huurder, dan zal Huurder na eerste aanzegging door Verhuurder de bodem- en/of grondwaterverontreiniging onmiddellijk en voor zijn rekening (doen) saneren en binnen een maand nadat de sanering is afgerond een rapport aan Gemeente overleggen waaruit blijkt dat het Gehuurde weer geschikt is voor het beoogde gebruik zoals omschreven in deze overeenkomst. Gemeente is in die situatie gerechtigd het gebruik van het Gehuurde door of vanwege Huurder te beëindigen totdat de verontreiniging geen schade meer op kan leveren voor gebruikers van het Gehuurde of het opstal.

5. Indien Huurder niet binnen 12 maanden aan zijn saneringsplicht heeft voldaan is Gemeente gerechtigd deze sanering zelf uit te (laten) voeren op kosten van Huurder.

#### **Artikel 10      Gebruik, onderhoud en feitelijke staat**

1. Het gebruik van het Gehuurde of de opstallen door Huurder of derden moet te allen tijde voldoen aan de geldende wettelijke kaders.
2. Het gebruik van het Gehuurde of de opstallen mag in geen enkel geval hinder of overlast veroorzaken richting derden. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
3. Het is Huurder niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder het Gehuurde of het Opstal geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur respectievelijk huur af te staan of anderszins aan derde in gebruik te geven. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door Gemeente (financiële) voorwaarden worden verbonden.
4. Huurder is verplicht voor eigen rekening en risico het Gehuurde en het daarop te realiseren Opstal in goede staat te (onder)houden. Huurder is verplicht daartoe tijdig en op deugdelijke wijze die voorzieningen te treffen of te doen treffen, die daarvoor nodig zijn of waar de wet Huurder toe verplicht. Huurder treft deze voorzieningen voor eigen rekening en risico.
5. Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om onderhoudswerkzaamheden te verrichten of te doen verrichten op het Gehuurde of bij voorgenomen verkoop borden op het Gehuurde te plaatsen.
6. Huurder moet zorgdragen dat, behoudens na schriftelijke toestemming van Gemeente, geen voorwerpen, biljetten of opschriften, dienende voor reclame of propaganda, op of aan het Gehuurde c.q. het Opstal worden bevestigd, opgehangen of opgesteld. Het aanbrengen van reclame voor alcoholproducten zal in elk geval niet worden toegestaan.

#### **Artikel 11      Veranderingen, vervangingen, uitbreiding en aanpassingen**

1. Veranderingen aan het Gehuurde of vervanging, uitbreiding of aanpassing van/aan de opstallen zijn alleen toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente. Al wat na voornoemde toestemming door Huurder is veranderd en/of aangebracht, moet in ongeschonden staat worden achtergelaten.
2. Alle aan de veranderingen, vervanging, uitbreiding of aanpassing verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurder.
3. Indien de veranderingen aan het Gehuurde of vervanging, uitbreiding of aanpassing van/aan de opstallen dusdanig zijn dat zij niet meer binnen het Gehuurde passen en hierdoor het Gehuurde moet worden vergroot, dient de situatietekening [Bijlage I] te worden aangepast. De gewijzigde tekening moet worden ingeschreven bij het Kadaster. Alle kosten die verband houden met de veranderingen aan het Gehuurde of vervanging, uitbreiding of aanpassing van/aan de opstallen, zoals de kadasterkosten, zijn voor Huurder.
4. Indien voor een verandering, vervanging, uitbreiding of aanpassing een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze voor eigen rekening en risico aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften. Huurder zal veranderingen, vervangingen, uitbreidingen of aanpassingen uitsluitend realiseren nadat de daarvoor benodigde vergunning, ontheffing of toestemming is verleend.
5. Al deze zaken, ook indien die in strijd met lid 1 van dit artikel zijn aangebracht, zijn derhalve geheel voor rekening en risico van Huurder, zulks onverminderd de hierna in lid 6 bedoelde verplichting van Huurder tot het op eerste verzoek ongedaan maken daarvan.

6. Alle veranderingen, vervangen zaken, uitbreidingen of aanpassingen, die in strijd met de lid 1 van dit artikel zijn aangebracht, moeten door Huurder op eerste verzoek van de Gemeente, en indien dat eerder is bij het einde van de huur/het Opstalrecht op eigen kosten ongedaan zijn gemaakt (worden afgebroken en weggenomen) zonder het Gehuurde c.q. het Opstal te beschadigen en onverminderd het recht van Gemeente om schadevergoeding te vorderen. Indien Gemeente toestemming geeft om de in dit lid bedoelde vervangen zaken, uitbreidingen of aanpassingen achter te laten, zal Huurder deze achterlaten bij het einde van deze overeenkomst (huur/opstalrecht) zonder dat Huurder aanspraak kan maken op enige vergoeding.
7. Huurder doet hierbij nu voor alsdan afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder met of zonder toestemming van de Gemeente aangebrachte veranderingen, vervangen zaken, uitbreidingen of aanpassingen die bij het einde van de huur/het opstalrecht niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij Partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

#### **Artikel 12 Verklaringen Gemeente, juridische staat Gehuurde en Opstalrecht**

1. Gemeente verklaart:
  - a. dat zij bevoegd is tot het vestigen van het opstalrecht en dat het Gehuurde vrij is van retentierechten, hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan;
  - b. dat het Gehuurde, behoudens de huur, thans geheel vrij van andere huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd is; het Gehuurde is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.
2. Huurder aanvaardt en respecteert alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als ten laste van het Gehuurde of de opstallen en alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede alle kwalitatieve rechten en verplichtingen die op het Gehuurde of de opstallen betrekking hebben. Huurder aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers en alle beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor Huurder geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.

#### **Artikel 13 Zakelijke lasten en kosten. (Nuts-) voorzieningen**

1. Alle kosten, rechten, belastingen, alsmede de zakelijke en andere lasten met betrekking tot het Gehuurde en/of de opstallen en het Opstalrecht, komen vanaf de Ingangsdatum voor rekening van Huurder. Onder de zakelijke lasten vallen in ieder geval de onroerendezaakbelasting, rioolrecht en waterschapslasten. Partijen komen overeen dat er geen afrekening plaatsvindt tussen Partijen in verband met rechten, lasten of belasting die voor genoemde datum door Huurder of Verhuurder zijn betaald.
2. De notaris wordt gekozen door de Huurder.
3. De notariële kosten voor de vestiging van het Opstalrecht en de aktekening, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Huurder. Met de inschrijving samenhangende kadastrale kosten zoals kosten van inmeting van het kadastrale perceel komen voor rekening van Huurder.
4. Alle kosten, verbonden aan het verkrijgen van aansluiting op elektriciteit, internet, water, riolering, enz., alsmede de kosten van levering, transport, meting en het verbruik van de betreffende (nuts-) voorzieningen moeten door Huurder worden betaald, terwijl zij over de aansluitingen en de eventuele leidingen in het Gehuurde vooraf met de betrokken bedrijven overleg dient te plegen. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering etc. met de betrokken instanties af te sluiten.

#### **Artikel 14 Toegang tot het Gehuurde c.q. opstallen**

1. Na mededeling door Gemeente zal Huurder Gemeente in de gelegenheid stellen het Gehuurde, te betreden in verband met controle op de naleving van de bepalingen uit deze overeenkomst en eventuele gebreken.
2. Huurder zal personen, die door Gemeente belast zijn met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie in het Gehuurde toelaten. Onvoorzien omstandigheden

voorbehouden zullen deze bezoeken of werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd, tenzij anders wordt overeengekomen.

3. Gemeente is in noodsituaties gerechtigd het Gehuurde en het Opstal bij afwezigheid van Huurder te betreden.
4. De politie en de brandweer moeten te allen tijde tot opnemings van het Gehuurde en het Opstal worden toegelaten. Voor zover er brandpreventieve maatregelen voorgeschreven worden, dient Huurder deze voor eigen rekening uit te voeren.
5. Indien Huurder het Gehuurde definitief mocht verlaten zonder daarover Gemeente schriftelijk te hebben ingelicht, is Gemeente bevoegd zichzelf toegang tot het Gehuurde en het Opstal te verschaffen en over het daarin of daarop achtergelatene te beschikken, een en ander zonder dat Huurder deswege enige aanspraak kan doen gelden. Dit laat onverlet het recht van Gemeente om nakoming van deze overeenkomst te vorderen alsmede schadevergoeding.
6. Bovenstaande bepalingen laten onverlet de bestuursrechtelijke bevoegdheden van Gemeente.

#### <OPTIE> Artikel 15 Zekerheid

1. Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst zal Huurder voor de ingangsdatum een bankgarantie doen stellen of een waarborgsom storten, voor een bedrag van € <BEDRAG>. Huurder dient de waarborgsom over te maken op bankrekeningnummer: <BANKGEGEVENS>, ten name van <NAAM>, onder vermelding van: <REFERENTIE>. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
2. De bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van deze overeenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het Gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens deze overeenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.
3. In geval van een waarborgsom dien Verhuurder indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder na beëindiging van deze overeenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na het einde van deze overeenkomst. In geval van een bankgarantie dient Verhuurder a beëindiging van deze overeenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na het einde van deze overeenkomst indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder. <EINDE OPTIE>

#### Artikel 16 Ontbinding overeenkomst, tussentijdse beëindiging

1. Indien Huurder in gebreke blijft enige betaling stipt op de voorgeschreven termijn te voldoen, is Huurder over het niet betaalde bedrag de wettelijke (handels)rente verschuldigd, te rekenen vanaf de vervaldag tot aan de dag der algehele voldoening, onverlet latend het gestelde sub 2 en 3 van dit artikel.
2. Indien Huurder enige bepaling van deze overeenkomst - ondanks aanmaning bij aangetekende brief - niet naleeft, is Gemeente naast het gestelde in lid 1 naar keuze bevoegd:
  - a. deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden en aanspraak te maken op volledige schadeloosstelling;
  - b. nakoming van deze overeenkomst te verlangen (voor zover nakoming niet blijvend onmogelijk is) alsmede volledige schadevergoeding.
3. Gemeente heeft het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang tussentijds op te zeggen, te ontbinden of anderszins te beëindigen zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist, indien:
  - a. Huurder de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest; of
  - b. Huurder surseance van betaling of faillissement aanvraagt; of
  - c. Huurder in staat van faillissement wordt verklaard of surseance wordt verleend; of
  - d. Huurder een akkoord buiten faillissement aanbiedt; of

- e. Conservatoir beslag wordt gelegd op zaken van Huurder waardoor de nakoming van (een deel van) deze overeenkomst onmogelijk wordt of wanneer executoriaal beslag wordt gelegd op zaken van Huurder; of
  - f. Huurder niet binnen <AANTAL> maanden na ondertekening van deze Overeenkomst beschikt over een bruikbare omgevingsvergunning.
4. De beëindiging vindt plaats bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist.
  5. Huurder is er mee bekend dat wanneer deze Overeenkomst (tussentijds) eindigt de Gemeente vrij is om te handelen en alsdan te beslissen hoe het Gehuurde wordt aangewend.

#### **Artikel 17 Boete**

Indien Huurder zich, na door Gemeente behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, verbeurt Huurder aan Gemeente, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van <BEDRAG> euro, ineens en per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete van <BEDRAG> onverminderd het recht van Gemeente om nakoming, (geheel of gedeeltelijke) ontbinding van deze overeenkomst en aanvullende schadevergoeding te verlangen.

#### **Artikel 18 Oplevering Gehuurde bij einde overeenkomst**

1. Indien deze overeenkomst wordt opgezegd tegen het einde van een huurperiode (reguliere beëindiging), dient Huurder het Gehuurde geheel ontruimd en vrij van alle daarop of daarin aanwezige werken aan Gemeente op te leveren, in de staat die in het proces verbaal van oplevering is beschreven, derhalve zonder de door Huurder –al dan niet met toestemming van Gemeente- aan of op het Gehuurde aangebrachte voorzieningen en derhalve zonder het (gehele of gedeeltelijke) Opstal.
2. Voor zover Huurder niet (geheel dan wel tijdig) aan de ontruimingsverplichting voldoet, is Gemeente gerechtigd die ontruiming zelf te bewerkstelligen en de kosten van deze ontruiming te verhalen op Huurder, onverlet het recht van Gemeente om nakoming en volledige schadevergoeding te vorderen.
3. Als de overeenkomst door Gemeente wordt ontbonden/tussentijds beëindigd op grond van artikel 16, dan is Huurder verplicht het Opstal en eventueel aanwezige bebouwing, werken en beplantingen achter te laten. Gemeente betaalt alsdan aan Huurder een redelijke vergoeding voor het Opstal. Deze vergoeding is gebaseerd op de actuele waarde van het Opstal.

#### **Artikel 19 Herstellen schade**

1. Huurder is verplicht alle schade, die door hem (of personen die met zijn goedvinden op het Gehuurde of het Opstal aanwezig zijn) aan het Gehuurde of het Opstal wordt aangericht, onmiddellijk voor eigen rekening en risico te herstellen.
2. Eventuele schade aan eigendom(en) van Gemeente of die van derden, ontstaan ten gevolge van het gebruik van het Gehuurde c.q. realisatie of gebruik van het Opstal, is voor rekening van Huurder en moet op eerste aanzegging van Gemeente worden hersteld of vergoed.

#### **Artikel 20 Aansprakelijkheid en vrijwaring**

1. Huurder is aansprakelijk voor alle directe en/of indirecte schade die aan het Gehuurde of het Opstal mocht ontstaan.
2. Huurder vrijwaart Gemeente voor alle aansprakelijkheid voor kosten, claims van derden en directe en/of indirecte schade, in welke vorm of van welke aard dan ook, toegebracht aan de persoon of de zaken van Huurder en/of derden, voortvloeiend uit enig gebruik van het Gehuurde of het Opstal dan wel uit het veranderen of onderhouden van het Gehuurde of het Opstal. Dit is enkel anders indien de schade is ontstaan door grove schuld of ernstige nalatigheid van Gemeente.
3. Huurder vrijwaart Gemeente voor alle aansprakelijkheid voor schade, in welke vorm of van welke aard ook, die Huurder mocht lijden als gevolg van het feit, dat het Gehuurde of het Opstal om wat voor reden

dan ook niet kan worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat dit nimmer zal kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7:204 Burgerlijk wetboek.

4. Indien de Huur en het Opstalrecht toekomen aan twee of meer (rechts)personen, dan zijn deze (rechts)personen hoofdelijk aansprakelijk voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### **Artikel 21 Ongeldige / onverbindende bepalingen**

1. Indien één of meer bepalingen uit deze overeenkomst of van één van de bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, dan blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet verbindende bepaling(en) te vervangen door (een) zodanige bepaling(en), die wel verbindend is (zijn) en die zo min mogelijk – gelet op het doel en de strekking van deze overeenkomst – afwijkt(en) van de niet verbindende bepalingen.
2. Indien dit overleg niet binnen drie maanden leidt tot overeenstemming heeft ieder der Partijen de bevoegdheid om deze overeenkomst buitengerechtelijk met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat dit leidt tot enige verplichting tot vergoeding van schade, hoegenaamd ook en heeft Huurder uitdrukkelijk ook geen recht op enige vergoeding als bedoeld in artikel 5:105 Burgerlijk Wetboek. Een dergelijke ontbindingsverklaring dient per aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot plaats te vinden.

#### **Artikel 22 Publiekrechtelijke bepalingen**

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door Gemeente volledig onverlet. Gemeente behoudt bij de uitvoering van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit betekent dat er geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming van Gemeente, indien deze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid eist, dat Gemeente handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van, of stroken met (de strekking van) deze overeenkomst.

#### **Artikel 23 Verkoopregulerend beding**

1. De Huurder of diens rechtsopvolgers onder algemene titel, kunnen uitsluitend tot overdracht van de huurovereenkomst (contractovername / indeplaatsstelling) en daarmee overdracht van het Opstalrecht overgaan nadat de Gemeente ter zake schriftelijk toestemming verleent.
2. De Huurder geeft van zijn voornemen tot overdracht van de huurovereenkomst en daarmee het Opstalrecht kennis aan de Gemeente door middel van een aangetekend schrijven. De Gemeente bevestigt de ontvangst van dit schrijven van de Huurder schriftelijk. Binnen drie maanden na het versturen van de bevestiging van de ontvangst van het aangetekend schrijven van de Huurder, bericht de Gemeente door middel van een aangetekend schrijven aan de Huurder of de Gemeente toestemming verleent om de huurovereenkomst en daarmee het opstalrecht over te dragen.
3. Gemeente kan nadere (financiële) voorwaarden aan haar toestemming verbinden, waaronder een Bibob-onderzoek.
4. Indien de Gemeente toestemming verleent om de huurovereenkomst en daarmee het Opstalrecht over te dragen zal de Huurder vrij zijn om de huurovereenkomst en daarmee het opstalrecht gedurende zes maanden over te dragen. Indien de huurovereenkomst en het afhankelijke opstalrecht niet binnen deze termijn van zes maanden zijn overgedragen, herleeft het verkoopregulerend beding.
5. Indien de Gemeente geen toestemming verleent, heeft Huurder het recht Gemeente te verzoeken de huurovereenkomst en het opstalrecht in minnelijk overleg te beëindigen. Het staat de Gemeente vrij hier al dan niet mee in te stemmen.
6. Indien de Huurder de onder het verkoopregulerend beding vallende huurovereenkomst en daarmee het Opstalrecht of een gedeelte aan een derde vervreemdt zonder dat de Gemeente op bovenvermelde wijze toestemming heeft verleend, verbeurt zij ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van <BEDRAG> onverminderd het recht van de Gemeente om de werkelijk geleden schade te vorderen en onverminderd hetgeen in artikel 15 van deze huurovereenkomst is bepaald.

7. Dit verkoopregulerend beding ziet niet op bezwaren van het opstalrecht omdat bezwaren zonder toestemming van de Gemeente niet mogelijk is op grond van deze overeenkomst. Als bezwaren wel mogelijk blijkt te zijn, geldt dit artikel ook voor het bezwaren van het opstalrecht.

#### **Artikel 24 Wijziging overeenkomst**

De voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst kunnen slechts schriftelijk worden gewijzigd.

#### **Artikel 25 Toepasselijk recht en bevoegde rechter**

1. Deze overeenkomst wordt uitsluitend beheerst door Nederlands recht.
2. Alle geschillen, van welke aard ook – verband houdende met of voortvloeiende uit deze overeenkomst – worden beslecht door de bevoegde rechter van het arrondissement Limburg.

#### **Artikel 26 Bekendheid met de inhoud van de overeenkomst**

Huurder verklaart dat hij, voordat hij deze overeenkomst ondertekend heeft, kennis heeft genomen van de bepalingen van deze overeenkomst en zodanige informatie van Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hem voldoende voor ogen staan.

#### **Artikel 27 Bijlagen**

Onderstaande bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. In geval van vermeende tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze overeenkomst en deze bijlagen geldt het bepaalde in deze overeenkomst, tenzij nadrukkelijk anders wordt overeengekomen door Partijen.

- Bijlage I Situatietekening met nummer <NUMMER> d.d. <DATUM>
- Bijlage II Proces-verbaal van oplevering d.d. <DATUM>
- Bijlage III Ontwerp Opstal d.d. <DATUM>

Aldus overeengekomen en ondertekend te Beesel d.d. <DATUM>,

**From:** " [redacted] | PlayX" < [redacted]@playx.nl>  
**Sent:** vrijdag 20 december 2024 08:54  
**To:** " [redacted] " < [redacted]@beesel.nl>; " [redacted] " < [redacted]@beesel.nl>  
**Cc:** " [redacted], [redacted] " < [redacted]@beesel.nl>; " [redacted], [redacted] " < [redacted]@beesel.nl>  
**Subject:** Reactie op huurafhankelijk recht van opstal en tegenvoorstel  
**Attachments:** Schermafbeelding 2024-12-18 om 09.50.42.png, Concept Huurovereenkomst inclusief huurafhankelijk recht van opstal.pdf

Beste [redacted],

Allereerst willen wij jullie bedanken voor de toezending van het contract en de tijd en inzet in ons dossier. In deze e-mail willen wij ingaan op het door jullie voorgestelde huurafhankelijk recht van opstal (deel 1) en aansluitend ons tegenvoorstel presenteren (deel 2). Wij hopen hiermee tot een constructieve oplossing te komen die recht doet aan de gemaakte afspraken en de belangen van beide partijen.

Deze mail is opgesteld samen met een jurist en getoetst door een notaris.

## Reactie op het voorgestelde contract

### Essentiële voorwaarden voor financiering

Tijdens het traject hebben wij herhaaldelijk aangegeven (in gesprekken met [redacted], via de mail naar [redacted] en in een gesprek met de gemeentesecretaris en wethouder) dat er drie essentiële voorwaarden zijn om financiering door een bancaire instelling mogelijk te maken:

- Lange looptijd:** De grondovereenkomst moet een voldoende lange looptijd hebben.
- Niet te hoge jaarlijkse grondprijs:** De jaarlijkse vergoeding moet acceptabel en financierbaar zijn.
- Het kunnen vestigen van zekerheid:** Het recht van hypotheek moet gevestigd kunnen worden op de opstallen.

### Beoordeling van het huidige voorstel

- Looptijd:** Wij constateren dat het college in maart een besluit heeft genomen voor een periode van 25 jaar, waarmee is afgeweken van het oorspronkelijke advies van een looptijd van 10 jaar. Deze termijn is voor ons acceptabel en maakt financiering mogelijk.
- Grondprijs:** De grond is getaxeerd op €1 per m<sup>2</sup> per jaar, wat een totale jaarlijkse vergoeding van €5.000 betekent. Dit bedrag is passend en sluit aan bij ons financieringsplan.
- Vestigen van zekerheid:** Het voorgestelde huurafhankelijke recht van opstal voldoet **niet** aan de financieringsvereisten. Banken zullen dit constructief niet accepteren vanwege de volgende gebreken:
  - Het opstalrecht kan niet worden bezwaard met een hypotheek (artikel 4.7), wat financiering onmogelijk maakt.
  - Het opstalrecht eindigt automatisch bij het einde van de huurperiode (artikel 4.3), wat eveneens problematisch is.
  - Volgens artikel 4.1 is de gemeente eigenaar van de opstal zodra deze is gerealiseerd, terwijl wij volledig verantwoordelijk zijn voor de financiering en bouwkosten. Dit creëert een situatie waarin wij als ondernemer zonder zekerheid een substantiële investering van ruim €400.000 moeten doen, zonder enige eigendomswaarborg.

### Kritische punten in de overeenkomst

De voorgestelde constructie is juridisch en financieel niet passend en zou als een onevenwichtige "wurgconstructie" kunnen worden gekarakteriseerd. Door de bepalingen zoals nu opgenomen zegt de gemeente eigenlijk dat de ondernemers verplicht zijn (artikel 6) om een constructie van ruim vier ton te financieren op grond van de gemeente, waarna de gemeente direct eigenaar wordt van de opstallen. Dit lijkt ons niet helemaal de bedoeling en is zeker niet in lijn met wat is afgesproken of wat conform redelijkheid en billijkheid gevoerd mag worden. Wij voelen ons hierdoor ernstig benadeeld, gezien de eerdere toezeggingen en gesprekken waarin onze voorwaarden duidelijk zijn vastgelegd en kunnen ons absoluut niet voorstellen dat een gemeente, willens en wetens, een wurgconstructie heeft voorgesteld. Daarnaast willen wij benadrukken dat het onterecht is om de ondernemers verantwoordelijk te houden, hetgeen nu wordt geschetst, voor het niet vroegtijdig signaleren van deze gebreken, om de volgende redenen:

- Banken toetsen geen overeenkomsten voorafgaand aan een financieringsaanvraag. Er was nog geen collegebesluit genomen over aan wie de grond 'gegrond' zou worden.
- Tijdens de Didam-procedure werd ons expliciet aangegeven geen contact op te nemen met de gemeente. Er is in die hele periode ook niet gereageerd op mail van de ondernemers.
- Onze voorwaarden zijn meerdere malen schriftelijk en mondeling besproken en vastgelegd. Daarnaast zijn er toezeggingen gedaan. Er is duidelijk aangegeven dat een recht van hypotheek noodzakelijk is. Het is opmerkelijk dat ondanks deze gesprekken een contract is voorgesteld dat hypotheekvestiging uitsluit. Er mocht, in dit stadium, worden verwacht dat de gemeente een voorstel zou doen dat recht doet aan deze voorwaarden.
- In de mail van [redacted] als reactie op onze eerste reactie over dit voorstel werd aangegeven 'een gemeente heeft geen invloed op het verstrekken van de hypotheek'. Dit is onjuist. Door een werkbare en juridische goede constructie aan te bieden, kunnen de ondernemers wel een hypotheek vestigen.
- Los van de te vestigen hypotheek, wanneer de ondernemer het volledige bedrag uit eigen middelen zou betalen, zou iedere adviseur, jurist of notaris een constructie zoals deze afraden en wel om de hierboven genoemde

wurgconstructie.

6. In het eerste gesprek dat de ondernemers hebben gevoerd met [J] [J] en [J] [J] werd aangegeven dat de overeenkomst nog werd aangepast, deze hebben wij recentelijk pas mogen ontvangen en dus kunnen laten toetsen, nu de financieringsaanvraag loopt.

## Tegenvoorstel

Om verdere vertragingen te voorkomen en een werkbare oplossing te bieden, stellen wij voor om over te gaan op een **erfpacht met opstalrecht**, zoals door ons en externe juristen en de notaris is geadviseerd. Dit betekent dat aan het erfpachtrecht een opstalrecht gekoppeld is. Dan is PlayX Performance Training als "koper" eigenaar van het bedrijfsgebouw en de erfverpachter (de Gemeente) is eigenaar van de grond.

Dit biedt de volgende voordelen:

- **Langlopende zekerheid:** De looptijd van 25 jaar blijft gehandhaafd met een eenzijdige optie tot verlenging voor de ondernemer.
- **Eigenaar van opstallen:** Wij worden eigenaar van de opstallen gedurende de looptijd van de erfpacht, met de mogelijkheid om een recht van hypotheek te vestigen.
- **Canon en financierbaarheid:** De jaarlijkse canon kan worden gebaseerd op de eerder vastgestelde huurprijs van €5.000. Een canonbedrag is normaliter lager dan een huurprijs. Wij vragen de gemeente dan ook af te zien van indexering in CPI. Maar in plaats daarvan wil de ondernemer, gedurende de looptijd van de overeenkomst een sportfonds voorstellen. Die zij beschikbaar willen stellen aan inwoners van de gemeente Beesel die gebruikt kan worden door inwoners van de gemeente Beesel die bijvoorbeeld door financiële problemen niet kunnen sporten. De voorwaarden hierover gaan in samenspraak met de gemeente en de hoogte van het bedrag zal nader bepaald worden. Dit maakt de financieringsconstructie nog beter
- Bij het einde van de erfpacht eindigt ook het daaraan gekoppelde opstalrecht. Daardoor wordt de erfverpachter ook eigenaar van het bedrijfsgebouw. Via de notariële akte kunnen afspraken worden vastgelegd over het betalen van een vergoeding, een (eenzijdige) optie tot verlengen van het opstalrecht of een eventuele (toekomstige) koop van de grond bij succes.

Er is expliciet nagevraagd wat voor de gemeente een nadelig gevolg zou kunnen zijn bij een constructie zoals deze. De nadelige gevolgen zijn nihil buiten dat de gemeente geen eigenaar wordt van de opstallen, wat ons gezien de aard van de samenwerking en alles dat hierover besproken is, ook nooit de bedoeling lijkt te zijn geweest. De voorwaarden kunnen daarnaast volledig worden afgebakend. Zo kan er een toestemmingsvereisten worden afgesproken bij gedwongen verkoop (door bijv. faillissement) en kan de gemeente via haar omgevings- en bestemmingsplan al heel veel risico's uitsluiten.

Wij verzoeken de gemeente om het voorstel in overweging te nemen en mee te werken aan een snelle omzetting naar erfpacht. Dit zal recht doen aan de gemaakte afspraken en het vertrouwen herstellen dat in dit proces van essentieel belang is. Er is advies ingewonnen bij juristen, omliggende gemeenten en een notaris. Deze adviseurs bevestigen unaniem dat erfpacht met opstalrecht de enige passende constructie is en een huurrecht absoluut nooit passend zou zijn geweest. Dit model wordt bovendien veelvuldig gebruikt in vergelijkbare situaties in andere gemeenten.

## Conclusie en verzoek

Gezien de verstreken tijd, de grote (positieve) impact, media-aandacht en de reeds door ons gemaakte kosten (€50.000), is het van groot belang om spoedig tot een akkoord te komen. Wij verzoeken de gemeente om op zéér korte termijn met ons in constructief gesprek te gaan over onstegen voorstel en gezamenlijk een passende oplossing te realiseren. We zouden het waarderen als hierbij mensen aansluiten die beschikken over de juiste kennis en expertise. Zoals de gemeente al sinds begin november weet loopt onze financieringstermijn eind januari af. Dit maakt de situatie nog zorgelijker en dringender.

Wij zien uw (spoedige) reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[J]  
[J] Play X Performance Training

FW: Gemeente



dinsdag 23 juli 2024 om 15:36



[Redacted]  
Aan: [Redacted]@beesel.nl

Ha [Redacted]

Zoals zojuist telefonisch besproken, hierbij de mail. Op onderstaande heb ik verder nog geen reactie o.i.d. ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

---

**Van:** [Redacted]@playx.nl>  
**Datum:** woensdag, 3 juli 2024 om 08:33  
**Aan:** [Redacted]@beesel.nl>  
**CC:** [Redacted]@beesel.nl>  
**Onderwerp:** FW: Gemeente

Hallo [Redacted] (in CC),

Zoals gister besproken zou ik nog even navragen bij onze accountant m.b.t. financiering. Zie onderstaand zijn reactie.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

---

**Van:** [Redacted] nl>  
**Datum:** woensdag, 3 juli 2024 om 08:07  
**Aan:** [Redacted]  
**Onderwerp:** Gemeente

Ha [Redacted]

Wat wij moeten weten is het volgende:

Kan de bank bij de constructie die de gemeente hanteert een financiering verstrekken met als zekerheid een hypotheekinschrijving voor het pand op het recht van opstal? Indien dit niet gewenst is, is de gemeente dan bereid om een dergelijke financiering te verstrekken met bijbehorende zekerheden?

Als de bank dit namelijk NIET kan, wordt het financieringstechnisch bijna onmogelijk.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

# Huurovereenkomst inclusief huurafhankelijk recht van opstal

te Reuver

## DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Gemeente Beesel**, gevestigd aan Raadhuisplein 1 te (5953 AL), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14130743, op grond van de Gemeentewet en handelend ter uitvoering van het besluit van het College d.d. 5 november 2024 met kenmerk (nummer) rechtsgeldig vertegenwoordigd door , in de functie van teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling, hierna te noemen: "**de Gemeente of Verhuurder**",

en

2. Play X Performance Training, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 72362332, gevestigd te Panningen, te dezen vertegenwoordigd door , en r , hierna te noemen: "**de Huurder**"

verhuurder en huurder gezamenlijk hierna ook aan te duiden als "**Partijen**",

## OVERWEGENDE DAT:

- De Gemeente eigenaar is van het onbebouwde perceel grond gelegen aan te , uitmakende een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie C, nummers 2932 en 3484, ter grootte van ca. 5000 m<sup>2</sup>;
- Het perceel deel uitmaakt van sportpark Dijckerhof;
- Huurder bij de Gemeente kenbaar heeft gemaakt dit perceel te willen huren voor het plaatsen, houden en onderhouden van een sportvoorziening;
- De Gemeente het perceel aan Huurder zal verhuren en ter verduidelijking van de eigendomsverhouding aan Huurder en een huurafhankelijk opstalrecht zal verlenen;
- Partijen hun afspraken over het gebruik van de grond wensen vast te leggen in onderhavige overeenkomst.

## ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

### Artikel 1 Verhuur, het Gehuurde en de bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de onbebouwde grond, gelegen aan te , uitmakende een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie C, nummers 2932 en 3484, ter grootte van ca. 5000 m<sup>2</sup>, hierna te noemen: "**Gehuurde**".
2. Het Gehuurde is nader aangegeven op de als Bijlage I aan deze overeenkomst gehechte en daarvan deel uitmakende door Partijen geparafeerde tekening met nummer <NUMMER>, een door Partijen geparafeerd Proces-verbaal van oplevering, waarin tevens een beschrijving wordt gegeven van de staat van het Gehuurde [Bijlage 2].
3. Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden gebruikt voor het plaatsen, hebben, houden en gebruiken van een opstal zoals weergegeven op Bijlage III bij deze overeenkomst (hierna: "**Opstal**"), zulks ten behoeve van de exploitatie van een sportaccomodatatie voor binnen-en buitensport. Onder het Opstal wordt – indien van toepassing – ook begrepen de ondersteunende voorzieningen,

beplantingen, verhardingen, hekwerken, grondlichamen, licht- en vlaggenmasten, nutsvoorzieningen, kabels en leidingen, e.d., een en ander met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst.

4. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven dan omschreven in lid 3 van dit artikel.
5. Huurder aanvaardt het Gehuurde in de staat, waarin het zich bij aanvang van deze overeenkomst bevindt en zoals is vastgelegd in het Proces-verbaal van oplevering.
6. Behoudens de realisatie van het Opstal, mag Huurder het Gehuurde niet van bestemming, inrichting of gedaante veranderen.
7. Indien blijkt dat de in lid 1 van dit artikel genoemde oppervlakte niet juist is, komen Partijen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

## **Artikel 2 Duur, verlenging en opzegging**

1. Deze huurovereenkomst met huurafhankelijk recht van opstal wordt aangegaan voor de duur van 25 jaar, ingaande op <DATUM> (hierna 'Ingangsdatum') en lopende tot en met <DATUM>.
2. <OPTIE> Behoudens beëindiging van de overeenkomst door opzegging, wordt deze overeenkomst na het verstrijken van de huurperiode zoals genoemd in lid 1 voortgezet voor een aansluitende periode van <AANTAL> jaar / onbepaalde tijd <EINDE OPTIE>.
3. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een lopende huurperiode of, ingeval van een overeenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste een jaar.
4. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
5. Naast opzegging is beëindiging mogelijk op de overige in deze overeenkomst en de in de wet opgenomen gronden, waarbij voormelde opzegtermijn niet van toepassing is.
6. Per de Ingangsdatum wordt het Gehuurde ter beschikking gesteld aan Huurder. Het Gehuurde is per de Ingangsdatum voor risico van Huurder.

## **Artikel 3 Huurprijs, omzetbelasting, betalingsverplichting en betaalperiode**

1. De huurprijs van het Gehuurde bedraagt **€ 5.000,- per jaar**.
2. Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
3. De huurprijs en indien overeengekomen, de vergoeding voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen van zaken en diensten, wordt/worden jaarlijks per <DATUM> voor het eerst met ingang van <DATUM> aangepast overeenkomstig de leden van dit artikel.
  - a. Wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
  - b. De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
  - c. Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

- d. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede 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. De betaling dient te geschieden aan een nader door Gemeente aan te geven bankrekeningnummer en is bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moet vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft volledig zijn voldaan zonder enige korting, verrekening, opschorting of inhouding, hoegenaamd dan ook.
5. Tenzij anders vermeld, zijn alle bedragen in deze overeenkomst exclusief omzetbelasting.

#### **Artikel 4 Verlenen Opstalrecht, duur en vestiging. Bezwaren en gebruik**

1. De Gemeente en Huurder komen hierbij overeen dat de Gemeente een opstalrecht zal vestigen ten behoeve van Huurder. Dit recht is een van de huur afhankelijk recht om in, op en boven het Gehuurde het Opstal in eigendom te hebben, houden en onderhouden (hierna: "**het Opstalrecht**").
2. Het Opstalrecht wordt gevestigd op het Gehuurde, te weten die delen van de percelen kadastraal bekend gemeente Beesel, sectie C, nummers 2932 en 3484, ter grootte van ca. 5000 m<sup>2</sup> (hierna: "**het Perceel**").
3. Het Opstalrecht is afhankelijk van de huur van het Gehuurde zoals bedoeld in artikel 3:7 Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat het Opstalrecht voortduurt zolang de huur bestaat en van rechtswege eindigt bij het einde van de huur. Gemeente dan wel Huurder kan het Opstalrecht niet opzeggen en kan het opstalrecht derhalve uitsluitend beëindigen door het beëindigen van de huur. Het opstalrecht kan niet los van de huur overgedragen worden.
4. De notariële akte van vestiging van het Opstalrecht zal na de datum van het passeren onlosmakelijk deel uitmaken van deze overeenkomst. In de akte van vestiging van het Opstalrecht worden de bepalingen uit deze overeenkomst geacht letterlijk te zijn overgenomen, ook de bepalingen met betrekking tot de huur en de artikelen over de huur en het opstalrecht.
5. De notariële akte van vestiging van het Opstalrecht zal worden verleden uiterlijk <AANTAL> maanden na Ingangsdatum. De notariële akte zal in ieder geval moeten zijn verleden voor de realisatie van het Opstal.
6. Huurder is verplicht medewerking te verlenen aan het vestigingen van het Opstalrecht. Wanneer het Opstalrecht niet door toedoen van de Huurder kan worden gevestigd is Huurder een direct opeisbare boete verschuldigd als bepaald in artikel 17 van deze overeenkomst, totdat het opstalrecht is gevestigd. Gemeente zal aangeven op welke rekening de boete moet worden bijgeschreven. Over de boete is geen omzetbelasting verschuldigd.
7. Het Opstalrecht kan niet worden bezwaard met een hypotheek omdat het Opstalrecht niet zelfstandig overdraagbaar is. Huurder is niet zonder de schriftelijke toestemming van Verhuurder bevoegd op het Opstalrecht geheel of ten dele het recht van onderopstal te vestigen of anderszins te bezwaren met een beperkt recht.

#### **Artikel 5 Bestemming, gebruik en risico**

1. Het Opstalrecht is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor de realisatie van het Opstal.
2. Zonder voorafgaande toestemming van de Gemeente is het Huurder niet toegestaan de bestemming en/of het gebruik van het Opstalrecht en het Opstal te wijziging en/of te beëindigen.
3. Huurder is verplicht het Opstal te realiseren en in stand te houden. Gehele of gedeeltelijke verandering, verwijdering of afbraak van het Opstal en oprichting van andere bouwwerken dan het Opstal, zal niet anders mogen plaatsvinden dan na schriftelijke toestemming van de Gemeente.
4. De Gemeente kan aan bovengenoemde toestemmingen (ook: financiële) voorwaarden verbinden.
5. De Huurder is verplicht om het Opstal te verzekeren en verzekerd te houden tegen alle schade waartegen het Opstal redelijkerwijs verzekerd behoort te zijn, zulks naar herbouwwaarde op uitgebreide voorwaarden.

6. Het Opstal is door het Opstalrecht gedurende de looptijd van het Opstalrecht in eigendom bij Huurder. Het risico van en de aansprakelijkheid voor het Opstal is diens gevolg voor Huurder.

#### **Artikel 6 Realisatie opstal**

1. Huurder is verplicht het Opstal te realiseren op het Gehuurde.
2. Huurder is verplicht binnen <AANTAL> weken na de ingangsdatum van deze overeenkomst te starten met de bouw van het Opstal.
3. Huurder is verplicht om op eigen kosten op het Perceel een erfafscheiding te plaatsen en bestrating aan te brengen ten behoeve van de oprit.
4. De huidige publiekrechtelijke functie, weigering of intrekking van een publiekrechtelijke vergunning, ontheffing of toestemming of het niet (tijdig) verkrijgen van een publiekrechtelijke vergunning levert geen gebrek op in de zin van artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 7 Retributie**

Ter zake van het Opstalrecht is geen vergoeding dan wel retributie verschuldigd door Huurder.

#### **Artikel 8 Wijziging en doorhalen inschrijving Opstalrecht**

1. Afstand, wijziging, verlenging of het einde van het Opstalrecht dient bij notariële akte te worden geconstateerd door Partijen, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers van het Kadaster.
2. Partijen verbinden zich in de akte tot vestiging van het Opstalrecht dat zij actieve medewerking zullen verlenen aan de doorhaling van de inschrijving van het opstalrecht in de openbare registers, nadat het opstalrecht is geëindigd. Partijen verlenen elkaar over en weer in de akte van vestiging een onherroepelijke volmacht, om de benodigde akten en verklaringen namens Partijen te ondertekenen.

#### **Artikel 9 Milieubepaling**

1. <OPTIE 1> Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het Gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van deze overeenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het Gehuurde ten tijde van het tekenen van deze overeenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is. Deze verontreiniging zal nimmer aanleiding vormen tot het vorderen van schadevergoeding en nimmer kwalificeren als een gebrek aan het Gehuurde in de zin van artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek of artikel 2 lid 5, ook niet als hierdoor niet of slechts beperkt kan worden beschikt over het Gehuurde. <EINDE OPTIE 1>
2. <OPTIE 2> Ten aanzien van het Gehuurde is een bodemonderzoek verricht <NAAM ONDERZOEK>, d.d. <DATUM> welke als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht (*Bijlage IV*). Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem ten tijde van het doen van het onderzoek geschikt was voor het beoogde gebruik van het Gehuurde. Partijen gaan ervan uit dat het bodemonderzoek nog steeds de huidige staat van de bodem van het Gehuurde weergeeft en dat de bodem van het gehuurde derhalve op dit moment ook geschikt is voor het beoogde doel. <EINDE OPTIE 2>
3. Indien gedurende de looptijd of bij beëindiging van deze overeenkomst bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt verondersteld, zal Huurder Gemeente gelegenheid bieden door het nemen van bodem- en/of grondwater-monsters vast te stellen of van bodem- en/of grondwaterverontreiniging sprake is. Indien niet c.q. beperkt kan worden beschikt over (een deel van) het Gehuurde als gevolg van dit onderzoek, vormt dat geen aanleiding tot het vorderen van schadevergoeding en kwalificeert dit nimmer als een gebrek als bedoeld in artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek of artikel 2 lid 5.
4. Mocht worden aangetoond dat de bodem van het Gehuurde en/of het grondwater gedurende de looptijd van deze overeenkomst door Huurder is verontreinigd met stoffen die naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu en/of het gebruik van het

Gehuurde door Huurder, dan zal Huurder na eerste aanzegging door Verhuurder de bodem- en/of grondwaterverontreiniging onmiddellijk en voor zijn rekening (doen) saneren en binnen een maand nadat de sanering is afgerond een rapport aan Gemeente overleggen waaruit blijkt dat het Gehuurde weer geschikt is voor het beoogde gebruik zoals omschreven in deze overeenkomst. Gemeente is in die situatie gerechtigd het gebruik van het Gehuurde door of vanwege Huurder te beëindigen totdat de verontreiniging geen schade meer op kan leveren voor gebruikers van het Gehuurde of het opstal.

5. Indien Huurder niet binnen 12 maanden aan zijn saneringsplicht heeft voldaan is Gemeente gerechtigd deze sanering zelf uit te (laten) voeren op kosten van Huurder.

#### **Artikel 10 Gebruik, onderhoud en feitelijke staat**

1. Het gebruik van het Gehuurde of de opstallen door Huurder of derden moet te allen tijde voldoen aan de geldende wettelijke kaders.
2. Het gebruik van het Gehuurde of de opstallen mag in geen enkel geval hinder of overlast veroorzaken richting derden. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
3. Het is Huurder niet toegestaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder het Gehuurde of het Opstal geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur respectievelijk huur af te staan of anderszins aan derde in gebruik te geven. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door Gemeente (financiële) voorwaarden worden verbonden.
4. Huurder is verplicht voor eigen rekening en risico het Gehuurde en het daarop te realiseren Opstal in goede staat te (onder)houden. Huurder is verplicht daartoe tijdig en op deugdelijke wijze die voorzieningen te treffen of te doen treffen, die daarvoor nodig zijn of waar de wet Huurder toe verplicht. Huurder treft deze voorzieningen voor eigen rekening en risico.
5. Gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om onderhoudswerkzaamheden te verrichten of te doen verrichten op het Gehuurde of bij voorgenomen verkoop borden op het Gehuurde te plaatsen.
6. Huurder moet zorgdragen dat, behoudens na schriftelijke toestemming van Gemeente, geen voorwerpen, biljetten of opschriften, dienende voor reclame of propaganda, op of aan het Gehuurde c.q. het Opstal worden bevestigd, opgehangen of opgesteld. Het aanbrengen van reclame voor alcoholproducten zal in elk geval niet worden toegestaan.

#### **Artikel 11 Veranderingen, vervangingen, uitbreiding en aanpassingen**

1. Veranderingen aan het Gehuurde of vervanging, uitbreiding of aanpassing van/aan de opstallen zijn alleen toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente. Al wat na voornoemde toestemming door Huurder is veranderd en/of aangebracht, moet in ongeschonden staat worden achtergelaten.
2. Alle aan de veranderingen, vervanging, uitbreiding of aanpassing verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurder.
3. Indien de veranderingen aan het Gehuurde of vervanging, uitbreiding of aanpassing van/aan de opstallen dusdanig zijn dat zij niet meer binnen het Gehuurde passen en hierdoor het Gehuurde moet worden vergroot, dient de situatietekening [Bijlage I] te worden aangepast. De gewijzigde tekening moet worden ingeschreven bij het Kadaster. Alle kosten die verband houden met de veranderingen aan het Gehuurde of vervanging, uitbreiding of aanpassing van/aan de opstallen, zoals de kadasterkosten, zijn voor Huurder.
4. Indien voor een verandering, vervanging, uitbreiding of aanpassing een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze voor eigen rekening en risico aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften. Huurder zal veranderingen, vervangingen, uitbreidingen of aanpassingen uitsluitend realiseren nadat de daarvoor benodigde vergunning, ontheffing of toestemming is verleend.
5. Al deze zaken, ook indien die in strijd met lid 1 van dit artikel zijn aangebracht, zijn derhalve geheel voor rekening en risico van Huurder, zulks onverminderd de hierna in lid 6 bedoelde verplichting van Huurder tot het op eerste verzoek ongedaan maken daarvan.

6. Alle veranderingen, vervangen zaken, uitbreidingen of aanpassingen, die in strijd met de lid 1 van dit artikel zijn aangebracht, moeten door Huurder op eerste verzoek van de Gemeente, en indien dat eerder is bij het einde van de huur/het Opstalrecht op eigen kosten ongedaan zijn gemaakt (worden afgebroken en weggenomen) zonder het Gehuurde c.q. het Opstal te beschadigen en onverminderd het recht van Gemeente om schadevergoeding te vorderen. Indien Gemeente toestemming geeft om de in dit lid bedoelde vervangen zaken, uitbreidingen of aanpassingen achter te laten, zal Huurder deze achterlaten bij het einde van deze overeenkomst (huur/opstalrecht) zonder dat Huurder aanspraak kan maken op enige vergoeding.
7. Huurder doet hierbij nu voor alsdan afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder met of zonder toestemming van de Gemeente aangebrachte veranderingen, vervangen zaken, uitbreidingen of aanpassingen die bij het einde van de huur/het opstalrecht niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij Partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

#### **Artikel 12 Verklaringen Gemeente, juridische staat Gehuurde en Opstalrecht**

1. Gemeente verklaart:
  - a. dat zij bevoegd is tot het vestigen van het opstalrecht en dat het Gehuurde vrij is van retentierechten, hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan;
  - b. dat het Gehuurde, behoudens de huur, thans geheel vrij van andere huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd is; het Gehuurde is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.
2. Huurder aanvaardt en respecteert alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als ten laste van het Gehuurde of de opstallen en alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede alle kwalitatieve rechten en verplichtingen die op het Gehuurde of de opstallen betrekking hebben. Huurder aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers en alle beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor Huurder geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.

#### **Artikel 13 Zakelijke lasten en kosten. (Nuts-) voorzieningen**

1. Alle kosten, rechten, belastingen, alsmede de zakelijke en andere lasten met betrekking tot het Gehuurde en/of de opstallen en het Opstalrecht, komen vanaf de Ingangsdatum voor rekening van Huurder. Onder de zakelijke lasten vallen in ieder geval de onroerendezaakbelasting, rioolrecht en waterschapslasten. Partijen komen overeen dat er geen afrekening plaatsvindt tussen Partijen in verband met rechten, lasten of belasting die voor genoemde datum door Huurder of Verhuurder zijn betaald.
2. De notaris wordt gekozen door de Huurder.
3. De notariële kosten voor de vestiging van het Opstalrecht en de aktekening, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Huurder. Met de inschrijving samenhangende kadastrale kosten zoals kosten van inmeting van het kadastrale perceel komen voor rekening van Huurder.
4. Alle kosten, verbonden aan het verkrijgen van aansluiting op elektriciteit, internet, water, riolering, enz., alsmede de kosten van levering, transport, meting en het verbruik van de betreffende (nuts-) voorzieningen moeten door Huurder worden betaald, terwijl zij over de aansluitingen en de eventuele leidingen in het Gehuurde vooraf met de betrokken bedrijven overleg dient te plegen. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering etc. met de betrokken instanties af te sluiten.

#### **Artikel 14 Toegang tot het Gehuurde c.q. opstallen**

1. Na mededeling door Gemeente zal Huurder Gemeente in de gelegenheid stellen het Gehuurde, te betreden in verband met controle op de naleving van de bepalingen uit deze overeenkomst en eventuele gebreken.
2. Huurder zal personen, die door Gemeente belast zijn met het afleggen van controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie in het Gehuurde toelaten. Onvoorzien omstandigheden

voorbehouden zullen deze bezoeken of werkzaamheden slechts plaatsvinden op werkdagen tussen 8.00 en 18.00 uur en van tevoren worden aangekondigd, tenzij anders wordt overeengekomen.

3. Gemeente is in noodsituaties gerechtigd het Gehuurde en het Opstal bij afwezigheid van Huurder te betreden.
4. De politie en de brandweer moeten te allen tijde tot opnemings van het Gehuurde en het Opstal worden toegelaten. Voor zover er brandpreventieve maatregelen voorgeschreven worden, dient Huurder deze voor eigen rekening uit te voeren.
5. Indien Huurder het Gehuurde definitief mocht verlaten zonder daarover Gemeente schriftelijk te hebben ingelicht, is Gemeente bevoegd zichzelf toegang tot het Gehuurde en het Opstal te verschaffen en over het daarin of daarop achtergelatene te beschikken, een en ander zonder dat Huurder deswege enige aanspraak kan doen gelden. Dit laat onverlet het recht van Gemeente om nakoming van deze overeenkomst te vorderen alsmede schadevergoeding.
6. Bovenstaande bepalingen laten onverlet de bestuursrechtelijke bevoegdheden van Gemeente.

#### <OPTIE> Artikel 15 Zekerheid

1. Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst zal Huurder voor de ingangsdatum een bankgarantie doen stellen of een waarborgsom storten, voor een bedrag van € <BEDRAG>. Huurder dient de waarborgsom over te maken op bankrekeningnummer: <BANKGEGEVENS>, ten name van <NAAM>, onder vermelding van: <REFERENTIE>. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.
2. De bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van deze overeenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het Gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens deze overeenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.
3. In geval van een waarborgsom dien Verhuurder indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder na beëindiging van deze overeenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na het einde van deze overeenkomst. In geval van een bankgarantie dient Verhuurder a beëindiging van deze overeenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na het einde van deze overeenkomst indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder. <EINDE OPTIE>

#### Artikel 16 Ontbinding overeenkomst, tussentijdse beëindiging

1. Indien Huurder in gebreke blijft enige betaling stipt op de voorgeschreven termijn te voldoen, is Huurder over het niet betaalde bedrag de wettelijke (handels)rente verschuldigd, te rekenen vanaf de vervaldag tot aan de dag der algehele voldoening, onverlet latend het gestelde sub 2 en 3 van dit artikel.
2. Indien Huurder enige bepaling van deze overeenkomst - ondanks aanmaning bij aangetekende brief - niet naleeft, is Gemeente naast het gestelde in lid 1 naar keuze bevoegd:
  - a. deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden en aanspraak te maken op volledige schadeloosstelling;
  - b. nakoming van deze overeenkomst te verlangen (voor zover nakoming niet blijvend onmogelijk is) alsmede volledige schadevergoeding.
3. Gemeente heeft het recht deze overeenkomst met onmiddellijke ingang tussentijds op te zeggen, te ontbinden of anderszins te beëindigen zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist, indien:
  - a. Huurder de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest; of
  - b. Huurder surseance van betaling of faillissement aanvraagt; of
  - c. Huurder in staat van faillissement wordt verklaard of surseance wordt verleend; of
  - d. Huurder een akkoord buiten faillissement aanbiedt; of

- e. Conservatoir beslag wordt gelegd op zaken van Huurder waardoor de nakoming van (een deel van) deze overeenkomst onmogelijk wordt of wanneer executoriaal beslag wordt gelegd op zaken van Huurder; of
  - f. Huurder niet binnen <AANTAL> maanden na ondertekening van deze Overeenkomst beschikt over een bruikbare omgevingsvergunning.
4. De beëindiging vindt plaats bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist.
  5. Huurder is er mee bekend dat wanneer deze Overeenkomst (tussentijds) eindigt de Gemeente vrij is om te handelen en alsdan te beslissen hoe het Gehuurde wordt aangewend.

#### **Artikel 17 Boete**

Indien Huurder zich, na door Gemeente behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, verbeurt Huurder aan Gemeente, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van <BEDRAG> euro, ineens en per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete van <BEDRAG> onverminderd het recht van Gemeente om nakoming, (geheel of gedeeltelijke) ontbinding van deze overeenkomst en aanvullende schadevergoeding te verlangen.

#### **Artikel 18 Oplevering Gehuurde bij einde overeenkomst**

1. Indien deze overeenkomst wordt opgezegd tegen het einde van een huurperiode (reguliere beëindiging), dient Huurder het Gehuurde geheel ontruimd en vrij van alle daarop of daarin aanwezige werken aan Gemeente op te leveren, in de staat die in het proces verbaal van oplevering is beschreven, derhalve zonder de door Huurder –al dan niet met toestemming van Gemeente- aan of op het Gehuurde aangebrachte voorzieningen en derhalve zonder het (gehele of gedeeltelijke) Opstal.
2. Voor zover Huurder niet (geheel dan wel tijdig) aan de ontruimingsverplichting voldoet, is Gemeente gerechtigd die ontruiming zelf te bewerkstelligen en de kosten van deze ontruiming te verhalen op Huurder, onverlet het recht van Gemeente om nakoming en volledige schadevergoeding te vorderen.
3. Als de overeenkomst door Gemeente wordt ontbonden/tussentijds beëindigd op grond van artikel 16, dan is Huurder verplicht het Opstal en eventueel aanwezige bebouwing, werken en beplantingen achter te laten. Gemeente betaalt alsdan aan Huurder een redelijke vergoeding voor het Opstal. Deze vergoeding is gebaseerd op de actuele waarde van het Opstal.

#### **Artikel 19 Herstellen schade**

1. Huurder is verplicht alle schade, die door hem (of personen die met zijn goedvinden op het Gehuurde of het Opstal aanwezig zijn) aan het Gehuurde of het Opstal wordt aangericht, onmiddellijk voor eigen rekening en risico te herstellen.
2. Eventuele schade aan eigendom(en) van Gemeente of die van derden, ontstaan ten gevolge van het gebruik van het Gehuurde c.q. realisatie of gebruik van het Opstal, is voor rekening van Huurder en moet op eerste aanzegging van Gemeente worden hersteld of vergoed.

#### **Artikel 20 Aansprakelijkheid en vrijwaring**

1. Huurder is aansprakelijk voor alle directe en/of indirecte schade die aan het Gehuurde of het Opstal mocht ontstaan.
2. Huurder vrijwaart Gemeente voor alle aansprakelijkheid voor kosten, claims van derden en directe en/of indirecte schade, in welke vorm of van welke aard dan ook, toegebracht aan de persoon of de zaken van Huurder en/of derden, voortvloeiend uit enig gebruik van het Gehuurde of het Opstal dan wel uit het veranderen of onderhouden van het Gehuurde of het Opstal. Dit is enkel anders indien de schade is ontstaan door grove schuld of ernstige nalatigheid van Gemeente.
3. Huurder vrijwaart Gemeente voor alle aansprakelijkheid voor schade, in welke vorm of van welke aard ook, die Huurder mocht lijden als gevolg van het feit, dat het Gehuurde of het Opstal om wat voor reden

dan ook niet kan worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat dit nimmer zal kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7:204 Burgerlijk wetboek.

4. Indien de Huur en het Opstalrecht toekomen aan twee of meer (rechts)personen, dan zijn deze (rechts)personen hoofdelijk aansprakelijk voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### **Artikel 21 Ongeldige / onverbindende bepalingen**

1. Indien één of meer bepalingen uit deze overeenkomst of van één van de bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, dan blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen van kracht. Partijen verbinden zich om de niet verbindende bepaling(en) te vervangen door (een) zodanige bepaling(en), die wel verbindend is (zijn) en die zo min mogelijk – gelet op het doel en de strekking van deze overeenkomst – afwijkt(en) van de niet verbindende bepalingen.
2. Indien dit overleg niet binnen drie maanden leidt tot overeenstemming heeft ieder der Partijen de bevoegdheid om deze overeenkomst buitengerechtelijk met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat dit leidt tot enige verplichting tot vergoeding van schade, hoegenaamd ook en heeft Huurder uitdrukkelijk ook geen recht op enige vergoeding als bedoeld in artikel 5:105 Burgerlijk Wetboek. Een dergelijke ontbindingsverklaring dient per aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot plaats te vinden.

#### **Artikel 22 Publiekrechtelijke bepalingen**

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door Gemeente volledig onverlet. Gemeente behoudt bij de uitvoering van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit betekent dat er geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming van Gemeente, indien deze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid eist, dat Gemeente handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van, of stroken met (de strekking van) deze overeenkomst.

#### **Artikel 23 Verkoopregulerend beding**

1. De Huurder of diens rechtsopvolgers onder algemene titel, kunnen uitsluitend tot overdracht van de huurovereenkomst (contractovername / indeplaatsstelling) en daarmee overdracht van het Opstalrecht overgaan nadat de Gemeente ter zake schriftelijk toestemming verleent.
2. De Huurder geeft van zijn voornemen tot overdracht van de huurovereenkomst en daarmee het Opstalrecht kennis aan de Gemeente door middel van een aangetekend schrijven. De Gemeente bevestigt de ontvangst van dit schrijven van de Huurder schriftelijk. Binnen drie maanden na het versturen van de bevestiging van de ontvangst van het aangetekend schrijven van de Huurder, bericht de Gemeente door middel van een aangetekend schrijven aan de Huurder of de Gemeente toestemming verleent om de huurovereenkomst en daarmee het opstalrecht over te dragen.
3. Gemeente kan nadere (financiële) voorwaarden aan haar toestemming verbinden, waaronder een Bibob-onderzoek.
4. Indien de Gemeente toestemming verleent om de huurovereenkomst en daarmee het Opstalrecht over te dragen zal de Huurder vrij zijn om de huurovereenkomst en daarmee het opstalrecht gedurende zes maanden over te dragen. Indien de huurovereenkomst en het afhankelijke opstalrecht niet binnen deze termijn van zes maanden zijn overgedragen, herleeft het verkoopregulerend beding.
5. Indien de Gemeente geen toestemming verleent, heeft Huurder het recht Gemeente te verzoeken de huurovereenkomst en het opstalrecht in minnelijk overleg te beëindigen. Het staat de Gemeente vrij hier al dan niet mee in te stemmen.
6. Indien de Huurder de onder het verkoopregulerend beding vallende huurovereenkomst en daarmee het Opstalrecht of een gedeelte aan een derde vervreemdt zonder dat de Gemeente op bovenvermelde wijze toestemming heeft verleend, verbeurt zij ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van <BEDRAG> onverminderd het recht van de Gemeente om de werkelijk geleden schade te vorderen en onverminderd hetgeen in artikel 15 van deze huurovereenkomst is bepaald.

7. Dit verkoopregulerend beding ziet niet op bezwaren van het opstalrecht omdat bezwaren zonder toestemming van de Gemeente niet mogelijk is op grond van deze overeenkomst. Als bezwaren wel mogelijk blijkt te zijn, geldt dit artikel ook voor het bezwaren van het opstalrecht.

#### **Artikel 24 Wijziging overeenkomst**

De voorwaarden en bepalingen van deze overeenkomst kunnen slechts schriftelijk worden gewijzigd.

#### **Artikel 25 Toepasselijk recht en bevoegde rechter**

1. Deze overeenkomst wordt uitsluitend beheerst door Nederlands recht.
2. Alle geschillen, van welke aard ook – verband houdende met of voortvloeiende uit deze overeenkomst – worden beslecht door de bevoegde rechter van het arrondissement Limburg.

#### **Artikel 26 Bekendheid met de inhoud van de overeenkomst**

Huurder verklaart dat hij, voordat hij deze overeenkomst ondertekend heeft, kennis heeft genomen van de bepalingen van deze overeenkomst en zodanige informatie van Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hem voldoende voor ogen staan.

#### **Artikel 27 Bijlagen**

Onderstaande bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. In geval van vermeende tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze overeenkomst en deze bijlagen geldt het bepaalde in deze overeenkomst, tenzij nadrukkelijk anders wordt overeengekomen door Partijen.

- Bijlage I Situatietekening met nummer <NUMMER> d.d. <DATUM>
- Bijlage II Proces-verbaal van oplevering d.d. <DATUM>
- Bijlage III Ontwerp Opstal d.d. <DATUM>

Aldus overeengekomen en ondertekend te Beesel d.d. <DATUM>,

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

**Van:** " [redacted] | Lenssen Advies" < [redacted]@lenssenadvies.nl >  
**Verzonden:** dinsdag 17 december 2024 16:23  
**Aan:** " [redacted], [redacted]" < [redacted]@beesel.nl >  
**Cc:** " [redacted] | PlayX" < [redacted]@playx.nl >  
**Onderwerp:** Mogelijkheden tot hypotheek vestigen

Beste [redacted]

Wij hebben de conceptovereenkomst van de gemeente laten controleren door de bank. De bank geeft hierop de volgende opmerking:

*Ik heb de concept akte voor het recht van opstal doorgenomen, maar stuit op artikel 4 lid 7, waarin staat dat het opstalrecht niet kan worden bezwaard met een hypotheek omdat het opstalrecht niet zelfstandig overdraagbaar is. Een afhankelijk opstalrecht is voor de bank geen acceptabele hypothecaire zekerheid, omdat hierop geen hypotheek gevestigd kan worden. Deze voorwaarden zijn (los van de inhoud van de rest van het document) daarom voor ons niet acceptabel en financiering is op deze wijze helaas niet mogelijk. Op een afhankelijk opstalrecht kan nooit hypotheek gevestigd worden, dit is dus niet iets wat alleen speelt bij Rabobank.*

Mij verbaast deze passage, omdat wij in ons gesprek met de gemeente heel duidelijk hebben aangegeven dat dit wel moest kunnen. Anders kunnen we namelijk nooit een bancaire financiering afsluiten. Normaliter staan er ook passages in opgenomen over de waarde na afloop van het contract, of de gemeente hiervoor een vergoeding voor betaald, moet dit afgebroken worden? Dit heeft impact op de taxatiewaarde.

Kunnen jullie deze passage aanpassen in een passage die wel werkbaar is voor de bank?

Met vriendelijke groet,

[redacted] [redacted] [redacted]

 **lenssen advies**

[redacted] | [\[redacted\]@lenssenadvies.nl](mailto:[redacted]@lenssenadvies.nl) • [www.lenssenadvies.nl](http://www.lenssenadvies.nl)

"De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde[n] en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde[n] en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen. Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, is op dit bericht of in enige bijlage opgenomen verantwoording(en) door ons geen accountantscontrole toegepast. Op onze dienstverlening zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van onze aansprakelijkheid is opgenomen."

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen