

	Zaaknummer 00551793
Onderwerp	Medewerking aan padelbanen LTC De Hoge Heide

Collegevoorstel

Aanleiding / voorgeschiedenis

Tennisvereniging LTC De Hoge Heide (hierna LTC) heeft de gemeente om medewerking verzocht voor de realisatie van twee padelbanen op tennispark De Hoge Heide. De medewerking bestaat uit een garantstelling voor een door de vereniging af te sluiten geldlening, het verlenen van een recht van opstal en het geschikt maken van een gedeelte van het park.

De gemeente is eigenaar van het tennispark (LTC huurt dit tegen een kostendekkend tarief). In eerste instantie was het de voorkeur van de vereniging dat de gemeente de banen zou realiseren en vervolgens zou verhuren aan de vereniging. Daarvan is aangegeven dat dit vooralsnog, gezien het nog lopende coalitieprogramma, niet mogelijk is¹. Aangezien LTC graag snel tot aanleg van de padelbanen wil overgaan, is vervolgens gevraagd om medewerking van de gemeente om de banen zelf te kunnen realiseren. Inmiddels heeft de algemene ledenvergadering van de vereniging het bestuur toestemming gegeven tot aanleg van de banen over te gaan.

Feitelijke informatie

Padel is een balsport die het beste te omschrijven is als een mix tussen tennis en squash. De sport komt oorspronkelijk uit Spanje en wordt in Nederland steeds populairder. De KNLTB heeft deze discipline toegevoegd aan het bestaande aanbod en moedigt verenigingen aan om naast tennis ook padel aan te bieden. Ook binnen LTC is er dus interesse in het realiseren van padelbanen.

Garantstelling

De kosten voor de realisatie van de twee padelbanen zijn begroot op € 100.000. Van dit bedrag financiert LTC zelf € 55.000 (eigen vermogen en ledenactie). Voor het restant, € 45.000, wil de vereniging een geldlening afsluiten. Banken zijn bereid een lening te verstrekken mits een garantstelling kan worden overgelegd. De reden hiervan is dat de investering die de vereniging doet in het economische verkeer een lagere waarde vertegenwoordigt dan de kostprijs. LTC verzoekt de gemeente om voor 50% garant te staan voor de lening. Voor de garantstelling van de resterende 50% is een aanvraag gedaan bij SWS (stichting waarborgfonds sport). SWS heeft het verzoek van LTC inmiddels gehonoreerd².

Recht van opstal

LTC wil de banen in eigen beheer realiseren en in stand houden. Om het eigendom van de banen goed te kunnen regelen wordt verzocht om een recht van opstal te verlenen.

Terrein vrij maken

LTC heeft gevraagd of de gemeente een gedeelte van het tenniscomplex vrij kan maken voor de komst van de padelbanen. Op de plek waar de vereniging de padelbanen graag wil realiseren stond nog het nodige groen: struiken en een aantal bomen. De reden van dit verzoek is dat er op het complex geen alternatieve ruimte beschikbaar is om padelbanen te realiseren. Na overleg met de portefeuillehouder is dit voorjaar al het merendeel van struiken / boompjes verwijderd. Voor twee bomen was het echter noodzakelijk een kapvergunning aan te vragen en dat is inmiddels gebeurd.

¹ In het coalitieprogramma staat dat er geen nieuwe uitbreidingsinvesteringen plaatsvinden anders dan die waartoe al besloten was.

² Voorwaarde hierbij is dat de gemeente de resterende 50% van de garantstelling voor haar rekening neemt.

	Zaaknummer	00551793
Onderwerp	Medewerking aan padelbanen LTC De Hoge Heide	

Afweging

De vereniging is bereid op eigen kosten de twee padelbanen te realiseren. Daarnaast wordt door de komst van de padelbanen (een nieuwe sport in Heusden) het aanbod in de gemeente vergroot.. Het verzoek van LTC om medewerking te verlenen aan het realiseren van twee padelbanen door de vereniging verdient daarom ondersteuning door de gemeente. Op het vlak van het recht van opstal is de lijn dat de gemeente waar mogelijk privatisering van accommodaties ondersteund. Door het verstrekken van een recht van opstal wordt hier invulling aan gegeven.

Voor wat betreft de garantstelling zijn de mogelijkheden voor de vereniging beperkt en is een gedeelde garantstelling noodzakelijk. Om tot een goede afweging te kunnen komen heeft LTC de jaarstukken 2015 t/m 2017 en de begroting 2018 t/m 2020 bij de WSW aangeleverd . Deze stukken zijn financieel beoordeeld door de WSW en hiervan is een beoordelingsrapport opgesteld. Dit beoordelingsrapport is ook door ons getoetst. De conclusie hiervan is dat liquiditeit & solvabiliteit (verhouding EV/TV) over de jaren 2015 tot en 2017 voldoende is en dat de begrotingscijfers een evenwichtig positief beeld laten zien om de lening te kunnen betalen.

Inzet van middelen

Dit verzoek betreft een gemeentegarantie van € 22.500 (50% van de lening van € 45.000). Op grond van de financiële verordening bent u bevoegd tot het aangaan van garantiestellingen tot maximaal € 250.000. De overdracht en vestiging van het opstalrecht voor de padelbanen brengt geen kosten voor de gemeente met zich mee.

Risico's

Het verstrekken van een gemeentegarantie heeft voor de gemeente altijd een financieel risico, maar omdat de liquiditeit en solvabiliteit van LTC voldoende is om de lening van € 45.000 te kunnen betalen, zal het verlenen van deze gemeentegarantie geen grote risico's opleveren.

Procedure / vervolgstappen

Als u volgens dit voorstel besluit, kan de vereniging in eigen beheer twee padelbanen realiseren. De verwachting is dat de werkzaamheden in het derde kwartaal kunnen worden uitgevoerd

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

	Zaaknummer	00551793
Onderwerp	Medewerking aan padelbanen LTC De Hoge Heide	

BESLUIT

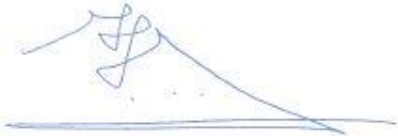
Het college van Heusden heeft in de vergadering van 5 juni 2018

besloten:

medewerking te verlenen aan de totstandkoming van twee padelbanen op tennisaccommodatie De Hoge Heide in Vlijmen door:

- een recht van opstal te vestigen voor LTC De Hoge Heide overeenkomstig de bijgevoegde overeenkomst;
- een gemeentegarantie van € 22.500 te verlenen aan LTC De Hoge Heide voor het afsluiten van de lening overeenkomstig de bijgevoegde garantstelling.

namens het college van Heusden,
de secretaris,



mr. H.J.M. Timmermans

Vlijmen, 9 februari 2018

Betreft: verzoek tot medewerking aanleg padelbanen bij tennisvereniging LTC de Hoge Heide

Geachte College,

Wij zijn, als bestuur van LTC de Hoge Heide, al een tijd lang enthousiast over 'padel', een balsport die kort te omschrijven als een mix tussen tennis en squash, . Een populaire sport in bv. Spanje en België en nu ook in opkomst in Nederland. Padel wordt dus steeds populairder in Nederland en de laatste tijd worden er relatief veel banen aangelegd. Wij zijn er van overtuigd dat het een flinke boost kan zijn voor onze club, maar ook voor de gemeente Heusden, omdat dit een verbreding van het sportaanbod binnen onze gemeente kan zijn. De KNLTB heeft de sport inmiddels toegevoegd aan het bestaande aanbod en moedigt clubs aan om naast tennis ook padel aan te gaan bieden. De club wil graag verder met dit project, mits onze Algemene Leden Vergadering op 8 maart a.s. toestemming geeft. Het uiteindelijke doel is om twee padelbanen voor de zomervakantie aan te leggen.

We stellen het college, middels deze brief, twee vragen:

1. Wil het college medewerking verlenen om de 2 padelbanen aan te kunnen leggen. Hierbij valt te denken aan het verlenen van recht van opstal aan LTC De Hoge Heide, verifiëren of de aanleg van padel past binnen het bestemmingsplan en het 'boomvrij' maken van de beoogde plek van de padelbanen. Dhr. Verbaan is volledig op de hoogte van onze plannen en de details, zodat hij weet wat de situatie is, wat er moet gebeuren en het college kan adviseren over ons verzoek.

2. Wij denken de helft van de kosten voor de aanleg uit eigen middelen te kunnen financieren. Momenteel zijn we bezig met het vinden van een oplossing voor het financieren van het resterende bedrag (ca. € 50.000). Welke ondersteuning zou de gemeente Heusden ons hierbij kunnen bieden ?

Aangezien er op relatief korte termijn gemeenteraadsverkiezingen zullen plaatsvinden, waardoor er een nieuw college geïnstalleerd zal worden, nemen wij aan dat het antwoord op vraag 2 niet op korte termijn gegeven kan worden.

Daarom verzoeken wij u om beide vragen afzonderlijk in behandeling te nemen, waarbij wij het bijzonder op prijs zouden stellen als u ons voor 8 maart van antwoord op vraag 1 zou kunnen voorzien. Dit omdat wij onze Algemene Leden Vergadering op 8 maart a.s. zo goed mogelijk willen informeren, zodat er een weloverwogen beslissing genomen kan worden.

Wij beseffen dat ons tijdspad erg ambitieus is. Mocht er behoefte te zijn aan een (mondelijke) toelichting, dan zijn wij uiteraard bereid om deze te geven, indien nodig op korte termijn.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en verneem graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Marc van der Loo
Voorzitter LTC de Hoge Heide
De Hoge Heide 4, 5251 LA Vlijmen

CC: Dhr. F. Verbaan.

Bijlagen: Basis document Padel accommodatie, Basis spelregels Padel, Info Padel Pro Antea groep

Overeenkomst tot vestiging van een recht van opstal

Ondergetekenden,

1. de **gemeente Heusden**, ten deze krachtens het bepaalde in artikel 171 juncto 77 en 78 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar waarnemend burgemeester, de heer drs. R.H. Augusteijn, hierna te noemen: "de gemeente".

En

....., gevestigd te en ingeschreven bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer en ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer, en de heer, hierna te noemen: de opstalhouder,

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1: het recht van opstal, gebruik

1. De gemeente vestigt ten behoeve van de opstalhouder, gelijk de opstalhouder van de gemeente aanvaardt, het recht van opstal voor het oprichten, hebben, houden en onderhouden van een met toebehoren op een perceel grond, gelegen in hetaan de te, kadastraal bekend als gemeente, sectie, nummer (gedeeltelijk) ter grootte van circa m², zoals aangegeven met arcering op de bij deze overeenkomst behorende tekening aan partijen volkomen bekend, die hiervan geen nadere omschrijving verlangen.
2. Het recht van opstal zal uitsluitend bestaan in het mogen stellen en in eigendom hebben op en in de in dit artikel vermelde perceelsgedeelten van een met toebehoren zoals veldmeubilair, ten behoeve van activiteiten zoals die behoren tot eenvereniging.
3. Andere bebouwingen dan de hier vermelde zullen niet op het perceel waarvoor het opstalrecht geldt, mogen worden gesteld zonder schriftelijke toestemming van de gemeente.

Artikel 2: Termijn

Het recht van opstal wordt verleend voor onbepaalde tijd, behoudens eventuele beëindiging op de in artikel 16 vermelde gronden, en wordt gevestigd op de datum van ondertekening van de notariële akte tot vestiging van het recht van opstal.

Artikel 3: Notariële akte van vestiging

1. De notariële overdracht dient plaats te vinden ten overstaan van een door de opstalhouder aan te wijzen notaris uiterlijk twee maanden na de datum waarop de overeenkomst tot vestiging van een recht van opstal tussen partijen is gesloten.
2. Alle notariële en andere kosten die verband houden met de vestiging van het recht van opstal komen voor rekening van de opstalhouder. Onder deze kosten zijn in elk geval begrepen de kosten van het notarieel transport, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting,,de kadastrale rechten alsmede de kosten voor het uitzetten van de perceelsgrenzen.

3. Als de opstalhouder vóór het verlijden van de notariële akte tot vestiging van het recht van opstal in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft verkregen, dan wel onder curatele is gesteld, alsmede bij inbeslagname van zijn onroerende zaken, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.

Artikel 4: Aflevering, risico

1. De juridische levering van het opstalrecht vindt plaats terstond na de ondertekening van de notariële akte.
2. Het in opstal uit te geven terrein is vanaf de dag van het verlijden van de notariële akte van levering voor risico en rekening van opstalhouder, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de opstalhouder.
3. Vanaf het tijdstip van feitelijke levering komen de baten van de onroerende zaak, voor wat betreft het recht van opstal, de opstalhouder ten goede, zijn alle lasten voor zijn risico en draagt hij het risico daarvan.

Artikel 5: Retributie

1. De verschuldigde retributie bedraagt € 45,- per jaar, welk bedrag jaarlijks bij vooruitbetaling dient te worden voldaan vóór 15 januari door overboeking op de door de gemeente aan te geven bankrekening.
2. Wordt het recht van opstal in de loop van een jaar gesloten, dan is de retributie naar rato verschuldigd, met dien verstande dat de retributie op de 15de van de maand volgende op de maand van notariële vestiging van het recht van opstal door de gemeente ontvangen dient te zijn.
3. De retributie moet zonder kosten, inhouding of vergelijking worden voldaan.
4. De vergoeding, zoals bepaald in lid 1, wordt jaarlijks aangepast, voor het eerst op 1 januari 2019, overeenkomstig de wijziging van Consumenten Prijs Indexcijfer (CPI), reeks Alle Huishoudens, door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op de meest recente Tijdbasis gepubliceerd. De nieuwe vergoeding zal behoudens het in lid 4 en 5 gestelde, bestaan uit de laatst betaalde vergoeding vermenigvuldigd met de factor, die wordt bepaald aan de hand van een breuk, waarvan: de teller gelijk is aan het Consumenten Prijs Indexcijfer als hiervoor bedoeld, zoals door het CBS zal worden vastgesteld over het jaar voorafgaande aan het tijdstip waarop de huurprijs wordt herzien en de noemer gelijk is aan het bovengenoemde Consumenten Prijs Indexcijfer, zoals dit is vastgesteld over het daaraan voorafgaande jaar.
5. De in lid 2 vermelde aanpassing van de vergoeding zal nimmer leiden tot een daling van de vergoeding beneden de aanvangsprijs van deze opstalovereenkomst.

Artikel 6: Erfdienstbaarheden

Het recht van opstal op de hiervoor vermelde onroerende zaak wordt verkregen met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als ten laste van de onroerende zaak en alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede met kwalitatieve rechten en verplichtingen die op de onroerende zaak betrekking hebben. De gemeente heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijken en/of voortvloeiend uit:

- de (laatste) akte(n) van levering;
- andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd

Artikel 7: Over- en ondermaat

Als de geschatte grootte van de onroerende zaak waarop het recht van opstal betrekking heeft afwijkt van de later ingemeten oppervlakte, geeft dat aan geen van partijen het recht de overeenkomst te ontbinden, vermeerdering of vermindering van de retributie of tegenprestatie te vragen dan wel het recht om de overeenkomst te beëindigen.

Artikel 8: Vrijwaring

1. Opstalhouder vrijwaart de gemeente voor alle rechtsvorderingen welke derden mochten instellen terzake van hetgeen krachtens het recht van opstal tot stand is gebracht.
2. De gemeente verleent geen vrijwaring voor onzichtbare of verborgen gebreken.

Artikel 9: Genot van de onroerende zaak

De opstalhouder heeft ten aanzien van de onroerende zaak de bevoegdheden die voor het volle genot nodig zijn.

Artikel 10: Kabels en leidingen

De gemeente is gerechtigd derden toe te staan kabels en leidingen in, op of boven het perceel waarop het opstalrecht is gevestigd te (laten) leggen na voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstalhouder, die zijn toestemming niet op onredelijke gronden mag onthouden. De opstalhouder is gerechtigd aanwijzingen te geven omtrent de plaats en ligging van (nieuw) aan te brengen kabels en leidingen.

Artikel: 11 Verplichtingen van de opstalhouder

1. De opstalhouder is verplicht om de onroerende zaak in een dusdanige staat te houden dat de deze in artikel 1, tweede lid aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de opstalhouder de grond met opstal(len) in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig te herstellen en/of te vernieuwen.
2. De opstalhouder is verplicht om in het geval dat hij wijzigingen aan de opstal(len) aanbrengt, deze (gedeeltelijk) afbreekt, (gedeeltelijk) vervangt of (een) nieuwe opstal(len) plaatst, hiervoor de benodigde vergunningen bij de gemeente c.q. bij andere (overheids)instanties aan te vragen vóór met de werkzaamheden wordt begonnen.
3. Grenst/grenzen de opstal(len) van opstalhouder aan één of meer andere gebouwen, die wel of niet in eigendom zijn van derden of die van hemzelf zijn, is de opstalhouder verplicht om de onroerende zaak waarvoor dit opstalrecht geldt, geheel of gedeeltelijk te herbouwen als deze door welke oorzaak dan ook teniet is of zijn gegaan.
4. De opstalhouder is verplicht voor de opstal(len) een opstalverzekering en een WA-verzekering af te sluiten.
5. De in lid 4 van dit artikel genoemde verzekeringen dienen onder de voorwaarden te worden afgesloten dat de verzekeringen uitsluitend kunnen worden opgezegd als de gemeente schriftelijk toestemming daarvoor heeft verleend.

6. De opstalhouder is verplicht om aan de gemeente een kopie van de verzekeringspolissen te verstrekken.
7. Alle kosten van het onderhoud, de benodigde vergunningen en verzekeringskosten, in de meest ruime zin, komen voor rekening van de opstalhouder.
8. Achteruitgang van de opstal(len) door een niet aan de gemeente toe te rekenen oorzaak komt voor risico van de opstalhouder.
9. De opstalhouder vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die ontstaat door het gebruik of door verontreiniging door de opstalhouder van de opstal(len) of het perceel of door gebrek aan onderhoud, gehele of gedeeltelijke instorting van de opstal(len).
10. De opstalhouder is verplicht één keer in de vijf jaar een schouw toe te staan van opstallen. Deze schouw wordt uitgevoerd op kosten van de gemeente. De opstalhouder is verplicht de aanwijzingen die voortvloeien uit de schouw op te volgen.

Artikel 12: Verplichtingen gemeente

De gemeente verbindt zich om aan de opstalhouder te leveren een recht van opstal dat:

1. a. onvoorwaardelijk is;
b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheek of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten (behoudens de in deze overeenkomst vermelde);
c. niet is betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingplan en niet ter onteigening is aangewezen;
d. ten aanzien waarvan voor de gemeente geen verplichtingen bestaan ten opzichte van derden uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht die de vestiging in de weg staan;
e. niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
2. De gemeente staat er, voor zover dit binnen haar invloed ligt, zoveel mogelijk voor in dat geen handelingen plaatsvinden waardoor een ongestoorde uitoefening van (de rechten verbonden aan) het opstalrecht zou(den) kunnen worden belemmerd.

Artikel 13: Beperkingen, vervreemding en bezwaring

Het is de opstalhouder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan:

- a. het recht van opstal over te dragen of toe te delen, dan wel te splitsen door overdracht of toedeling van het recht van opstal op een gedeelte van de zaak
- b. Het registergoed te verhuren of in gebruik te geven aan groepen of personen die vallen buiten de sport-, recreatieve- en buitenschoolse opvang sfeer,
- c. Het registergoed met hypotheek of enig ander zakelijk recht te bezwaren. Deze bepaling staat evenwel executoriale verkoop niet in de weg.
- d. Op het perceel waarop het recht van opstal wordt verleend, mogen door de opstalhouder zonder schriftelijke toestemming van de gemeente geen erfdiensbaarheden worden gevestigd.
- e. Op de zaak waarop het recht van opstal rust, geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen. In geval van onderopstalrecht komen aan de onderopstalhouder niet meer bevoegdheden toe dan de opstalhouder heeft. Het recht van onderopstal dat door de opstalhouder is gevestigd gaat bij het einde van zijn recht van opstal teniet, tenzij deze eindigt door vermenging of afstand. De gemeente kan voor de ter zake van de opstal verschuldigde retributie het recht van opstal vrij van de door de opstalhouder

gevestigde rechten van onderopstal uitwinnen. Het in de twee voorafgaande zinnen geldt niet indien de eigenaar bij een in de openbare registers ingeschreven notariële akte heeft verklaard met de vestiging van het recht van onderopstal in te stemmen.

Artikel 14: Vervreemding onroerende zaak door de gemeente

1. Het is de gemeente toegestaan om de onroerende zaak waarop het opstalrecht is gevestigd over te dragen aan een derde, zonder dat daarvoor mondelinge of schriftelijke toestemming van de opstalhouder is vereist. Bij overdracht van de onroerende zaak waarop het opstalrecht is gevestigd blijven de voorwaarden van het opstalrecht onverminderd van kracht.
2. Bij vervreemding van de onroerende zaak zal de gemeente de opstalhouder uiterlijk acht weken voor het notariële transport hiervan schriftelijk in kennis stellen.

Artikel 15: Milieubepaling

1. Het is de gemeente niet bekend, dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 5 lid 2 omschreven gebruik door de opstalhouder of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de onroerende zaak, danwel tot het nemen van andere maatregelen, ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak.
2. Het is de opstalhouder niet toegestaan de onroerende zaak zodanig te gebruiken dat ten gevolge van dit gebruik bodem- en andere milieuverontreiniging optreedt, dan wel schade aan de onroerende zaak of de belendende percelen kan ontstaan.
3. Partijen komen overeen dat de gemeente desgewenst binnen één maand na beëindiging van het gebruik van de onroerende zaak, een genormeerd bodemonderzoek kan laten verrichten, waarvoor opstalhouder in overleg met de gemeente opdracht zal verstrekken aan een gerenommeerd bedrijf. Als uit het daarover uit te brengen rapport mocht blijken van verontreiniging buiten de huidige bekende verontreiniging zoals die is bepaald tijdens de nulmeting omschreven in lid 2 van dit artikel, dan zullen die verontreinigingen door en op kosten van de opstalhouder ongedaan worden gemaakt binnen drie maanden nadat het resultaat van het onderzoek ter kennis is gebracht aan partijen. De kosten van het uitgevoerde onderzoek zullen dan ook voor rekening van opstalhouder komen. Voor verontreiniging die aantoonbaar afkomstig is van belendende percelen, zal de opstalhouder niet aansprakelijk worden gehouden, mits de opstalhouder niet verantwoordelijk is voor verontreiniging op of in die belendende percelen.

Artikel 16: Einde van het recht van opstal

1. Het recht van opstal eindigt:
 - a. door opzegging door de gemeente en/of de opstalhouder; en/of
 - b. door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze; en/of
 - c. door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 5:104 van het Burgerlijk Wetboek; en/of
 - d. op andere in de wet omschreven gronden.
2. Wenst één van de partijen tot beëindiging van het recht van opstal over te gaan, dan dient hiervan ten minste één jaar van tevoren bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot onder opgaaf van redenen mededeling te worden gedaan aan de andere partij. De kosten voor beëindiging, zoals de kosten voor het opmaken van een

- notariële akte, zijn voor rekening van degene die tot beëindiging wenst over te gaan.
3. De gemeente kan het recht van opstal in ieder geval opzeggen:
 - a. indien de opstalhouder in verzuim is de retributie over twee achtereenvolgende jaren te betalen; of:
 - b. indien de opstalhouder in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.
 4. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal in de openbare registers staan ingeschreven. De gemeente stelt daarbij tevens de dag vast waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond met de opstallen te zijner vrije beschikking moeten worden gesteld, welke dat tenminste een maand na de dagtekening van het exploit zal liggen.

Indien voor de door de gemeente vastgestelde dag van eindiging van het recht van opstal, de oorzaak van de opzeggingsbevoegdheid naar het oordeel van de eigenaar is weggenomen en voor die dag bovendien aan de gemeente vergoed zijn de kosten van bovenbedoelde kennisgeving(en), zal de opzegging niet in werking treden en mitsdien het recht van opstal ongewijzigd blijven voortbestaan. Is die termijn ongebruikt voorbij gegaan, dan is het recht van opstal geëindigd op de daarvoor vastgestelde dag.

Artikel 17: Staat van terbeschikkingstelling bij einde recht van opstal

Ingeval van beëindiging van deze overeenkomst door opstalhouder, is opstalhouder verplicht alle voorzieningen die een herinrichting van het terrein redelijkerwijs in de weg kunnen staan, voor eigen rekening te verwijderen, tenzij partijen anders overeenkomen. Opstalhouder verplicht zich bij beëindiging van het recht van opstal het perceel grond vrij van rechten en bezwaren ter beschikking te stellen aan de gemeente. Als partijen na beëindiging van het recht van opstal overeenkomen dat de opstal of werken niet zullen worden opgeruimd, verkrijgt de gemeente hiervan de eigendom om niet, zulks zonder dat zij gehouden is tot vergoeding van de waarde van de nog aanwezige opstal(len) of werken aan de opstalhouder.

Artikel 18: Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal

1. Ingeval van beëindiging van deze overeenkomst door de gemeente, heeft de opstalhouder, behoudens het hierna sub 2 bepaalde, het recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige padelbanen met toebehoren zoals omschreven in artikel 1, tweede lid ten tijde van de beëindiging, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, na aftrek van hetgeen hij aan de eigenaar uit hoofde van het recht van opstal dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen;
2. Geen vergoeding bestaat:
 - a. Indien de opstalhouder de padelbanen met toebehoren zoals omschreven in artikel 1, tweede lid, niet zelf heeft bekostigd;
 - b. Indien het recht van opstal is geëindigd door opzegging door de opstalhouder;
 - c. Voorzover de padelbanen met toebehoren zoals omschreven in artikel 1, tweede lid, door de opstalhouder onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van het recht van opstal mocht wegnemen.
3. Het vaststellen van de waarde van de vergoeding van de opstal(len) als in lid 1 bedoeld, geschiedt door een onafhankelijk deskundige, aan te wijzen door de gemeente. Vaststelling van de waardevergoeding voor de opstal(len) door voormelde deskundige dient binnen twee

maanden nadat de deskundige is aangewezen door de deskundige aan zowel opstalhouder als de gemeente te zijn medegedeeld.

4. De gemeente is bevoegd om aan eventuele hypotheekhouders tot ten hoogste het bedrag van de aldus vastgestelde waarde hun hypothecaire vorderingen geheel of gedeeltelijk te voldoen tot aan het bedrag dat zij in het geval van een openbare of onderhandse executoriale verkoop krachtens artikel 3:268BW zouden ontvangen. Dit bedrag wordt afgetrokken van de vergoeding aan de opstalhouder.

Artikel 19: Hypotheekhouder(s)

1. Wanneer het recht van opstal met hypotheek bezwaard wordt, zullen de voorwaarden genoemd in deze overeenkomst, voorzover deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn als de hypotheekhouder de gemeente een authentiek afschrift van de akte van hypotheekverlening heeft verstrekt.
2. De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg heeft gegeven, is verplicht aan de gemeente onverwijld kennis te geven van de doorhaling van de hypothecaire inschrijving.
3. De gemeente zal de hypotheekhouder(s) tijdig in kennis stellen van een voornemen tot beëindiging van het recht van opstal.

Artikel 20: Retentierecht

De opstalhouder heeft een retentierecht op de padelbanen met toebehoren zoals omschreven in artikel 1, tweede lid waarop het recht van opstal betrekking heeft, totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.

De gemeente heeft een retentierecht op hetgeen de opstalhouder mocht hebben afgebroken, totdat hem hetgeen hij uit hoofde van het recht van opstal heeft te vorderen is voldaan.

Artikel 21: Wegnemingsrecht

De opstalhouder heeft zowel tijdens de duur van het recht van opstal als bij het einde daarvan de bevoegdheid de padelbanen met toebehoren zoals omschreven in artikel 1, tweede lid, die door hemzelf of een rechtsvoorgangers onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen de vergoeding van de waarde zijn overgenomen, weg te nemen.

Artikel 22: Aansprakelijkheid voor schade

Elke schade, aan de gemeente dan wel aan derden, welke vanaf het moment van ingebruikname van de grond door opstalhouder ontstaat als gevolg van het gebruik van de opstal, is voor rekening van de opstalhouder. Onder schade wordt mede verstaan eventueel ontstane verontreiniging van de onder en naast de opstal gelegen grond. Elke schade die ontstaat als gevolg van het niet naleven van het bepaalde in deze overeenkomst, is voor rekening van de opstalhouder.

Artikel 23: Boetebepaling

De opstalhouder is aan de gemeente een boete van € 250,00 per dag verschuldigd voor elke overtreding van de bepalingen van deze overeenkomst, indien hij blijkt na de eerste ingebrekestelling in verzuim te zijn en de gevolgen daarvan niet binnen één maand weg te hebben genomen.

In geval van overtreding van het bepaalde in artikel 13 is de opstalhouder evenwel aan de eigenaar een boete verschuldigd van € 500,00 per dag.

Eventueel verschuldigde boeten laten onverlet de mogelijkheid voor de eigenaar volledige schadevergoeding te vorderen

Artikel 24: Kettingbeding

1. Bij een eventuele overdracht van het opstalrecht of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht aan de nieuwe opstalhouder of (beperkt) zakelijk gerechtigde zal ten behoeve van de gemeente in de notariële akte een kettingbeding worden opgenomen. In het kettingbeding dienen alle in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen letterlijk te worden opgenomen.
2. De opstalhouder is verplicht om vóór de ondertekening van de notariële akte van overdracht, een ontwerp daarvan aan de gemeente te overhandigen ter controle of aan dit kettingbeding is voldaan.

Artikel 25: Slotbepalingen

1. Ter zake de vestiging van het recht van opstal is overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van het recht van opstal.
2. Ter zake de vestiging van het recht van opstal stellen partijen ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting de waarde op €, = (de waarde van de ondergrond).

Aldus in drievoud ondertekend

Plaats:

Plaats

Datum:

Datum

Gemeente Heusden

de heer drs. R.H. Augusteijn
waarnemend burgemeester

.....
de heer.....
voorzitter

De heer
penningmeester

Bijlagen: situatietekening

Gemeentegarantie

Het college van burgemeester en wethouders van Heusden;

gelet op het bepaalde in artikel 147, lid 2, en artikel 160 van de Gemeentewet;

b e s l u i t e n :

- I. de gemeente Heusden borg te stellen tot zekerheid voor de nakoming van de verplichte betaling van rente en aflossing van een door tennisvereniging LTC De Hoge Heide (hierna: de vereniging), apart af te sluiten geldlening ad €45.000 ten behoeve van de, met een looptijd van ... jaren, tegen een vaste rente van% per jaar (indicatief), metbank gevestigd in

Met dien verstande dat het bedrag waarvoor de gemeente uit hoofde van deze borgstelling kan worden aangesproken nimmer meer bedraagt dan 50% van de stand van de schuld.

Deze borgtocht is geldig totdat de geldlening is voldaan aan schuldeiser.

De gemeente doet afstand van alle rechten, bevoegdheden en verweermiddelen bij de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen, in het bijzonder van die welke de borg zou kunnen ontlene aan het bepaalde in de artikelen 6:139, 6:154, 7:852, 7:853 en 7:856 van het Burgerlijk Wetboek, en voorts van alle rechten en verweermiddelen, welke de gemeente zou kunnen ontlene aan door haar met vereniging gesloten overeenkomst(en) en/of gemaakte afspraken en aan door haar aan geldneemster in verband met deze borgtocht gestelde voorwaarden.

- II. De borgstelling geschiedt nadat de stichting schriftelijk zal hebben verklaard de volgende voorwaarden na te komen:
 - a. indien de gemeente in verband met de verleende garantie betalingen verricht, daaronder ook begrepen betalingen voor kosten die door de bank ten laste van de debiteur kunnen worden gebracht, verkrijgt zij een direct opeisbare vordering op de vereniging voor de betaalde bedragen. Die bedragen worden vermeerderd met de rente vanaf de betaling op basis van de effectieve rentevoet, die de gemeente in dat geval voor haar langlopende geldleningen verschuldigd is;
 - b. de gemeente heeft te allen tijde het recht om van de bank opgave van de stand van de schuld te verlangen;
 - c. gedurende de tijd, dat de gemeentelijke garantie geldt, alsmede de gemeente uit hoofde van de verstrekte garantie nog een vordering op de vereniging heeft, zijn aan de voorafgaande goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders onderworpen:
 1. elke wijziging in de statuten van de stichting;
 2. elke overeenkomst tot het vervreemden, verhuren of bezwaren van de aan de stichting toebehorende onroerende goederen;
 3. het aangaan van de stichting van geldleningen en borgstellingen;
 4. het aanpassen van de leningovereenkomst van de lening waarvoor de garantstelling is afgesloten.
 - d. ontbinding of opheffing van de vereniging, alsmede het aangaan van fusies behoeft de goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders van

de gemeente Heusden. Aan deze goedkeuring kan het college voorwaarden verbinden;

- e. de vereniging zendt op verzoek van de gemeente de begroting en de jaarrekening met de balans naar de gemeente;
- f. de gemeente Heusden is bevoegd de boeken en de administratie van de vereniging te laten controleren en zich op de hoogte te stellen van het beheer van de vereniging, zo vaak haar dit gewenst voorkomt; de vereniging verbindt zich elk verlangd onderzoek toe te laten, daaraan medewerking te verlenen en inzage te verlenen in alle gewenste bescheiden;
- g. de vereniging is verplicht er voor zorg te dragen, dat maandelijks de rente en aflossing van de geldlening waarvoor de gemeente zich garant heeft gesteld wordt voldaan;
- h. indien de vereniging één of meer betalingsverplichtingen niet kan nakomen, dient zij het college van burgemeester en wethouders daarvan onmiddellijk in kennis te stellen;
- i. indien uit hoofde van de garantie door de gemeente een betaling is geschied of bij niet nakomen door de stichting van de bepalingen van dit besluit, verplicht de vereniging zich al die maatregelen te nemen, welke het college van burgemeester en wethouders ter waarborging van de financiële belangen van de gemeente op dat moment nuttig en nodig achten;
- j. de vereniging verplicht zich ervoor zorg te dragen, dat voorzieningen, mede ten behoeve waarvoor deze garantie wordt verleend, tijdens de duur van deze borgtocht zodanig tegen brand-, storm- en waterschade zijn en blijven verzekerd, dat de kosten van herstel of wederopbouw, alsmede opruimingskosten, de schoonmaakkosten en de kosten van herinrichting volledig uit de verzekeringsuitkering kunnen worden voldaan.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heusden in zijn vergadering van 5 juni 2018.

de secretaris, de heer drs. H.J.M. Timmermans	de wnd. burgemeester, de heer drs. R.H. Augusteijn
--	---

Voor gezien en akkoord
namens tennisvereniging LTC de Hoge Heide,

de voorzitter,	de secretaris,
----------------	----------------