OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN HUURAFHANKELIJK OPSTALRECHT

Ondergetekenden:

1. **HET CENTRAAL ORGAAN OPVANG ASIELZOEKERS**, zoals bedoeld in artikel 2, eerste lid van de Wet Centraal Orgaan opvang Asielzoekers van 19 mei 1994 (Stb. 1994, nr. 422), gevestigd en kantoorhoudende te Den Haag, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e hierna te noemen: '**het COA**' of 'huurder' of 'opstalhouder';

en
2. **DE GEMEENTE BERKELLAND**, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer drs. J.H.A. van Oostrum, burgemeester van die gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland d.d. 24 juni 2025 hierna verder te noemen: '**de gemeente**' of 'verhuurder' of 'grondeigenaar';

hierna gezamenlijk te noemen: '**partijen**'

Nemen in aanmerking:

A. de gemeente en het COA d.d. 24 juni 2025 een bestuursovereenkomst hebben gesloten over de vestiging van een opvangcentrum voor asielzoekers (KSO en AMV) in Berkelland. Deze overeenkomst wordt aangegaan in samenhang met de Bestuursovereenkomst en de daarin opgenomen Aanvullende Werkafspraken. Voor zover in deze overeenkomst onderwerpen worden geregeld die tevens in de Bestuursovereenkomst en/of de Aanvullende Werkafspraken zijn opgenomen, gelden deze documenten als nadere uitwerking van de afspraken tussen partijen;
B. partijen voor de huur van de grond van het opvangcentrum een aantal afspraken wensen te maken;
C. de hierboven genoemde afspraken zijn vastgelegd in een huurovereenkomst.
D. dat in de huurovereenkomst is overeengekomen dat tevens een huurafhankelijk opstalrecht tussen partijen zal worden gevestigd;
E. dat de voorwaarden en bepalingen waaronder het opstalrecht zal worden gevestigd zijn vastgelegd in de onderhavige overeenkomst tot vestiging van een huurafhankelijk opstalrecht.

En komen overeen dat de gemeente in opstal zal uitgeven aan de opstalhouder:

Een perceel grond, plaatselijk bekend Winterswijkseweg ong. te Eibergen, kadastraal bekend gemeente Eibergen,
Kad. bekend gemeente Eibergen, sectie D 10947= 9910 m2
Kad. bekend gemeente Eibergen, sectie D 9555= 835 m2
Kad. bekend gemeente Eibergen, sectie D 9843= 680 m2

Totaal 11.425 m2
Onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Definities.
Artikel 1.
1.1. Tenzij uit deze overeenkomst anders blijkt, wordt in deze overeenkomst verstaan onder:
- Grond:
het perceel grond, plaatselijk bekend Winterswijkseweg ong. te Eibergen, kadastraal bekend gemeente Eibergen, sectie D 10947= 9910 m2, sectie D 9555= 835 m2, sectie D 9843= 680 m2, Totaal 11.425 m2

5.1.2.e

- **Grondeigenaar:**
de gemeente Berkelland;
- **Huurovereenkomst:**
de met betrekking tot de Grond gesloten huurovereenkomst, welke in kopie als **Bijlage 2** aan deze akte wordt gehecht.
- **Kwaliteitsrekening**:
de rekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt.
- **Notaris**:
Te bepalen door opstalhouder.
- **Opstalhouder:**
Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA), hiervoor in de comparitie onder 1. genoemd.
- **Opstallen**:
een opvangcentrum voor asielzoekers inclusief de hieraan ondersteunde faciliteiten, zoals kantoor-, vergader-, onderwijs- en opslagruimte.
- **Opstalrecht:**
het (huur)afhankelijk recht van opstal, inhoudende de bevoegdheid van Opstalhouder om op de Grond de Opstallen te realiseren, in eigendom te hebben en houden, zoals schetsmatig weergegeven op de als **Bijlage 3** aan deze overeenkomst te hechten tekening, aan Partijen voldoende bekend;
- **Partijen**:
de Grondeigenaar en Opstalhouder.
1.2. De hiervoor genoemde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt.

Overwegingen
Artikel 2.
2.1. De Grondeigenaar is eigenaar van de Grond. Opstalhouder is huurder van de Grond, op grond van de Huurovereenkomst.
2.2. Partijen hebben enkel de huur van de (thans nog) onbebouwde Grond beoogd en niet die van de reeds gestichte en/of nog te stichten gebouwen en werken op de Grond.
2.3. Ingevolge het bepaalde in artikel 18 van de Huurovereenkomst hebben de Grondeigenaar en Opstalhouder teneinde de eigendom van de reeds gestichte en/of nog te stichten gebouwen en werken op de Grond vast te leggen, de onderhavige overeenkomst gesloten.

Vestiging huurafhankelijk Opstalrecht
Artikel 3.
3.1. Ter uitvoering van de onderhavige overeenkomst zal Grondeigenaar ten behoeve van Opstalhouder, bij notariële akte voor genoemde notaris **** te verlijden het Opstalrecht op de Grond vestigen.
3.2. Het Opstalrecht is afhankelijk van de Huurovereenkomst.

Retributie
Artikel 4.
Voor het Opstalrecht is geen afzonderlijke retributie verschuldigd.

Juridische staat Opstalrecht
Artikel 5.
5.1. Grondeigenaar zal het Opstalrecht vestigen op de grond dat:
a. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
b. niet bezwaard is met beperkte rechten, voor zover daarvan niet uit overeenkomst blijkt; en
c. vrij van kwalitatieve verplichtingen en lasten en beperkingen uit overeenkomst, alsmede vrij van gebruiksrechten, voor zover daarvan niet uit deze overeenkomst blijkt.
5.2. Grondeigenaar verklaart dat de Grond niet belast is met beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdienstbaarheden.
5.3. Blijkens de kadastrale registratie per heden zijn ten aanzien van de Grond geen publiekrechtelijke beperkingen in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Feitelijke levering; staat van de Grond
Artikel 6.
6.1. De Grond zal aan Opstalhouder in gebruik gegeven ten behoeve van de voorbereidende werkzaamheden op heden, of zoveel eerder of later als dat partijen nader zullen overeenkomen.
6.2. De Grond wordt aanvaard zoals in huurovereenkomst staat omschreven. Zie bijlage A.
6.3. Opstalhouder zal voor eigen risico en rekening de Grond bouwrijp maken zoals vermeld in de Bestuursovereenkomst.

Aanvang en duur van het Opstalrecht
Artikel 7.
7.1. Het Opstalrecht gaat in op 1 januari 2026 en eindigt van rechtswege bij het einde van de duur van de Huurovereenkomst.

Bestemming en gebruik
Artikel 8.
8.1. Opstalhouder is verplicht het Opstalrecht uitsluitend en voortdurend aan te wenden en te gebruiken ten behoeve van een opvangcentrum voor asielzoekers inclusief de hieraan ondersteunde faciliteiten, zoals kantoor-, vergader-, onderwijs- en opslagruimte.
8.2. De bestemming en gebruik van de Opstallen mogen zonder voorafgaande toestemming van de Grondeigenaar niet worden gewijzigd. De Grondeigenaar kan, indien zij toestemming verleent, aanvullende voorwaarden verbinden aan die toestemming.

Genot van de Grond. Kabels en leidingen
Artikel 9.
9.1. Opstalhouder heeft ten aanzien van het Opstalrecht de bevoegdheden die voor het volle genot nodig zijn met inachtneming van het hierna in deze akte bepaalde.
9.2. De Grondeigenaar is gerechtigd derden toe te staan kabels en leidingen in, op of boven de Grond waarop het Opstalrecht is gevestigd te (laten) leggen na voorafgaand overleg met de Opstalhouder.

Gebodsbepalingen ter zake van het Opstalrecht
Artikel 10.
Opstalhouder is verplicht:
a. de opstallen ten behoeve waarvan het Opstalrecht wordt gevestigd in zodanige technische staat te houden dat sprake is van veilig gebruik. Daartoe dient de Opstalhouder de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig herstellingen of vernieuwingen uit te voeren. Alle onderhoudskosten zoals klein en periodiek groot onderhoud zijn voor rekening van de Opstalhouder;
b. de voor de in haar risicosfeer liggende gebeurtenissen voor haar rekening verzekeringen af te sluiten;
c. om aan de Grondeigenaar een kopie van de verzekeringspolissen te verstrekken op het moment dat de Grondeigenaar de Opstalhouder hiertoe verzoekt.

Vervreemding en bezwaring Opstalrecht
Artikel 11.
1. Het is op grond van de wet niet mogelijk het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk (zelfstandig) te vervreemden, alsmede om op het Opstalrecht beperkt zakelijke rechten te vestigen, waaronder begrepen het recht van hypotheek, en te splitsen in appartementsrechten.
2. Het Opstalrecht is niet overdraagbaar aan derden, noch kan het worden belast met beperkte zakelijke rechten, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van Grondeigenaar. Dit verbod laat onverlet dat Opstalhouder derden kan inschakelen voor activiteiten binnen de opvanglocatie, mits deze activiteiten rechtstreeks bijdragen aan de uitvoering van de wettelijke taak van Opstalhouder zoals omschreven in de Aanvullende Werkafspraken.

Einde Opstalrecht
Artikel 12.
Het Opstalrecht eindigt:
- van rechtswege door het eindigen van de Huurovereenkomst;
- door tussentijdse opzegging door de Opstalhouder;
- door tussentijdse opzegging door Grondeigenaar;
- door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
- de beëindiging van het Opstalrecht en de Huurovereenkomst dient gelijktijdig plaats te vinden met de beëindiging van de opvanglocatie, zoals geregeld in de Aanvullende Werkafspraken. Indien Opstalhouder na beëindiging niet tijdig tot verwijdering overgaat, is artikel 15 van toepassing; en
- op andere in de wet omschreven gronden.

Opzegging Opstalrecht
Artikel 13.
13.1. Grondeigenaar kan de Huurovereenkomst opzeggen in de volgende omstandigheden, waarmee tevens het Opstalrecht eindigt:
a. Bij faillissement of surséance van betaling van de Opstalhouder, waarbij de opzegging per direct kan worden gedaan en geen opzegtermijn voor de Grondeigenaar geldt.
b. Indien Opstalhouder na behoorlijke ingebrekestelling te kort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit de Overeenkomst Opstalrecht en deze akte, waarbij een opzegtermijn voor de Grondeigenaar geldt van zes (6) maanden.
c. Bij het vervallen van de omgevingsvergunning voor het tijdelijk mogen realiseren van de opvanglocatie op de Grond ten behoeve waarvan het Opstalrecht wordt gevestigd, waarbij de Grondeigenaar de Huurovereenkomst kan opzeggen tegen de dag waarop deze omgevingsvergunning komt te vervallen.
13.2. Opzegging als in lid 1 van dit artikel bedoeld dient per aangetekende brief met bewijs van ontvangst te geschieden.

Afstand Opstalrecht
Artikel 14.
Grondeigenaar en Opstalhouder kunnen uitsluitend gezamenlijk bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het Opstalrecht.

Oplevering Grond einde Opstalrecht
Artikel 15.
Opstalhouder is gehouden de Opstallen en alle werken, waar het Opstalrecht wordt gevestigd, bij het einde van het Opstalrecht te (laten) verwijderen. Oplevering van de Grond geschiedt overeenkomst het daartoe bepaalde in artikel 14 van de Huurovereenkomst.

Vergoeding einde Opstalrecht
Artikel 16.
Bij het einde van het Opstalrecht kan Opstalhouder geen enkele aanspraak maken vergoeding van kosten, schade en/of rente voor de Opstallen.

Kosten en belastingen
Artikel 17.
Alle kosten met betrekking tot de vestiging van het Opstalrecht en de eventueel ter zake van de vestiging van het Opstalrecht verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van Opstalhouder.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Borculo, datum: 23-12-2025

Gemeente Berkelland

Burgemeester

5.1.2.e

Den Haag, datum: 12 12 2025

Centraal Orgaan opvang Asielzoekers

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

.....

(handtekening opstalhouder)

5.1.2.e