

ALGEMENE OPSTALVOORWAARDEN BURGERWONINGEN 2025

De Algemene Voorwaarden, waaronder door de gemeente Kampen, als eigenaar en enig aandeelhouder van Kampereiland Vastgoed N.V., burgerwoningen in recht van opstal zal uitgegeven, zoals die door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van Kampereiland Vastgoed N.V. zijn vastgesteld op 12 december 2025; Het recht van opstal zal op basis van last met volmacht verleend worden door Kampereiland Vastgoed N.V. namens de gemeente Kampen.

BEGRIPSBEPALING RECHT VAN OPSTAL

Artikel 1

1. Het recht van opstal strekt om op de met het recht van opstal belaste grond een woning met bijgebouwen in eigendom te hebben tegen betaling van een jaarlijkse vergoeding (retributie).
2. De opstaller is verplicht het voor bewoning bestemde gedeelte van de opstallen zelf (met zijn gezin) te bewonen en de opstallen overigens geheel overeenkomstig hun hierna in lid 3 vermelde bestemming te gebruiken. De grondeigenaar kan van deze verplichting ontheffing verlenen.
3. De op de grond gestichte gebouwen mogen slechts voor permanente bewoning worden gebruikt. De grondeigenaar kan - op een daartoe gedaan schriftelijk verzoek door de opstaller - toestaan dat de gebouwen en de grond worden gebruikt voor de uitoefening van een vrij beroep of bedrijf, indien en voor zover het van toepassing zijnde bestemmingsplan dat toestaat. Deze toestemming is alleen geldig, wanneer deze schriftelijk is verleend.

RETRIBUTIE, INDEXATIE EN HERZIENING

Artikel 1a

1. De jaarlijkse retributie wordt door opstaller betaald op 1 september van elk jaar.
2. De retributie wordt voor het eerst op de datum zoals genoemd in de 'overeenkomst recht van opstal' en vervolgens jaarlijks aan de inflatie aangepast middels indexatie volgens de consumenten prijs index (CPI) reeks alle huishoudens 2015=100 zoals gepubliceerd door het CBS. Dit geldt ook voor de retributie na herziening. De indexatie van de retributie geschiedt op basis van de formule:

$$R(n) = (A:B) \times R(o)$$

R(n) = retributie nieuw

R(o) = retributie oud

A = de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan de ingangsdatum van de aanpassing van de retributie.

B= de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar bedoeld onder A.

Indien de CPI van kalenderjaar B hoger is dan kalenderjaar A blijft de retributie ongewijzigd. De retributie kan door toepassing van indexatie daarmee nooit lager worden.

3. Minimaal tien jaar na ingang van het opstalrecht en telkens minimaal 10 jaar na de vorige herziening kan de retributie op verzoek van eigenaar of opstalhouder worden herzien om de retributie weer in verhouding te brengen met de onderliggende waarde.
4. De herziene retributie is het product van de grondwaarde (met inachtneming van de toepassing van 25% depreciatie zoals bedoeld in lid 6 van dit artikel) en het retributiepercentage.

De herziening van de retributie geschiedt op basis van de formule:

$$R(h) = (G(h) \times 0,75) \times rp$$

R(h) = herziene retributie

G(h) = herziene grondwaarde

0,75 = 100% - 25% depreciatie

Rp = retributiepercentage

Voorbeeldberekening (fictief). Gesteld dat de grondwaarde op het moment van herziening € 300.000,-- bedraagt en gesteld dat het retributiepercentage zoals vastgelegd in de 'overeenkomst vestiging recht van opstal' 2% bedraagt dan wordt de herziene retributie: $(€ 300.000,-- \times 0,75) \times 2\% = € 4.500,--$ per jaar.

5. Het retributiepercentage staat vast gedurende de gehele looptijd. Dit percentage is vastgelegd in de 'overeenkomst vestiging recht van opstal' en wordt op het moment van uitgifte gebaseerd op het retributiepercentage zoals vastgesteld in de dan vigerende 'nota grondprijzen' van de gemeente Kampen waarbij er 1,2% korting wordt toegepast op het generieke retributiepercentage zoals genoemd in de 'nota grondprijzen'. (conform Raadsbesluit gemeente Kampen d.d. 8 mei 2025).
6. Bij herziening van de retributie wordt de grondwaarde door een register-taxateur vastgesteld. Hierbij wordt uitgegaan van de fictie van volle en onbezwaarde eigendom. Dit betekent dat bij de vaststelling van de grondwaarde er geen rekening wordt gehouden met het feit dat er een opstalrecht op de grond is gevestigd. In verband hiermee wordt na vaststelling van de grondwaarde door taxatie (vanwege het waardedrukkende effect van het gevestigde opstalrecht) een depreciatie op de grondwaarde toegepast van 25% alvorens het retributiepercentage toe te passen. De kosten van de registertaxateur zijn voor de aanvrager van de herziening.
7. Mochten partijen na een voorstel tot herziening binnen twee maanden niet tot overeenstemming komen over de hoogte van de grondwaarde, wijzen beide partijen een deskundige aan welke deskundigen een onafhankelijke derde deskundige aanwijzen. Deze commissie van drie deskundigen taxeren gezamenlijk de grondwaarde. De deskundigen dienen registertaxateurs te zijn. Als geen

overeenstemming kan worden bereikt over de drie-partijen taxatie kan eigenaar of opstaller het geschil voorleggen aan de bevoegde rechter. De deskundigenkosten worden door eigenaar en opstaller voor gelijke delen gedragen. Als de herziene retributie minder dan 10% afwijkt van de geldende retributie komend de deskundigen kosten ten laste van de partij die om de herziening heeft verzocht. De herziene retributie gaat na overeenstemming of gerechtelijke uitspraak met terugwerkende kracht in op het moment dat de retributie is aangevraagd.

DUUR

Artikel 2

1. Het opstalrecht wordt gevestigd voor de tijd van vijftig jaren, behoudens eerdere beëindiging ingevolge de artikelen 3, 4 en 5. Omtrent de eventuele verlenging van de duur van het recht zullen partijen ten minste één jaar vóór de afloop van de bovenvermelde termijn overleg plegen.
2. Wanneer de tijd, waarvoor het opstalrecht is gevestigd, is verstreken zonder dat verlenging is overeengekomen en de opstaller de opstallen niet op dat tijdstip heeft ontruimd, blijft het recht van opstal onder dezelfde voorwaarden voortduren, tenzij de grondeigenaar uiterlijk zes maanden na dat tijdstip door ondubbelzinnige feitelijke handelingen en/of schriftelijke aanzegging doet blijken dat zij het recht van opstal als geëindigd beschouwt. De grondeigenaar en de opstaller kunnen het verlengde recht van opstal opzeggen bij exploit ten minste één jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd. Op deze opzegging is het bepaalde in artikel 3 leden 2 tot en met 4 van toepassing, met dien verstande dat in dat geval in de registers bedoeld in artikel 3 lid 3 inschrijving plaatsvindt van het tijdsverloop en de feitelijke ontruiming.

OPZEGGING DOOR GRONDEIGENAAR

Artikel 3

1. Het opstalrecht kan van de zijde van de grondeigenaar tijdens de overeengekomen duur tussentijds door middel van opzegging beëindigd worden:
 - a. indien de opstaller in verzuim is gebleven de jaarlijkse vergoeding (retributie) over twee achtereenvolgende jaren te betalen; of
 - b. in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, daaronder begrepen het geval dat de opstaller het opstalrecht gaat uitoefenen anders dan voor bewoning en – na schriftelijk verkregen toestemming – voor de uitoefening van een vrij beroep of bedrijf.Mits de opstaller zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichting tot betaling van de jaarlijkse vergoeding, kan hij nog tijdens de opzegtermijn de opzegging voorkomen door alsnog zijn verplichtingen na te komen, met vergoeding van de toegebrachte schade en de kosten.
2. De opzegging geschiedt bij exploit ten minste een maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

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.

3. De grondeigenaar draagt zorg voor inschrijving van het exploit in de openbare registers op grond van artikel 3:17 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.
4. Indien op de dag dat het opstalrecht eindigt de grond en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de grondeigenaar zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.
5. Alle kosten die de grondeigenaar moet maken, waaronder de kosten van exploit en inschrijving bedoeld in lid 3 en overige procedurekosten, alsmede alle schade die de grondeigenaar lijdt als gevolg van het in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen, komen ten laste van de opstaller. De opstaller is verplicht op eerste aanzegging de grondeigenaar deze kosten- en schadevergoeding te voldoen.

WEDERZIJDSE MELDINGSPLICHT

Artikel 4

Wanneer de grondeigenaar of de opstaller wordt benaderd door een overheidsorgaan die plannen bekendmaakt waardoor het opstalrecht geheel of gedeeltelijk zou moeten worden beëindigd, is die partij verplicht de wederpartij van die plannen op de hoogte te (doen) brengen.

OPZEGGING DOOR OPSTALLER

Artikel 5

1. Het opstalrecht kan van de zijde van de opstaller niet tussentijds worden opgezegd, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de grondeigenaar. Alvorens over de toestemming wordt besloten, zal de waarde van de opstallen worden bepaald, overeenkomstig het in artikel 7 bepaalde.
2. Opzegging vindt vervolgens plaats overeenkomstig artikel 5:104 juncto artikel 5:88 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, derhalve bij exploit en tenminste één jaar vóór het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
3. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger in de openbare registers staan ingeschreven.
4. De opstaller zal op zijn kosten moeten zorgdragen voor inschrijving van het exploit in de openbare registers.

GEVOLGEN VAN HET TENIETGAAN VAN HET OPSTALRECHT

Artikel 6

Bij het eindigen van het opstalrecht zal de grondeigenaar in de eigendom van de opstallen treden en heeft de opstaller geen recht tot wegneming van de opstallen, tenzij de grondeigenaar daartoe schriftelijke toestemming verleent.

WAARDEVERGOEDING EN WAARDEBEPALING

Artikel 7

1. De opstaller heeft na het einde van het opstalrecht recht op uitkering van de vergoeding van de waarde van de aanwezige gebouwen en werken, die door hemzelf of een rechtsvoorganger rechtsgeldig en met goedkeuring conform artikel 10 zijn aangebracht of van de grondeigenaar of haar rechtsvoorganger tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, na aftrek van hetgeen de grondeigenaar uit hoofde van het recht van opstal van de opstaller te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Is het opstalrecht 'om niet' uitgegeven, dan zal dat bij de waardebepaling bij (tussentijdse) beëindiging in die zin worden meegewogen, dat de opstaller alleen recht op vergoeding heeft van de waarde van de aanwezige gebouwen en werken, die door hemzelf of een rechtsvoorganger rechtsgeldig en met goedkeuring conform artikel 10 zijn aangebracht.

De waarde zal door de opstaller en de grondeigenaar conform lid 2 tot en met 7 van dit artikel worden vastgesteld.

2. De waarde bedoeld in lid 1 wordt in aanmerking genomen naar de waarde in het economisch verkeer.
3. Indien partijen over de waarde niet tot overeenstemming komen, zal deze waarde worden vastgesteld bij een voor partijen bindende uitspraak van drie deskundigen, waarbij beide deskundigen van partijen samen de derde deskundige aanwijzen. Bij geschil daarover zal zulks geschieden door de bevoegde rechter op verzoek van de meest gereede partij, waarbij lid 2 uitgangspunt van de waardering blijft.
4. De kosten van de in dit artikel bedoelde waardering komen ten laste van partijen, ieder voor de helft.
5. De opstaller heeft een retentierecht op de opstallen, totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.
6. Indien het opstalrecht ten tijde van het eindigen van het recht met hypotheek is bezwaard, is artikel 3:229 Burgerlijk Wetboek van toepassing. Voor het geval er meer pandhouders zijn op de vordering als bedoeld in artikel 3:229 Burgerlijk Wetboek vindt uitkering plaats met inachtneming van artikel 3:246 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
7. Indien de grondeigenaar een schuldeiser van de opstaller tot maximaal het bedrag van de inschrijving voldoet teneinde uitwinning te voorkomen, wordt de grondeigenaar krachtens artikel 6:150 lid 1 letter d Burgerlijk Wetboek in de rechten van de schuldeiser gesubrogeerd.

OVERDRACHT, VERDELING, VERLENING PERSOONLIJKE RECHTEN

Artikel 8

1. Het opstalrecht kan niet zonder toestemming van de grondeigenaar worden overgedragen of toebedeeld.

Indien de opstaller overlijdt of de huwelijkse gemeenschap waarvan het opstalrecht deel uitmaakt bij zijn leven wordt ontbonden, zijn diens rechtverkrijgenden verplicht binnen zes maanden daarna mede te delen aan wie het opstalrecht zal worden toebedeeld.

Zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar is het verboden het opstalrecht gedurende langer dan drie jaar in onverdeeldheid te houden.

2. De opstaller mag het opstalrecht en de opstallen evenmin zonder toestemming van de grondeigenaar verhuren, verpachten, ingebruik geven of het gebruik van de opstallen feitelijk laten uitoefenen door anderen.

VESTIGEN EN BEËINDIGEN HYPOTHEEKRECHT / MELDING

Artikel 9

Ingeval het opstalrecht met hypotheek wordt bezwaard, is de opstaller verplicht binnen één maand na vestiging hiervan aan de grondeigenaar een kopie van de akte van hypotheekverlening over te leggen.

WIJZIGING, UITBREIDING EN HERSTELLINGEN VAN OPSTALLEN

Artikel 10

1. De opstaller moet ten genoegen van de grondeigenaar voor een volledig en behoorlijk onderhoud van de opstallen met bijbehorend erf zorg dragen.
2. Wijzigingen, uitbreidingen in of van de opstallen of bijbehorende erf mogen niet plaatsvinden, alvorens de grondeigenaar deze heeft goedgekeurd. De goedkeuring van de grondeigenaar wordt verstrekt onder de opschortende voorwaarde dat de opstaller beschikt over een publiekrechtelijke vereiste bouwvergunning, toestemming of melding.
3. Indien de opstaller enige op hem rustende verplichting niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan de grondeigenaar deze verplichting op kosten van de opstaller doen uitvoeren. De grondeigenaar is na kennisgeving en ingebrekestelling, alsmede na verloop van de in lid 4 genoemde termijn, tot zodanige uitvoering jegens de opstaller uitdrukkelijk bevoegd. Tevens is de grondeigenaar onder dezelfde voorwaarden bevoegd op kosten van de opstaller al datgene ongedaan te maken, dat in strijd met enige verplichting door de opstaller is verricht.
4. De grondeigenaar geeft bij aangetekende brief kennis aan de opstaller en de hypotheekhouder van het voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 3. De grondeigenaar doet de kennisgeving vergezeld gaan van:
 - een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;
 - een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichtingen;

- een aanmaning om aan een en ander alsnog binnen een redelijke termijn te voldoen.
- 5. Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door de grondeigenaar geleden schade als gevolg van de nalatigheid van de opstaller, is de opstaller verplicht op eerste aanzegging de grondeigenaar de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen.
- 6. De opstaller is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan. De opstaller is verplicht de opstallen tegen brand- en stormschade te verzekeren.

BEPLANTING

Artikel 11

1. De op de met het recht van opstal belaste grond nu of in de toekomst aanwezige beplanting is/wordt en blijft eigendom van de grondeigenaar.
2. Bij wijziging of uitbreiding van de opstallen kan de grondeigenaar bepalen, dat de opstaller verplicht is voor zijn rekening een aanvullende beplanting (middels een in onderling overleg tussen de opstaller en de grondeigenaar vast te stellen plan) aan te brengen. Gedurende de eerste drie jaren is het onderhoud van deze aanvullende beplanting voor rekening van de opstaller.
3. De opstaller mag de beplanting niet hakken, rooien, snoeien, wegnemen of op enigerlei wijze beschadigen. Nieuwe bomen of andere houtgewassen mogen slechts worden geplant met toestemming van de grondeigenaar.
4. De opstaller is verplicht bij het rooien van bomen hulp te verlenen en het afkomende snoeihout op te ruimen en af te voeren, zonder deswege enige vergoeding te kunnen vorderen.
5. Bij het eindigen van het opstalrecht heeft de opstaller noch het recht op vergoeding van de waarde van enige op het erf aanwezige beplanting, noch het recht tot wegneming van die beplanting.

BOETE

Artikel 12

Bij niet-nakoming of overtreding van de in deze voorwaarden omschreven bepalingen, verbeurt de opstaller onverminderd de eventuele mogelijkheid tot opzegging van het opstalrecht ten behoeve van de grondeigenaar een terstond opvorderbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) of zoveel minder als grondeigenaar met het oog op de aard van de niet-nakoming of overtreding, zal vaststellen, zulks onverminderd het recht van de grondeigenaar om vergoeding van geleden schade te vorderen.

LASTEN EN BELASTINGEN

Artikel 13

Alle lasten en belastingen van het recht van opstal of van de met het recht van opstal bezwaarde grond geheven wordende, zijn voor rekening van de opstaller.

KOSTEN VESTIGING

Artikel 14

De kosten op het vestigen van een opstalrecht vallende, komen voor rekening van de opstaller.

CITEERARTIKEL

Artikel 15

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als "Algemene Voorwaarden Opstalrecht Stadserven 2025 (Burgerwoningen)."