

OPSTALOVEREENKOMST JEUGDLOKAAL

DE PARTIJEN¹

Tussen

[Alle gegevens van de opstalgever]

hierna de “opstalgever” genoemd

en

[Alle gegevens van de opstalhouder (de gegevens van jouw beheers-vzw)]

hierna de “opstalhouder” genoemd

Beide Partijen worden hierna gezamenlijk aangeduid als de “Partijen”.

Wordt overeengekomen wat volgt

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED²

Een perceel grond, en de zich erop bevindende constructies, zijnde ..., gelegen te ... volgens titel en thans bij het kadaster bekend onder ... en met een oppervlakte van ... m².

(eventueel)

Zoals voorschreven goed is aangeduid op een opmetingsplan daarvan opgemaakt door landmeter-expert ... te ... op ..., hier aangehecht om mee te worden geregistreerd gehecht gebleven aan een akte, verleden voor notaris ... te ... op

Hierna “de Eigendom” genoemd

OORSPRONG VAN EIGENDOM³

Voorschreven goed hoort de opstalgever toe in [volle eigendom | vruchtgebruik | erfpacht | opstal] om het te hebben verkregen van ... bij akte, verleden voor notaris ... te ... op ..., overgeschreven op het hypotheekkantoor te ..., op ..., boek ..., nummer ...

ARTIKEL 1 - VOORWERP⁴

De opstalgever verklaart bij deze overeenkomst een recht van opstal met betrekking tot het hierboven beschreven onroerend goed te verlenen aan de opstalhouder die verklaart te aanvaarden, onder de hierna vermelde lasten en voorwaarden.

¹ In dit deel bespreek je wie de overeenkomst aangaat

- Zijn de partijen natuurlijke of rechtspersonen?
- Door wie worden de rechtspersonen vertegenwoordigd?
- Wat is het ondernemingsnummer?

² In dit deel beschrijf je het in opstal gegeven goed zo gedetailleerd mogelijk.

- Enkel grond of ook gebouwen?
- Wat is het adres?
- Kadastergegevens
- Oppervlakte
- Bestaat er een opmetingsplan? Dan vermeld je dat plan hier.

³ Je bespreekt hier kort de hoedanigheid van de opstalgever mbt het in opstal gegeven goed. Is die zelf eigenaar, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker? En verwijs naar de contracten/ akten die deze hoedanigheid bewijzen.

⁴ In het eerste artikel verklaar je dat deze akte over een opstal gaat, en dat die door de ene partij verleend wordt en door de andere aanvaard.

ARTIKEL 2 – OPSTALLEN EN VOLUMES

De Opstalhouder zal gedurende de ganse duur van het opstalrecht eigenaar zijn van de bestaande constructie(s) (zijnde ...) deel uitmakende van de Eigendom.

Hierna “de Opstal(len)” genoemd

De Opstalhouder wordt het recht verleend om op, boven en/of in de Eigendom en/of de Opstal(len), eventueel na afbraak of aanpassing van (een deel van) de Eigendom en/of de Opstal(len), op eigen kosten en naar eigen inzichten, bouwwerken of beplantingen te plaatsen als volgt:

- ...
- ...
- ...

(hierna samen de “Volumes” genoemd of individueel: “Volume 1”, “Volume 2”, enz.). Deze Opstallen (en de aangebrachte verbeteringen) en gerealiseerde Volumes zullen de Opstalhouder in eigendom toebehoren voor de gehele duur van het opstalrecht.

ARTIKEL 3 – DUUR⁵

Deze overeenkomst start op

Mogelijkheid 1: het opstalrecht duurt x (max. 99) jaar en stopt sowieso op de einddatum.

- **Deze optie is de minst te verkiezen optie.** De groep en de eigenaar moeten in dit geval voldoende tijdig beginnen overleggen over een nieuw contract. Er moet ook een nieuw contract opgemaakt en geregistreerd worden. Wat beide partijen tijd en geld kost.
- **Nog een belangrijk nadeel van deze optie bestaat er in dat de opstalhouder vroeg in de overeenkomst zal stoppen met investeren in het onroerend goed. Wanneer de investering niet voor de einddatum van het contract kan afgeschreven worden ontmoedigt dit vernieuwing en verduurzaming van het patrimonium.**
- **Wanneer de partijen de einddatum uit het oog verliezen wordt het opstalrecht omgezet in een preciaire bezetting (bezetting ter bedde) wat een bijzonder rechts-onzekere positie is.**

Behoudens in de gevallen van vervroegde beëindiging zoals voorzien in deze overeenkomst, wordt het recht van opstal verleend en aanvaard voor een termijn van 99 (negenennegentig) jaar, om te eindigen op

Bij het verstrijken van deze termijn zal het recht van opstal van rechtswege, zonder enige vooropzeg en zonder recht op hernieuwing een einde nemen. Blijft de opstalhouder na het verstrijken van deze termijn het in opstal gegeven onroerend goed bezetten, dan betreft dit een tijdelijke en preciaire bezetting, zonder recht noch titel, waaraan te allen tijde door de opstalgever een einde kan worden gesteld. Zolang de opstalgever deze tijdelijke en preciaire bezetting door de opstalhouder toestaat, blijven alle bepalingen van deze overeenkomst van toepassing, met inbegrip van de prijs, zoals

⁵ In het artikel over de duur bepaal je minstens wanneer de opstal start en voor hoeveel jaren deze zal duren. Je bepaalt een concrete start- en einddatum, en de manier waarop het contract kan verdergezet worden na die datum.

Hoe bepaal je de termijn: een opstal kan je afsluiten voor maximaal 99 jaar. De opstalgever is een (rechts)persoon die toestaat dat iemand op zijn grond bouwt, of een gebouw beheert. Daarom bestrijkt de periode steeds een lange periode. Hoe langer de termijn, hoe meer zekerheid voor beide partijen. Hoe korter de periode is, hoe belangrijker de stilzwijgende verlenging wordt. De opstal kan “verlengd” worden tot ze maximaal 99 jaar heeft geduurd. Na 99 jaar moet ze sowieso “vernieuwd” worden. Je kan er voor kiezen de overeenkomst telkens de termijn om is te laten vernieuwen maar dat zorgt voor onnodige administratie. Een logische indeling van de termijnen is voor alle partijen handig. Een termijn van 33 jaar kan 2x volledig stilzwijgend verlengd worden tot 99 en nadien onderhandeld worden om ze te vernieuwen. Maar nog makkelijker is om meteen voor 99 jaar te gaan, en elke 99 jaar een vernieuwing van het contract te doen..

Is de eigenaar bang dat je vereniging geen 99 jaar zal bestaan, en wil die daarom de termijn korter maken? Dan is een ontbinding die vasthangt aan het stopzetten van je vereniging (zie lager in het contract) een makkelijker en betere optie.

bedoeld in artikel 3, welke alsdan als een bezettingsvergoeding dient in aanmerking te worden genomen en pro rata temporis verschuldigd is.

Mogelijkheid 2: Het opstalrecht duurt x (max. 99) jaar. Maar de opstalhouder heeft de mogelijkheid om het contract te vernieuwen.

- Deze optie is de beste als je meteen voor 99 jaar gaat.
- De opstalhouder kan diens termijn verlengen, maar enkel na het sturen van een aangetekend schrijven voor een bepaalde termijn (1/2^{de} jaar/ 1 jaar/ 5 jaar/...)
- Indien je de termijn korter dan 99 jaar maakt zorgt je hier voor meer administratie.
- Wanneer de partijen de einddatum uit het oog verliezen wordt het opstalrecht omgezet in een precare bezetting (bezetting ter bedde) wat een bijzonder rechts-onzekere positie is.

Behoudens in de gevallen van vervroegde beëindiging zoals voorzien in deze overeenkomst, wordt het recht van opstal verleend en aanvaard voor een termijn van 99 (negenennegentig) jaar, om te eindigen op

De opstalgever verleent aan de opstalhouder het recht om na het verstrijken van deze termijn het recht van opstal te hernieuwen voor eenzelfde termijn en onder dezelfde voorwaarden en modaliteiten, zoals bedoeld in deze overeenkomst, tenzij hierna anders bepaald.

De opstalhouder dient, op straffe van verval van dit recht, diens wil tot hernieuwing van het recht van opstal bij aangetekend schrijven kenbaar te maken aan de opstalgever en dit minstens zes maanden voor het verstrijken van de termijn van het recht van opstal.

Mogelijkheid 3: Het opstalrecht duurt x (max. 99) jaar en wordt tot de 99 jaar vol zijn stilzwijgend verlengd. Nadien kan het opstalrecht vernieuwd worden na schriftelijke melding.

- Deze optie is de beste als je niet meteen voor 99 jaar gaat.
- Zolang de wil van beide partijen er is verlengt deze overeenkomst zichzelf zonder dat er enige administratie of kosten nodig zijn.
- Beide partijen kunnen het contract laten stoppen, maar enkel na het sturen van een aangetekend schrijven voor een bepaalde termijn. Kies deze termijn vroeg genoeg voor het verlopen van de einddatum, dat geeft de andere partij de kans om een andere locatie te zoeken voor de groep/ een andere bestemming te zoeken voor het gebouw.
- Zodra de 99 jaar vol zijn moet er actief gewerkt worden aan de vernieuwing van het contract.

Behoudens in de gevallen van vervroegde beëindiging zoals voorzien in deze overeenkomst, wordt het recht van opstal verleend en aanvaard voor een termijn van 99 (negenennegentig) jaar, om te eindigen op

Tenzij een van de partijen ten laatste 5 jaar voor het verstrijken van de termijn, via aangetekend schrijven, diens wil om het contract stop te zetten kenbaar maakt, vindt een automatische verlenging van het recht van opstal plaats en dit voor eenzelfde termijn en onder dezelfde voorwaarden en modaliteiten, zoals bedoeld in deze overeenkomst, tenzij hierna anders bepaald.

De opstalgever verleent aan de opstalhouder het recht om na het verstrijken van 99 jaar het recht van opstal te hernieuwen voor eenzelfde termijn en onder dezelfde voorwaarden en modaliteiten, zoals bedoeld in deze overeenkomst, tenzij hierna anders bepaald.

De opstalhouder dient, op straffe van verval van dit recht, diens wil tot hernieuwing van het recht van opstal bij aangetekend schrijven kenbaar te maken aan de opstalgever en dit minstens zes maanden voor het verstrijken van de termijn van het recht van opstal.

ARTIKEL 4 – VERGOEDING / BELASTINGEN, BIJDRAGEN EN LASTEN

Het opstalrecht wordt verleend om niet.

Alle belastingen, taksen, lasten en bijdragen van welke aard dan met betrekking tot de Opstallen en de gerealiseerde Volumes, vallen van bij de aanvang van het recht van opstal en voor de gehele duur ervan volledig ten laste van de opstalhouder.

ARTIKEL 5 – HYPOTHECAIRE TOESTAND⁶

De opstalgever verklaart dat de Eigendom en de Opstallen vrij en zuiver zijn van alle voorrechten, inschrijvingen, overschrijvingen en alle belemmeringen van welke aard ook, met uitzondering van ... toegestaan in het voordeel van ... op ...

ARTIKEL 6 – STAAT VAN HET GOED

De opstalhouder verklaart de Opstallen in volgende staat ontvangen te hebben:

Betreffende de staat van de Opstallen wordt zowel bij de start als bij de beëindiging van deze overeenkomst een uitgebreide plaatsbeschrijving gemaakt door een onafhankelijke derde, aan te stellen in gemeen overleg of, bij gebreke daarvan, door de jeugdconsulent van gemeente Eventuele kosten voor deze plaatsbeschrijving worden door beide partijen gedragen.

De Opstalhouder zal de eigendom en de Opstallen als een voorzichtig en redelijk persoon onderhouden gedurende de Overeenkomst.

ARTIKEL 7 – BESTEMMING VAN HET GOED⁷

Het in opstal gegeven goed zal uitsluitend dienen tot uitbating van een jeugdlokaal voor de feitelijke vereniging [naam van de groep].

In het kader van de uitbating van dit jeugdlokaal kan de opstalhouder alle activiteiten uitvoeren die bijdragen tot dit doel. Niet limitatief in volgende lijst opgenomen:

- Verhuur aan andere (jeugd)verenigingen voor het organiseren van meerdaagse weekends en kampen.
- Verhuur aan particulieren voor het organiseren van evenementen in familiale of openbare context.
- Het organiseren van eigen evenementen en activiteiten voor de eigen leden.
- Het organiseren van evenementen die ontstaan voor derden.

Het is de opstalhouder toegestaan de bestemming van het in erfpacht gegeven onroerend goed te wijzigen of uit te breiden, doch uitsluitend na voorafgaande en schriftelijke toestemming van de erfpachtgever.

De bestemming van het in opstal gegeven onroerend goed moet in elk geval ten dienste staan van de ontwikkeling van jeugd en jongeren in het algemeen en jeugdwerk in het bijzonder. Elke bestemmingswijziging die in strijd is met het belang van kinderen en jongeren met betrekking tot het gebruik van het onroerend goed is nietig.

ARTIKEL 8 – ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De opstalhouder zal tijdens de ganse duur van de opstal alle onderhouds- en herstellingswerken van welke aard dan ook, met inbegrip van de grove herstellingswerken, dienen uit te voeren, aan zowel

⁶ De notaris zal deze gegevens voor jou opzoeken.

⁷ Omschrijf hier waarvoor je het onroerend goed zal/ mag gebruiken. Om onderhoudskosten te kunnen betalen zal je je lokaal vermoedelijk willen kunnen verhuren. Dit artikel beschrijft dat dat mag. Anderzijds brengt bovenop je lokaal een penthouse inrichten of er een café beginnen uitbaten misschien wel veel geld op, het is niet in het belang van de kinderen en jongeren uit je vereniging. Zulke bestemmingen verbied je dus best in het contract.

Opstallen als de Volumes. De opstalhouder staat ervoor in dat de Opstallen tijdens de opstal steeds in goede staat van onderhoud zijn.

Alle onderhouds- en herstellingskosten, alsook alle kosten die het gevolg zijn van de uitvoering van wettelijke, administratieve of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid, arbeidsveiligheid en/of milieu zijn ten laste van de opstalhouder.

ARTIKEL 9 - ONTBINDING

Deze opstalovereenkomst neemt van rechtswege een einde ingevolge⁸ een ernstige tekortkoming van de opstalhouder die een verbreking van dergelijk recht rechtvaardigt.

Wordt hoe dan ook beschouwd als zulke ernstige tekortkoming:

- het uitvoeren van vergunningsplichtige handelingen zonder het voorafgaandelijk bekomen van de vereiste uitvoerbare omgevingsvergunning,
- het gebruik van het op te richten goed voor een andere bestemming dan deze bepaald in deze overeenkomst.

Verbreking kan door de opstalgever maar worden ingeroepen na een voorafgaande schriftelijke ingebrekestelling en indien daarna de opstalhouder niet overgaat tot uitvoering van diens verplichtingen binnen de drie maanden na die ingebrekestelling.

In geval van ontbinding van deze overeenkomst komen partijen uitdrukkelijk overeen dat alle reeds betaalde lasten en kosten ten laste van de opstalhouder blijven.

De opstalgever behoudt zich tevens het recht voor vergoeding te vorderen voor alle schade die de opstalgever uit welke hoofde dan ook zou geleden hebben en waarvan de omvang, bij gebreke aan akkoord tussen de partijen, door een bemiddelaar aangesteld door de gemeentelijke jeugddienst zal vastgesteld worden.

ARTIKEL 10 - RECHTEN EN PLICHTEN VAN PARTIJEN BIJ HET EINDE VAN DE OPSTAL

Bij het einde van de opstal wordt de opstalgever van rechtswege eigenaar van alle door de opstalhouder tijdens de opstal opgerichte gebouwen en uitgevoerde werken, mits vergoeding van de werkelijke waarde ervan op dat ogenblik.

De werkelijke waarde van de door de opstalhouder tijdens de opstal opgerichte gebouwen en uitgevoerde werken wordt bepaald in onderling akkoord tussen de opstalgever en de opstalhouder, hetzij door een in gemeen overleg tussen partijen en, bij gebreke daarvan, door de gemeentelijke jeugddienst aan te stellen onafhankelijke deskundige.

⁸ Naast deze onderling afgesproken manier van ontbinding zijn er ook enkele wettelijke mechanismes die een opstal ten einde kunnen brengen. Dit kan dus niet de enige manier zijn waarop een opstal ontbonden wordt. Bovendien moet bepaald worden hoe de opstal ontbonden wordt bij een ernstige tekortkoming (gebeurt dit automatisch (van rechtswege) of moet er een opzeg gebeuren?). Over de onderling afgesproken mogelijkheden tot ontbinding bij een opstal is wat discussie in de rechtspraak. Ik heb hier een uitdrukkelijk ontbindend beding van gemaakt (d.w.z. dat de opstal automatisch eindigt bij een ernstige tekortkoming) aangezien deze algemeen het meest aanvaard wordt in de rechtspraak. U kan er ook een opzegbeding van maken door 'neemt van rechtswege een einde' te vervangen door de volgende tekst:

'Deze opstalovereenkomst kan opgezegd worden ingevolge een ernstige tekortkoming van de opstalhouder die een verbreking van dergelijk recht rechtvaardigt.'

Hierna moet u ook de wijze van opzegging en de opzegtermijn expliciteren.

ARTIKEL 11 – TEGENWERPELIJKHEID AAN DERDE-KOPERS

Tussen de partijen wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat de opstalgever, diens rechthebbende en alle eventuele latere verkrijgers zich ertoe verbinden dat de koper deze overeenkomst zal eerbiedigen en naleven in al haar bepalingen.

ARTIKEL 12 – HOOFDELIJKHEID EN ONDEELBAARHEID TUSSEN OPSTALHOUDER EN RECHTSOPVOLGERS

De opstalhouder en diens rechtsopvolgers, te welken titel dan ook, zijn hoofdelijk en ondeelbaar verplicht tot uitvoering van alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen, met de meest uitgebreide uitwerking van de ondeelbaarheid.

ARTIKEL 13 – GEDEELTELIJKE NIETIGHEID

De nietigheid van één van de bepalingen van deze overeenkomst heeft geenszins de nietigheid van de volledige overeenkomst tot gevolg.

ARTIKEL 14 – KOSTEN

De kosten van deze overeenkomst vallen uitsluitend ten laste van de opstalhouder.

ARTIKEL 15 - TOEPASSELIJKE WETGEVING

Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst wordt geregeld, verwijzen de bepalingen van het Nieuw BW, onder andere naar artikelen 3.177-3.187 Nieuw BW.

Bepalingen van deze overeenkomst die in strijd zouden kunnen zijn met dwingende wetsbepalingen of met bepalingen van openbare orde, zullen voor niet-geschreven worden gehouden, maar tasten de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan.

ARTIKEL 16 – GESCHILLENBESLECHTING

Alle geschillen waartoe deze overeenkomst aanleiding zou kunnen geven, vallen onder de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbank van de plaats waar de Eigendom is gelegen.

STEDENBOUW

→ de notaris zal dit deel voor jullie opmaken.

BODEM

→ de notaris zal dit deel voor jullie opmaken.

FISCALITEIT

→ de notaris zal dit deel voor jullie opmaken.

SLOTVERKLARINGEN

→ de notaris zal dit deel voor jullie opmaken.

Waarvan akte,

Verleden te ..., op datum als voormeld.

Na integrale voorlezing van deze akte en toelichting, hebben de partijen, aanwezig of vertegenwoordigd zoals gezegd, met Mij, notaris, deze akte ondertekend.

...

Handtekening notaris ...

Notaris ...

...

Handtekening Opstalgever ...

Opstalgever...

...

Handtekening Opstalhouder ...

Opstalhouder...