

ALGEMENE OPSTALVOORWAARDEN WATERSCHAP
GROOT-HAARLEMMERMEER 2000

ARTIKEL 1

1. Het Waterschap Groot-Haarlemmermeer geeft percelen grond uit in recht van opstal met in achtneming en van toepassing verklaring van deze algemene opstalvoorwaarden en voorts onder zodanige bijzondere voorwaarden welke het waterschap voor elke uitgifte in recht van opstal met de opstaller is overeengekomen en welke bijzondere voorwaarden onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van het perceel.
2. De algemene opstalvoorwaarden kunnen te allen tijde door het algemeen bestuur worden herzien. Zij treden in werking telkenmale bij uitgifte of heruitgifte van het opstalrecht.

ARTIKEL 2

Begripsbepalingen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. algemene voorwaarden: de algemene opstalvoorwaarden Waterschap Groot-Haarlemmermeer 2000;
- b. uitgifte in recht van opstal: de vestiging van het recht van opstal alsmede de vestiging door heruitgifte in recht van opstal;
- c. de opstaller: de natuurlijke of rechtspersoon aan wie grond in recht van opstal uitgegeven wordt;
- d. het waterschap: het Waterschap Groot-Haarlemmermeer;
- e. recht van opstal: het zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van het waterschap, gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen;
- f. het dagelijks bestuur: het college van dijkgraaf en heemraden van het waterschap;
- g. het algemeen bestuur: het college van hoofdingelanden van het waterschap;
- h. bijzondere bepalingen: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de algemene voorwaarden geldende bepalingen vermeld in de akte van vestiging of akte ter wijziging van het recht;
- i. aanbod: de brief en/of de concept-overeenkomst met bijlage(n), waarin het waterschap een perceel grond in recht van opstal aan een of meer gegadigde(n) aanbiedt,
- j. perceel grond: het stuk grond of het beperkte recht daarop, dat krachtens besluit van het waterschap in recht van opstal wordt of is uitgegeven;
- k. opstalvergoeding: de jaarlijkse verplichting van de opstaller tot betaling van een geldsom als vergoeding voor de uitoefening van zijn rechten;
- l. de overeenkomst tot uitgifte in recht van opstal: de obligatoire overeenkomst, waarbij het waterschap en de gegadigde(n) een overeenkomst tot uitgifte in recht van opstal hebben gesloten;
- m. de akte: de notariële akte van vestiging van het recht van opstal;
- n. uitgifteduur: de termijn, waarvoor het recht van opstal wordt/is gevestigd;
- o. de afkoopsom: het door de opstaller te betalen bedrag ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen opstalvergoedingen over het lopende tijdvak;
- p. basistarief: het door het dagelijks bestuur vastgestelde door de opstaller verschuldigde tarief per vierkante meter (m²) grond, dat in recht van opstal uitgegeven wordt of is.
- q. woongebouwd: een al dan niet bebouwd perceel grond met bestemming woning;
- r. bedrijfsgebouwd: een al dan niet bebouwd perceel grond met bestemming de uitoefening van een bedrijf;
- s. overige uitgiftes: de uitgifte in recht van opstal van een perceel grond anders dan bedoeld in q. en r. , als omschreven in dit artikel;

ARTIKEL 3

Aanbod/omschrijving leveringsverplichting

1. Het perceel grond zal in recht van opstal worden uitgegeven met alle daarbij behorende rechten en aanspraken mede uit hoofde van erfdiensbaarheden en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Het waterschap heeft kennis gegeven van alle eventueel aan het perceel grond verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en blijvend en/of voortvloeiend uit:
 - a. de voorgaande akte(n) van uitgifte in recht van opstal;
 - b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

Opstaller aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.

Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven, blijkt dat aan het perceel grond lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor de opstaller kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft hij evenwel het recht uiterlijk binnen twee weken na mededeling hiervan mits schriftelijk en onder opgaaf van redenen, aan het waterschap en de notaris mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt. Het staat het waterschap vervolgens vrij, door een schriftelijke mededeling aan de notaris, te verzenden binnen 8 kalenderdagen nadat de mededeling van opstaller hem heeft bereikt, de overeenkomst tot uitgifte van recht van opstal te ontbinden.
3. De grond wordt in recht van opstal uitgegeven in de staat waarin deze zich bij het verlijden van de notariële akte bevindt, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten ten laste van het waterschap.
4. Het waterschap staat overigens niet in voor de aanwezigheid van hem onbekende gebreken.

ARTIKEL 4

Vormvoorschriften

1. De uitgifte in recht van opstal, splitsing of andere wijziging van het recht van opstal geschieden op de wijze als aangegeven in artikel 5 lid 1 van de algemene voorwaarden.
2. De akte moet worden verleden binnen drie maanden na de dag, waarop het aanbod ter kennis van de opstaller is gebracht. Het dagelijks bestuur kan deze termijn verlengen.
3. Aan het waterschap wordt op kosten van de opstaller op eerste aanvraag een afschrift of uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.
4. Alle kosten en rechten verband houdende met het vestigen en wijzigen van het recht van opstal, de tenuitvoerlegging daarvan, het splitsen of van enige andere wijziging van het recht van opstal, alsmede de kosten van de eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de opstaller.

ARTIKEL 5

Uitgifte in recht van opstal.

1. De uitgifte in recht van opstal, geschiedt bij akte te verlijden ten overstaan van een door de opstaller aan te wijzen en in de gemeente Haarlemmermeer gevestigde notaris.
2. De uitgifteduur voor het **woon- en bedrijfsgebouwd** bedraagt VIJFTIG (50) jaar. De duur voor de **overige uitgiftes** bedraagt VIJF EN ZEVENTIG (75) jaar.
3. Na afloop van de uitgifteduur heeft de opstaller recht op heruitgifte in recht van opstal.

Het waterschap zal uiterlijk zes (6) maanden voor het einde van de uitgifteduur een aanbod tot heruitgifte aan de opstaller, op de in dat aanbod aangegeven voorwaarden, verzenden.

Het aanbod kan slechts worden aanvaard door heruitgifte overeenkomstig lid 1 van dit artikel uiterlijk zes (6) maanden na afloop van de uitgifteduur van het te beeindigen opstalrecht. Het dagelijks bestuur kan deze termijn verlengen.

Een aldus krachtens heruitgifte tot stand gekomen opstalrecht zal geacht worden een voortzetting van het door de uitgifteduur beeindigde opstalrecht te zijn.

4. Indien het aanbod tot heruitgifte overeenkomstig de in lid 3 van dit artikel aangegeven wijze niet door de opstaller is aanvaard en op het uit te geven perceel grond geen beperkt zakelijk recht rust is het opstalrecht geëindigd.

Het waterschap zal daarvan bij exploit mededeling doen aan de opstaller overeenkomstig het gestelde in artikel 104 lid 2 en in de artikelen 87 en 88 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

5. Indien het aanbod tot heruitgifte overeenkomstig de in lid 3 van dit artikel aangegeven wijze niet door de opstaller is aanvaard en op het her uit te geven perceel grond een of meer beperkt zakelijk recht(en) rust(en), is het waterschap terstond, nadat vaststaat dat de heruitgifte niet zal plaatsvinden, verplicht bij exploit op de wijze, zoals in het vierde lid, tweede zin, van dit artikel omschreven, de betrokken beperkt zakelijk gerechtigde(n) daarvan in kennis te stellen.

De beperkt zakelijk gerechtigde(n) heeft/hebben alsdan het recht en wordt/worden geacht daartoe door de opstaller onherroepelijk te zijn gemachtigd om binnen drie (3) maanden na verzending van vorenbedoeld exploit tot heruitgifte van het her uit te geven perceel grond in recht van opstal op naam en voor rekening van de opstaller over te (doen) gaan, zulks echter onder de voorwaarden en bedingen als in het in lid 3 van dit artikel bedoelde aanbod van het waterschap zijn opgenomen. Indien (een van) de zakelijk gerechtigde(n) van zijn recht tot (doen van) heruitgifte in recht van opstal gebruik maakt wordt het opstalrecht geacht niet te zijn geëindigd.

Indien op het in opstal her uit te geven perceel grond meer beperkt zakelijke rechten rusten, is iedere zakelijk gerechtigde tot vorenbedoelde heruitgifte in recht van opstal op naam van de opstaller bevoegd, met dien verstande dat indien er meerdere beperkt zakelijke gerechtigden van deze bevoegdheid gebruik wensen te maken de hoogst gerangschikte van hen daartoe als eerste bevoegd is.

ARTIKEL 6

Opstalvergoeding en de vijfjaarlijkse aanpassing daarvan

1. Jaarlijks is een opstalvergoeding verschuldigd. De opstalvergoeding bij uitgifte wordt berekend door **de kadastrale oppervlakte van het perceel** te vermenigvuldigen met een **basistarief per vierkante meter (m²)**.

Bij het niet voorhanden hebben van de juiste kadastrale oppervlakte wordt de oppervlakte zo nauwkeurig mogelijk door het dagelijks bestuur vastgesteld.

Er zijn drie basistarieven, namelijk voor **woongebouwd**, voor **bedrijfsgebouwd** en voor **overige uitgiftes**.

De basistarieven luiden als volgt:

- **woongebouwd EEN GULDEN EN ZEVENTIG CENT (f 1,70) per vierkante meter (m²);**
- **bedrijfsgebouwd TWEE GULDEN EN VIJF CENT (f 2,05) per vierkante meter (m²); en**
- **overige uitgiftes een met in achtneming van artikel 25 lid 1 van de algemene voorwaarden nader te bepalen tarief.**

2. In afwijking van het vorige lid wordt voor de berekening van de opstalvergoeding bij uitgiften in recht van opstal ten behoeve van appartementen als oppervlakte van het perceel aangehouden de som van het aantal vierkante meters appartementsrecht per verdieping, verhoogd met de kadastrale oppervlakte van het perceel. De opstalvergoeding wordt overigens berekend als in lid 1 aangegeven.

3. De basistarieven worden vanaf één januari tweeduizend jaarlijks door het dagelijks bestuur bij afzonderlijk te nemen besluit aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau. De aangepaste basistarieven worden gevonden door het basistarief van het voorafgaande jaar te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassings-coëfficiënt. Het voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:

a.

b. waarin voorstelt:

de letter **a**: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekend gemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;

de letter **b**: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het jaar, voor-voorafgaande aan het onder letter **a** bedoelde kalenderjaar.

Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letter **a** en **b**, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door het algemeen bestuur bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

4. De opstalvergoeding wordt na verloop van telkens vijf (5) jaren aangepast aan het voor dat jaar geldende basistarief. De aangepaste opstalvergoeding wordt berekend op de wijze als in de leden 1 en 2 aangegeven.
5. Voor de uitgifte in recht van opstal van percelen grond, die niet tevoren in recht van opstal aan de opstaller werden uitgegeven, is naast de jaarlijkse opstalvergoeding een eenmalige extra vergoeding verschuldigd. Voor die uitgiftes wordt door een beëdigd makelaar op kosten van de opstaller op basis van verkoop bij volle en vrije eigendom de grondwaarde van het perceel grond vastgesteld. De éénmalige extra vergoeding wordt als volgt berekend: bedrag van de hiervoor vastgestelde grondwaarde verminderd met de afkoopsom berekend op de wijze als aangegeven in artikel 7 lid 6.

ARTIKEL 7

Wijze van betaling

1. De opstalvergoeding is verschuldigd vanaf de datum waarop het recht van opstal ingaat en dient jaarlijks bij vooruitbetaling door de opstaller te worden voldaan.
2. De opstalvergoeding moet worden betaald zonder korting, inhouding of schuldvergelijking door storting of overschrijving op een door het waterschap aan te geven postrekening of bankrekening ten name van het waterschap.
3. Gemis van het genot, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, van de in recht van opstal uitgegeven grond wegens schade, onheil, of andere omstandigheden van welke aard ook, die niet aan het waterschap zijn toe te rekenen, geeft de opstaller generlei recht op vermindering, kwijtschelding of teruggave van de verschuldigde opstalvergoeding ook al heeft dit gemis vijf (5) jaar of langer geduurd.
4. Indien de opstalvergoeding niet tijdig is betaald, is een verdragingsrente verschuldigd ter hoogte van één procent (1 %) per maand of zoveel meer als de wettelijke rente bedraagt over het achterstallig bedrag, te rekenen vanaf de dag waarop de opstalvergoeding is verschuldigd, waarbij een gedeelte van een maand geldt als een volle maand.
5. Telkens na afloop van één (1) jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de alsdan verschuldigde rente.
6. Op verzoek van de opstaller kan voor de duur van het recht van opstal afkoop van de opstalvergoeding plaatsvinden op basis van een door het algemeen bestuur vast te stellen regeling.

ARTIKEL 8

Hoofdelijke aansprakelijkheid en ondeelbaarheid

1. Behoort het recht van opstal toe aan twee of meer personen, hetzij als deelgenoten, hetzij als opstaller van verschillende gedeelten van de zaak dan zijn zij hoofdelijk verbonden voor de gehele opstalvergoeding die tijdens hun recht opeisbaar is.
2. Na overdracht of toedeling van het recht van opstal of een gedeelte daarvan of van een aandeel in het recht van opstal zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde opstalvergoeding die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.
3. De verplichtingen van de opstaller die uit het recht van opstal of de terzake aangegane overeenkomsten voortvloeien zijn ook ten aanzien van erfgenamen en rechtverkrijgenden ondeelbaar.

ARTIKEL 9

De bestemming

De bestemming van het in recht van opstal uitgegevene wordt in de akte van uitgifte bepaald. Het is de opstaller niet toegestaan zonder toestemming van het dagelijks bestuur een andere bestemming aan het perceel grond te geven of een handeling in strijd met de bestemming het perceel grond te verrichten.

ARTIKEL 10

Het stichten van opstallen

De opstaller heeft het recht op de in recht van opstal uitgegeven grond opstallen overeenkomstig de in de akte aangegeven bestemming te stichten of te hebben met inachtneming van door het dagelijks bestuur vooraf goed te keuren plannen en te geven aanwijzingen.

ARTIKEL 11

Wegnemen gebouwen, werken en beplantingen

1. De opstaller heeft tijdens de duur van het recht van opstal of bij het einde daarvan niet de bevoegdheid tot het wegnemen van gebouwen, werken of beplantingen, welke door hem of zijn rechtsvoorganger zijn aangebracht of van het waterschap tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen.
2. Het vorenstaande heeft zowel betrekking op verplicht als onverplicht aangebrachte gebouwen, werken of beplantingen.
3. Het in lid 1 bepaalde lijdt uitzondering, indien bij het einde van het recht van opstal overeenkomstig artikel 17 dezer voorwaarden door het waterschap geen vergoeding voor de aangebrachte gebouwen, werken of beplantingen wordt voldaan.
In dat geval is de opstaller verplicht om binnen één (1) maand na het eindigen van het recht van opstal voor zijn rekening die gebouwen, werken of beplantingen weg te nemen onder toezicht van en met inachtneming van de aanwijzingen door het waterschap te geven.

ARTIKEL 12

Onderhouds-en gedoogplicht

1. De opstaller is verplicht:
 - a. de in recht van opstal uitgegeven grond behoorlijk te onderhouden en daaraan alle nodige herstellingen, ook de buitengewone, te verrichten of te doen verrichten en voorts al datgene te doen of na te laten ter voorkoming van het ontstaan van eventuele aanmerkelijk aan de grond toe te brengen schade en voor grovelijk misbruik van de onroerende zaken te waken;
 - b. het erf binnen zes (6) maanden na de datum waarop het recht van opstal is ontstaan af te scheiden en dit steeds afgescheiden te houden, en voor zover een sloot de afscheiding vormt, deze diep en schoon te houden, onverminderd het dienaangaande bepaalde in de desbetreffende keurbepalingen van dit waterschap. De kosten van het maken en onderhouden van de erfafscheidingen komen geheel voor eigen rekening van de opstaller.
2. De opstaller moet gedogen, dat:
 - a. in het geval het dagelijks bestuur daartoe gegronde redenen aanwezig acht, de in recht van opstal uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen wordt opgenomen door deskundigen, die daartoe door het dagelijks bestuur zijn aangewezen;
 - b. palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes, pijpleidingen voor openbare doeleinden op, in, aan of boven de in recht van opstal uitgegeven grond of de zich daarop bevindende opstallen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop het waterschap dit nodig zal vinden. Over plaats en wijze vindt tevoren overleg plaats met de opstaller; deze is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.
3. De opstaller moet voor zover de in recht van opstal uit te geven grond een tot voortuin bestemde strook bevat, deze strook ten genoegen van het dagelijks bestuur als tuin aanleggen en onderhouden.
4. Het is de opstaller verboden zonder toestemming van het dagelijks bestuur:
 - a. de opstallen te veranderen dan wel geheel of gedeeltelijk te slopen.
 - b. aarde van het grondperceel af te voeren.
 Indien het dagelijks bestuur zijn toestemming heeft verleend, dienen de daarbij gegeven aanwijzingen in acht te worden genomen.

ARTIKEL 13

Tijdstip eigen gebruik grond

De opstaller kan de in recht van opstal uitgegeven grond in eigen gebruik en genot aanvaarden op de datum van de akte. Vanaf de ingangsdatum van het recht van opstal komen voor rekening van de opstaller alle zakelijke lasten en belastingen, die op of in verband met de eigendom van de grond of opstallen worden geheven, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd.

ARTIKEL 14

Splitsing, vervreemding e.d. van het recht van opstal

1. De opstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande goedkeuring van het dagelijks bestuur de in recht van opstal uitgegeven grond te splitsen of het recht van opstal op een gedeelte van de grond over te dragen of toe te delen. Aan deze goedkeuring kan het dagelijks bestuur voorwaarden verbinden.
2. Tegelijk met het indienen van een aanvraag om goedkeuring als in het eerste lid bedoeld, dient de aanvrager aan het waterschap te voldoen een door het waterschap bij afzonderlijk besluit te

bepalen redelijke vergoeding ter tegemoetkoming in de door het waterschap voor de behandeling van die aanvraag te maken kosten.

3. Geen overdracht van het recht van opstal wordt door het waterschap erkend, indien niet van de akte van overdracht een afschrift of uittreksel aan het waterschap is uitgereikt.
4. Ingeval het recht van opstal door overlijden of anderszins tot een onverdeeldheid komt te behoren of overgaat op een andere wijze dan hiervoor is bepaald, rust op de opstaller, diens erfgenamen, rechtsopvolgers of rechtverkrijgenden de verplichting binnen drie (3) maanden na het overlijden, het ontstaan van de onverdeeldheid of het tijdstip van overgang, aan het waterschap mee te delen op wie de rechten en verplichtingen, uit het recht van opstal voortvloeiende, zijn overgegaan. Het dagelijks bestuur is bevoegd een verklaring van erfrecht of een uittreksel uit het testament te vorderen. De gezamenlijke rechthebbenden dienen een hunner als vertegenwoordiger aan te wijzen en het dagelijks bestuur daarvan schriftelijk in kennis te stellen. Het dagelijks bestuur kan alle kennisgevingen, aanzeggingen en vorderingen met betrekking tot het recht van opstal rechtsgeldig aan respectievelijk tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.
5. De opstaller is tot splitsing van het recht van opstal in appartementsrechten of tot samenvoeging van opstalrechten slechts bevoegd na voorafgaande goedkeuring van het dagelijks bestuur. Aan deze goedkeuring kan het bestuur voorwaarden verbinden. Een besluit tot goedkeuring van splitsing in appartementsrechten zal tevens de gewijzigde opstalvergoeding en de verdeling daarvan over de te vormen appartementsrechten bevatten. Van de inhoud van dit besluit dient in de akte van splitsing in appartementsrechten melding te worden gemaakt.

ARTIKEL 15

Onder-recht van opstal

Het is de opstaller niet toegestaan de zaak waarop het recht van opstal rust geheel of gedeeltelijk in onder-recht van opstal te geven. Het dagelijks bestuur kan in afwijking hiervan toestemming verlenen, al dan niet onder voorwaarden.

ARTIKEL 16

Opzegging recht van opstal

1. Indien de opstaller in verzuim is de opstalvergoeding over twee achtereenvolgende jaren geheel of gedeeltelijk te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, kan het waterschap het recht van opstal door het uitbrengen van een exploit aan de opstaller opzeggen overeenkomstig het gestelde in artikel 104 lid 2 en de artikelen 87 en 88 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Voordat een besluit tot opzegging wordt genomen, krijgen de opstaller, de hypotheekhouder(s), de beperkt gerechtigde(n) en de beslaglegger(s) die in de openbare registers zijn ingeschreven eenmalig de gelegenheid om binnen een door het dagelijks bestuur te bepalen termijn van minstens drie (3) maanden en ten hoogste zes (6) maanden alsnog de oorzaak van de mogelijke opzegging weg te nemen met vergoeding van de toegebrachte kosten, schaden en interessen.
3. In het door het algemeen bestuur vast te stellen besluit tot opzegging wordt de dag bepaald, waarop het recht van opstal zal eindigen en de grond met de opstallen ter vrije beschikking van het waterschap moet zijn gesteld. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen na kennisgeving van het besluit worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal in de openbare registers staan ingeschreven.
4. Het is de opstaller niet toegestaan het recht van opstal door opzegging te beeindigen.

ARTIKEL 17

Tussentijdse beëindiging van het recht van opstal

1. Bij besluit van het algemeen bestuur kan het recht van opstal tussentijds worden beëindigd, wanneer het waterschap naar het oordeel van voornoemd bestuur de beschikking over de in recht van opstal uitgegeven grond dient te verkrijgen om het waterschapsbelang dienende dringende redenen.
2. Het door het algemeen bestuur te nemen besluit bevat de dag, waarop het recht van opstal zal eindigen en de grond met opstallen ter vrije beschikking van het waterschap moet worden gesteld. Tussen de datum van het besluit van het algemeen bestuur en de dag waarop het recht van opstal eindigt moet een tijdvak van minstens één (1) jaar liggen. Het besluit wordt binnen acht (8) dagen na dagtekening ervan bij exploit ter kennis van de opstaller en van de ingeschreven hypotheekhouders of andere belanghebbenden gebracht.
3. Het waterschap is bevoegd van de in dit artikel bedoelde beëindiging van het recht van opstal in de openbare registers te doen blijken onder verwijzing naar het besluit van het algemeen bestuur en de kennisgeving bedoeld in het voorgaande lid.
4. Indien de opstaller tussentijdse beëindiging en nieuwe uitgifte van het recht van opstal wenst, dient door hem daartoe een schriftelijk verzoek te worden ingezonden. Tegelijkertijd met het indienen van een dergelijk verzoek, dient de opstaller aan het waterschap te voldoen een door het waterschap bij afzonderlijk besluit te bepalen redelijke vergoeding ter tegemoetkoming in de door het waterschap voor de behandeling van dat verzoek te maken kosten.
Het nieuwe opstalrecht zal geacht worden een voortzetting van het ontbonden opstalrecht te zijn.

ARTIKEL 18

Rechtsgevolgen beëindiging recht van opstal

1. Het waterschap treedt bij het eindigen van de termijn, waarvoor het recht van opstal is verleend, of na opzegging op het tijdstip, waartegen die opzegging is geschied, in de volle en vrije eigendom van de in recht van opstal uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen.
2. Na beëindiging van het recht van opstal heeft de opstaller recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger met toestemming van het waterschap zijn aangebracht of van het waterschap tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Eveneens heeft de opstaller recht op teruggave van de eenmalige vergoeding, zo deze bij uitgifte overeenkomstig artikel 6 lid 5 is voldaan.
3. Geen recht op vergoeding bestaat indien de opstaller dan wel een rechtsvoorganger van hem de gebouwen, werken of beplantingen niet zelf heeft bekostigd, casu quo de opstaller de gebouwen, werken of beplantingen zonder toestemming van het waterschap heeft aangebracht.
4. Het waterschap kan van de door hem ingevolge dit artikel verschuldigde vergoeding afhouden hetgeen hij uit hoofde van het recht van opstal van de opstaller heeft te vorderen.
5. Bij het ontbreken van overeenstemming omtrent de waarde van de ingevolge dit artikel te vergoeden werken, opstallen en beplantingen benoemen elk der partijen een beëdigd taxateur. Elk der taxateurs stelt de genoemde waarde vast. Indien noodzakelijk benoemen beide taxateurs een derde taxateur die een de partijen bindende taxatie zal uitbrengen welke taxatie tussen de hoogste en de laagste taxatiewaarde zal dienen te liggen. Elk der partijen draagt de kosten van de door hem benoemde taxateur. De kosten van de eventueel te benoemen derde taxateur worden door partijen gezamenlijk gedragen.
6. Bij beëindiging van het recht van opstal dient de grond te worden opgeleverd aan het waterschap in dezelfde staat als waarin deze zich bevond bij de uitgifte in recht van opstal. Het waterschap is bevoegd indien daartoe aanleiding is op kosten van de opstaller een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Het bepaalde in lid 2 vindt eerst toepassing na oplevering, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de opstaller.

ARTIKEL 19

Positie hypotheekhouders

1. Behoudens het bepaalde in de artikelen 16 en 17 zal het waterschap zonder toestemming van de ten hypotheekkantore ingeschreven hypotheekhouders niet medewerken tot opheffing van het recht van opstal bij minnelijke overeenkomst, noch meewerken aan afstand van het recht van opstal.
2. Indien het recht van opstal bij haar beëindiging met hypotheek, een ander beperkt recht, retentierecht en/of beslag was bezwaard is het waterschap krachtens deze algemene voorwaarden gemachtigd om, in afwijking van en voorafgaande aan artikel 18 lid 2 de opbrengst na toepassing van artikel 18 lid 4 aan de hypotheekhouders, andere beperkt gerechtigden retentiegerechtigden en/of beslagleggers een bedrag gelijk aan hetgeen hen zou toekomen, indien het een verdeling betrof van de koopprijs na executoriale verkoop van het opstalrecht, uit te keren.

ARTIKEL 20

Verbindendheid voorwaarden bij herbouw of herstel

Deze algemene voorwaarden blijven onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel van de op de in recht van opstal uitgegeven grond staande oorspronkelijke bebouwing.

ARTIKEL 21

Boetebeding

1. Het dagelijks bestuur kan bij niet-nakoming of overtreding van overeenkomstig deze voorwaarden genomen besluit een boete opleggen;
 - a. in geval van overtreding of niet-nakoming van de artikelen 10 en 12, lid 1 onder b. een boete van TIEN PROCENT (10 %) van de opstalvergoeding, voor elke dag of een gedeelte van een dag, dat de niet-nakoming voortduurt, een en ander onverminderd het recht om herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van het in dit besluit gestelde geschiedt;
 - b. in geval van overtreding of niet-nakoming van artikel 11, lid 3, artikel 12, lid 1 sub a, lid 2 sub a en b, lid 4 een boete van VIJFTIEN PROCENT (15 %) van de opstalvergoeding voor elke dag of gedeelte van een dag, dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt, een en ander onverminderd het recht om herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van het in dit besluit gestelde geschiedt.
2. De boete is dadelijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkel feit van de niet-nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
3. Onverminderd het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde, zal, wanneer aan de aanschrijving van het waterschap tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door het dagelijks bestuur gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege het waterschap kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgenden. Daarbij zal het in recht van opstal uitgegevene kunnen worden betreden door de daartoe door het dagelijks bestuur aan te wijzen personen. De opstaller zal voor elke dag, dat hij weigerachtig is toegang tot het in recht van opstal uitgegeven terrein te verlenen, door dit enkele feit aan het waterschap een dadelijk opeisbare boete verbeuren van TWINTIG PROCENT (20 %) van de opstalvergoeding.

ARTIKEL 22

Verzuim van de opstaller

Bij overtreding, niet-nakoming of niet-voldoening door opstaller van enige in deze voorwaarden opgenomen bepaling, zal hij in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding, niet-nakoming, of niet-voldoening zelve of door het enkele verloop van de bepaalde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

ARTIKEL 23

Adressering correspondentie

De in deze algemene voorwaarden bedoelde kennisgevingen, mededelingen, aanschrijvingen, aanmaningen en toestemmingen geschieden bij aangetekende brief aan de bij het waterschap bekende woonplaats dan wel aan het adres van de opstal, waarop het opstalrecht betrekking heeft of, ten aanzien van hypotheekhouders en andere in de openbare registers ingeschrevenen aan de door hen bij de inschrijving gekozen woonplaats.

ARTIKEL 24

Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van het waterschap

Voor zover in deze algemene voorwaarden aan het waterschap enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van het waterschap alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, die het ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt of uitgesloten.

ARTIKEL 25

Wijziging voorwaarden

1. De bepalingen en bedingen van deze algemene voorwaarden zijn van toepassing, indien en voor zover daarvan bij of krachtens het besluit tot uitgifte in recht van opstal niet wordt afgeweken.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kunnen gewijzigde voorwaarden op een eerder tijdstip ingaan, indien een – met toestemming van het dagelijks bestuur – veranderd gebruik van de grond naar het oordeel van voornoemd bestuur daartoe aanleiding geeft, met ingang van de datum waarop het gebruik is veranderd.
3. Indien het bepaalde in lid 2 toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar genoemde geval eventuele bijzondere voorwaarden worden gewijzigd.

ARTIKEL 26

Naleving keur waterschap

De opstaller is verplicht tot volledige nakoming van de bepalingen welke zijn gesteld, of zullen worden gesteld in de Keur van het waterschap Groot-Haarlemmermeer.

ARTIKEL 27

Beroep op het algemeen bestuur

Bij het algemeen bestuur van het waterschap Groot-Haarlemmermeer kan door de opstaller beroep worden ingesteld tegen de besluiten van het dagelijks bestuur, genomen ter uitvoering van deze voorwaarden.

ARTIKEL 28

Grootteverschillen

Vershil van de werkelijke grootte van de in recht van opstal uitgegeven grond, met de opgegevene, hoe groot dit ook mocht zijn, zal tussentijds geen aanleiding kunnen geven tot verandering van de opstalvergoeding, vordering van de opgegeven maat of vernietiging van de overeenkomst.

ARTIKEL 29

Inwerkingtreding voorwaarden

Deze voorwaarden treden in werking na inschrijving in het register 4 betreffende onroerende zaken ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam en zullen van toepassing zijn op alle nadien gesloten overeenkomsten.

Eerder vastgestelde algemene voorwaarden blijven onverkort van toepassing op de voor dat tijdstip gesloten overeenkomsten, zolang deze door tijdsverloop niet zijn verstreken, tenzij de opstaller tussentijdse beëindiging en nieuwe uitgifte van het recht van opstal onder deze voorwaarden wenst.

ARTIKEL 30

Citeerartikel

Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel:
Algemene opstalvoorwaarden waterschap Groot-Haarlemmermeer 2000.