



RoX Legal B.V.

RvH/DH/21.3338.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 15 december 2021)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van het recht van opstal ten laste van een terrein bouwgrond aan het **Agripark-Oost 6, 6 a, 6 B, 8, 8 A, 8 B, 10, 10 A, 10 B, 12, 12 A, 12 B, 14, 14 A, 14 B, 16, 16 A, 16 B, 18, 18 A, 18 B, 20, 20 A, 20 B en 22 te Dronten** en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, twaalf november tweeduizend éénentwintig, verscheen voor mij _____

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat zijn voornoemde _____ volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____ het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____ andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____ aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____ 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond _____ van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval _____ van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan _____ wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen _____ op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering. _____

De openbare verkoop zal plaatsvinden op vijftien december tweeduizend éénentwintig vanaf _____ negen uur en dertig minuten (09:30 uur), geheel via internet via de website _____ <www.openbareverkoop.nl>. _____

Het betreft het volgende registergoed: _____

1. *het recht van opstal (ten behoeve van de realisatie en exploitatie van _____ studentenhuysvesting) ten laste van het terrein plaatselijk bekend als **Agripark-** _____*



Oost 6, 6 a, 6 B, 8, 8 A, 8 B, 10, 10 A, 10 B, 12, 12 A, 12 B, 14, 14 A, 14 B, — 16, 16 A, 16 B, 18, 18 A, 18 B, 20, 20 A, 20 B en 22 te 8251 KH Dronten, — kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie K, nummer 3157, groot één hectare — achtennegentig are en één centiaren (1 ha 98 a 1 ca), welk perceel belast is met — vier (4) zakelijk rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder B, van de — Belemmeringenwet Privaatrecht (oud) ten behoeve van de naamloze vennootschap — Liander N.V., statutair gevestigd te Arnhem, de naamloze vennootschap Vitens N.V., — gevestigd te Zwolle en de besloten vennootschap et beperkte aansprakelijkheid KPN — B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage; _____

Hierna ook te noemen: het "**Registergoed I**"; _____

2. *het recht van opstal (ten behoeve van het hebben en houden van — studentenhuisvesting thans met 72 slaapgelegenheden) ten laste van het terrein — plaatselijk bekend als **Agripark-Oost (ongenummerd) te Dronten, kadastraal — bekend gemeente Dronten, sectie K, nummer 3159, groot drie are en tien — centiaren (3 a 10 ca), welk perceel belast is met vier (4) zakelijk rechten als bedoeld — in artikel 5, lid 3 onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (oud) ten behoeve — van de naamloze vennootschap Liander N.V., statutair gevestigd te Arnhem, de — naamloze vennootschap Vitens N.V., gevestigd te Zwolle en de besloten — vennootschap et beperkte aansprakelijkheid KPN B.V., statutair gevestigd te 's- — Gravenhage;*** _____

Hierna ook te noemen: het "**Registergoed II**", _____

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare — verkoop van bovenvermelde registergoederen de volgende veilingvoorwaarden vast te —

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare — verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen: —

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN _____

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR — EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging — van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien — in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de — Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte — te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde — boven deze AVVE prevalerende: _____

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE — AVVE: _____

A. Omschrijving Registergoed _____

Het volgende Registergoed zal worden geveild: _____

1. *het recht van opstal (ten behoeve van de realisatie en exploitatie van — studentenhuisvesting) ten laste van het terrein plaatselijk bekend als **Agripark- — Oost 6, 6 a, 6 B, 8, 8 A, 8 B, 10, 10 A, 10 B, 12, 12 A, 12 B, 14, 14 A, 14 B, — 16, 16 A, 16 B, 18, 18 A, 18 B, 20, 20 A, 20 B en 22 te Dronten, kadastraal — bekend gemeente Dronten, sectie K, nummer 3157, groot één hectare — achtennegentig are en één centiaren (1 ha 98 a 1 ca), welk perceel belast is met —*** _____



*vier (4) zakelijk rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder B, van de —
Belemmeringenwet Privaatrecht (oud) ten behoeve van de naamloze vennootschap —
Liander N.V., statutair gevestigd te Arnhem, de naamloze vennootschap Vitens —
N.V., gevestigd te Zwolle en de besloten vennootschap met beperkte —
aansprakelijkheid KPN B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage;* —

Hierna ook te noemen: het "**Registergoed I**"; —

2. *het recht van opstal (ten behoeve van het hebben en houden van —
studentenhuysvesting thans met 72 slaapgelegenheden) ten laste van het terrein —
plaatselijk bekend als **Agripark-Oost (ongenummerd) te Dronten**, kadastraal —
bekend gemeente **Dronten**, sectie **K**, nummer **3159**, groot drie are en tien —
centiaren (3 a 10 ca), welk perceel belast is met vier (4) zakelijk rechten als —
bedoeld in artikel 5, lid 3 onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (oud) —
ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V., statutair gevestigd te —
Arnhem, de naamloze vennootschap Vitens N.V., gevestigd te Zwolle en de —
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid KPN B.V., statutair —
gevestigd te 's-Gravenhage;* —

Hierna ook te noemen: het "**Registergoed II**", —

hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende —
zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning —
bestemde onroerende zaak. —

Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts —
inspanningsverplichtingen. —

B. Wijze van veilen —

De veiling geschiedt in twee (2) kavels en één (1) massa, te weten: —

Kavel I: Registergoed I; —

Kavel II: Registergoed II; —

Massa: Registergoed I en Registergoed II; —

De veiling wordt gepubliceerd op www.openbareverkoop.nl en heeft derhalve eveneens —
te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. —

De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het —
Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: —

inzet en afslag beide op vijftien december tweeduizend éénentwintig geheel via internet —
via <www.openbareverkoop.nl>, via welke website vanaf negen uur dertig minuten —
(09:30 uur) kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de inzet zo —
spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze —
bijzondere veilingvoorwaarden. —

Tot en met dertig november tweeduizend éénentwintig kunnen conform de —
veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht. —

C. Extra voorwaarden in verband met internetbieden —

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website —
www.openbareverkoop.nl. —

Aanvulling begrippen —

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: —



1. *Deelnemer:* _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en _____
tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
2. *Handleiding:* _____
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op _____
Openbareverkoop.nl. _____
3. *Notaris:* _____
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop. _____
4. *Openbareverkoop.nl:* _____
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via _____
welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____
5. *Registratie:* _____
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeldt in de handleiding _____
"Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke _____
persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden. _____
6. *Registratienotarissen:* _____
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt _____
en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is _____
opgenomen op de Website(s). _____

Aanvulling voorwaarden _____

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via _____
internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook _____
een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een _____
Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het _____
Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij _____
klikt of drukt. _____
2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben _____
bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de _____
internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van _____
discussie beslist de Notaris. _____
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar _____
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of _____
gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele _____
vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen _____
en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de _____
Deelnemer. _____
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de _____
Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via _____
internet biedingen kunnen worden uitgebracht. _____
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer _____
elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied". _____
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag _____
wordt geklikt of gedrukt. _____



7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod — via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris — telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele — telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens — registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere — verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch — bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch — overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de — Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als — zodanig te erkennen dan wel af te wijzen. —
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft — uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de command — zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden — namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór — de Gunning: —
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig — bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of — personenvennootschap; en —
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in — combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. —

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing — (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere — Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit punt prevaleren de — Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier niet mee in overeenstemming — zijn. Van een en ander dient uit de notariële akte van command casu quo van — Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een — rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als — vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of — personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te — verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als — bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. —
9. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of — personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de — verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de — door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in — verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht — de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de — Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en — ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. —
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, — verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem — vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid — 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik —



van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als —
 ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal —
 van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: _____

- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en —
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) —
 waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. _____

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal —
 van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en —
 nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder —
 zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. _____

D. Begrippen _____

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van —
 toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. _____

De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover —
 relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden _____
 begrepen: _____

a. **Akte de command** _____

de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 —
 lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen —
 contracts- en schuldovertrekking als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van —
 afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; _____

b. **Gunning** _____

de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat —
 Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper —
 qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; _____

c. **Website** _____

de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop —
 de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden _____
 gedaan. _____

E. Verloop van de veiling _____

1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is —
 dan de inzetsom. _____

Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod. _____

2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag —
 bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien _____
 meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste —
 Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod _____
 opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die —
 het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven —
 met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste —
 Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met —
 lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het _____
 hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan —



- geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor —
een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie —
het gegund wordt. _____
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen —
door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel —
8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de —
rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de —
executoriale verkoop. _____
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper —
voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande —
aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan —
met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet —
voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te —
gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij —
hij blijktens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot —
(voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien —
Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is —
(dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij —
daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning —
reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De —
termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet —
voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____
Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde —
- welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet —
- dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde —
van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde —
heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke —
Gunning over te gaan. _____
5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al —
dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van —
beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het —
proces-verbaal van inzet en/of afslag. _____
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bidder of aan de inzetter. _____
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin —
wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit —
welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. _____
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of —
zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, —
steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of —
afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de —
koopovereenkomst heeft ingediend. _____
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen —
behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren —

- te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door — hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien — zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt — te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met — name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich — heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door — brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van — bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die — niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor — rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. —
- Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de — Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en — tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid — stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de — Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst — daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. —
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van — contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het — Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een — vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van — de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van — overeenkomstige toepassing. —
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over — op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De — Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat — de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide — verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij — schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor — herbouwwaarde verzekerd zijn. —
12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de — Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke — Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in — overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed — voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is — ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde — Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur — komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als — bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de — Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. —
- Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of — mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het — Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de — voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te —



nemen. _____

13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade — zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de — goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper — en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van — de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in — mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een — uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is — voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek — casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslaggeving. De — bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde — verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de — Notaris. _____
 14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij — ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan — dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor — rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft — voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen — daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde — gebreken voor rekening en risico van Koper komen. _____
 15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de — koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. —
 16. Indien het tot bewoning bestemde Registrergoed voor het tijdstip van risico- — overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in — ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor — rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, — tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de — koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na — bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een — openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde — toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de — verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij — Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft — voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. — Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek — van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te — wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de — Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde — veilingkosten. _____
- F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen _____
1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking — van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als — bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en —



- ander tot een totaal van vijftien procent (15 %) van de Koopprijs met een _____
 minimum van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de _____
 derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als _____
 Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de _____
 Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe _____
 aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal _____
 overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____
 onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. _____
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas _____
 worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de _____
 voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE _____
 is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De _____
 Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor _____
 indiening achterwege kan blijven. _____
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 _____
 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en _____
 Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst _____
 terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het _____
 indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid _____
 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct _____
 in verzuim. _____
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde _____
 onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of _____
 niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt _____
 voldaan, kan Verkoper naar keuze: _____
- i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling _____
 vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod _____
 tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; _____
 en/of _____
 - ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____
 overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____
- G. Belasting _____
Algemeen _____
- Het is verkoper niet bekend wat de status is met betrekking tot de verschuldigde _____
 omzetbelasting over het Registergoed. In ieder geval is iedere vorm van belasting die _____
 wordt geheven als gevolg van en in relatie met de aankoop van het Registergoed, _____
 waaronder in ieder geval begrepen de omzetbelasting, en/of overdrachtsbelasting, _____
 verschuldigd door de koper en is ten allen tijde boven het bod verschuldigd. Deze _____
 belastingen worden nimmer geacht in het bod te zijn inbegrepen. _____
- Registergoed I _____
- Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering omzetbelasting verschuldigd. _____
 De levering van de percelen grond zullen worden belast met eenentwintig procent _____
 (21%) omzetbelasting, welke in beginsel terzake van de veiling bij Koper in rekening _____

zullen worden gebracht. _____

Is de koper op de veiling een ondernemer dan wordt alsdan de omzetbelasting op _____ grond van het bepaalde in artikel 12 lid 5 Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 24 BA lid 1 letter d uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968 verlegd naar de koper die _____ derhalve met omzetbelasting moet rekenen. De omzetbelasting wordt geacht **nooit** in _____ het bod te zijn begrepen en wordt daarboven in rekening gebracht. _____

Koper beroept zich voor wat betreft de overdrachtsbelasting op het bepaalde in artikel 15 lid 1 a van de Wet op belasting van rechtsverkeer, zodat geen overdrachtsbelasting _____ is verschuldigd. _____

Registergoed II _____

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____ overdrachtsbelasting verschuldigd. _____

Algemeen _____

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door _____ toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper _____ uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting _____ verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het _____ werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt _____ tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de _____ veilingkosten. _____

Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging _____ van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____

Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door _____ de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet _____ op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de _____ wetten die daarvoor in de plaats komen. _____

H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - _____ waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en _____ de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te _____ geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming _____ tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of _____ gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke _____ kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad _____ éénentwintig procent (21%). _____

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de _____ inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris _____ een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. _____

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan _____ uiterlijk vier (4) weken na de veiling. _____



De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper _____ komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op twalf januari tweeduizend _____ tweeëntwintig, voor des middags twalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling _____ heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van _____ gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het _____ aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. _____

Koper is vanaf datum van gunning dan wel, in geval van een onderhandse executie op _____ grond van artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek, vanaf datum van goedkeuring door de _____ rechter van de koopovereenkomst tot aan de betaaldatum een rente van drie procent _____ (3%) verschuldigd over de koopsom. _____

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling _____ van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de _____ Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico _____ verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van _____ Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____

Ingeval wel een of meer andere hypotheeken (die niet ten behoeve van Verkoper op het _____ Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn _____ gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst _____ meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld _____ in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft _____ laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de _____ voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen _____ Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het _____ Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom _____ niet geschieden voordat: _____

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- _____ opbrengst uit te betalen; _____
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de _____ voorzieningenrechter; _____
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal _____ afgeven. _____

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot _____ het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van _____ de Notariële verklaring van betaling. _____

Objectinformatie _____

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. _____

Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving _____ van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als _____ zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij _____ hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op _____ grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform _____ het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo _____

- de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met _____
hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van _____
aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper _____
die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen _____
bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder _____
tussenkost van de rechter. _____
2. De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____
verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het _____
Burgerlijk Wetboek. _____
De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de _____
Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan _____
de Koper overgelaten. _____
Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de _____
akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____
verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper _____
gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot _____
ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het _____
Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel _____
blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of _____
verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, _____
beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige _____
verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van _____
huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander _____
recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, _____
casu quo genomen. _____
Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het _____
aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het _____
Registergoed te bewerkstelligen. _____
De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het _____
Registergoed. _____
Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____
er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering _____
nog niet verschenen betalingstermijnen. _____
Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder _____
gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper _____
er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of _____
huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of _____
gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere _____
wijze in gebruik wordt afgestaan. _____
Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten _____
en/of waarborgsommen. _____
3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde _____

publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder —
begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van —
eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden —
zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. —

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten —

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE —
genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten —
heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud —
of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat —
een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en —
Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt —
tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het —
Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en —
beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van —
artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen —
doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, —
welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en —
(achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en —
de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot —
hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere —
bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. —
Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, —
voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege —
overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen —
geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als —
verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de —
executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben —
jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze —
verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen —
wordt naar: —

- 1) het bepaalde voorkomende in de akte van levering op dertig april tweeduizend —
twintig verleden voor mr. L.P. Kortland, notaris te Putten, van welke akte een —
afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de —
Openbare Registers op twee maart tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, —
deel 77969, nummer 58, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt: —

"C. BEPALINGEN —

*Ten aanzien van de bepalingen omtrent het opstalrecht wordt verwezen naar de —
hiervoor vermelde overeenkomst. In die overeenkomst is onder meer woordelijk —
vermeld: —*

"In overweging nemende dat: —

*a. Aeres en SVDH in een samenwerkingsovereenkomst doelen heeft geformuleerd —
en in dat kader onder meer de ambitie hebben om een wooncomplex ten behoeve —
van studentenhuysvesting te realiseren —*

- b. Aeres een perceel grond ter grootte van circa 19000 m², gelegen aan de _____ Drieslag 1 welke de Stichting Aeres in eigendom heeft; _____
- c. SVDH het vorenbedoelde perceel wenst te gebruiken voor de realisatie en _____ exploitatie van studentenhuysvesting (zie samenwerkingsovereenkomst) en daartoe _____ een recht van _____ opstal op het perceel wenst te vestigen; _____
- d. SVDH de realisatie en exploitatie van met de daarbij behorende voorzieningen _____ uit handen wenst te geven aan een derde partij, en het sociaal beheer in overleg _____ met Aeres al dan niet gezamenlijk zal oppakken. Het technisch beheer zal door _____ SVDH of een derde _____ partij worden uitgevoerd; _____
- e. Aeres na het maken van afspraken met SVDH, deze partij als 'de Opstaller' heeft _____ geselecteerd en deze daarmee in aanmerking komt voor het sluiten van een _____ overeenkomst tot vestiging van een zelfstandig recht van opstal voor Fase 1-3 _____ waarbij in elke Fase ieder gebouw apart benoemd en genummerd wordt. Te weten _____ Fase 1 gebouw 1 met A, Fase 2 Gebouwen 24 met A-X. Aeres staat open om _____ samen met SVDH de student facilities in fase 2 te ontwikkelen na aanleveren van _____ een businessplan door SVDH of een derde partij en specifieke aanduiding, alsmede _____ voorzieningen waarvoor de intentie tot _____ recht van opstal wordt opgezet voor dit project door Aeres voor SVDH. Tevens is _____ voor fase 3 in 2023 (een ontwikkeling van 8 gebouwen) de intentie om deze _____ ontwikkeling samen met SVDH uit te voeren. _____
- f. de realisatie en exploitatie van de studentenhuysvesting tot stand moet worden _____ gebracht binnen de ruimtelijke, technische en financiële kaders zoals deze zijn _____ vastgesteld en beschreven in deze overeenkomst tot vestiging van een recht van _____ opstal; _____
- g. Partijen de door hen gemaakte afspraken wensen vast te leggen en te _____ formaliseren in de onderhavige overeenkomst tot vestiging van een (zelfstandig) _____ recht van opstal ten behoeve van de realisatie en exploitatie van _____ studentenhuysvesting; _____
- h. deze overwegingen integraal onderdeel uitmaken van deze opstalovereenkomst. _____
- i. Opstalrecht over te dragen is aan een derde partij , in gelijke delen per gebouw _____ zie punt e. _____

Komen het volgende overeen: _____

I. Vestiging zelfstandig Opstalrecht _____

1. De Eigenaar verbindt zich ten behoeve van de Opstaller een zelfstandig recht _____ van opstal, als bedoeld in artikel 5:101 e.v. van het Burgerlijk Wetboek (hierna: _____ BW), te vestigen (hierna te noemen: het Opstalrecht) op het perceel grond, _____ gelegen aan Drieslag 1 Dronten, kadastraal bekend Gemeente Dronten, sectie K, _____ nummer 1157(gedeeltelijk)), groot circa 19000 m², Partijen voldoende bekend _____ (hierna te noemen: het Perceel). Het Opstalrecht heeft betrekking op het gedeelte _____ van het Perceel dat schetsmatig op de bij deze opstalovereenkomst (hierna te _____ noemen: de(ze) Overeenkomst) behorende uitgiftetekening met nummers is _____

aangeduid (Bijlage A). De Opstaller aanvaardt met de ondertekening van deze —
Overeenkomst het Opstalrecht. —

2. De Eigenaar staat ervoor in dat zij gerechtigd is tot het vestigen van het —
Opstalrecht. —

3. Voor het Opstalrecht is de Opstaller aan de Eigenaar een retributie verschuldigd. —
De kosten die zijn verbonden aan het opstellen en verlijden van de notariële akte —
en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede eventueel —
verschuldigde overdrachtsbelasting en/of eventueel verschuldigde omzetbelasting, —
zijn voor rekening van de Opstaller. —

4. Over- of ondermaat van het Perceel verleent aan geen van Partijen enig recht —
en wordt derhalve niet verrekend. —

5. De Opstaller aanvaardt het Perceel in de staat waarin het zich bevindt ten tijde —
van het aangaan van de Overeenkomst, met alle daaraan verbonden lusten en —
lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve —
verplichtingen. Deze zaken alsmede de schone grondverklaring wordt bijgevoegd —
bij deze overeenkomst. —

6. In het geval dat Eigenaar voornemens is om het perceel te vervreemden dan zal —
Eigenaar het perceel – alvorens het aan derden aan te bieden – bij aangetekende —
brief onder vermelding van een marktconforme vraagprijs en overige voorwaarden —
het perceel aan Opstaller te koop aanbieden. —

II. Inhoud Opstalrecht —

1. Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid en verplichting om het Perceel —
gedurende de looptijd uitsluitend te gebruiken voor huisvesten van studenten en —
alternatieve doelgroepen conform bestemmingsplan gemeente Dronten. —

2. Het Pand dient door Opstaller te worden aangebracht op het Perceel —
overeenkomstig de tot deze Overeenkomst behorende uitgiftetekening, waarop de —
plaats van de Opstallen en/of werken c.q. beplantingen met arcering is —
aangegeven (Bijlage A). De —

landschappelijk inpassing van het Pand vindt grotendeels plaats binnen de —
bestaande landschappelijke structuren, die intact zullen blijven. Dit betreft de —
beplanting, bosschages, sloten en bomen langs het perceel. Als extra visuele —
afscheiding is als eis —

voor de Opstaller opgenomen, om het complex aan de noordoostzijde te —
begrenzen door middel van een 20 meter brede struweelbeplanting. De —
struweelbeplanting dient door de Opstaller in overleg met Aeres te worden —
gerealiseerd en gelijktijdig met de voltooiing van het complex gereed te zijn en —
gedurende de exploitatietermijn in stand te worden gehouden. —

3. De door de Opstaller op het Perceel te stichten/gestichte en/of aan te brengen / —
aangebrachte Opstallen en/of werken c.q. beplantingen komen de Opstaller in —
eigendom toe en vallen gedurende de duur van het Opstalrecht onder het —
Opstalrecht. —

4. Met betrekking tot het Perceel waarop het Opstalrecht zal worden gevestigd, is —
de Opstaller uitsluitend gerechtigd om de Opstallen en/of werken c.q. beplantingen —



zoals bepaald in lid 1 van dit artikel aan te brengen waarvan de omvang, aard en —
bestemming —

vooraf schriftelijk door de Eigenaar zijn goedgekeurd. —

5. Wijziging in de bouw of constructie van de Opstallen en/of werken c.q. —
beplantingen, alsmede gehele of gedeeltelijke afbraak of verwijdering daarvan —
tijdens de duur van het Opstalrecht, kan slechts geschieden na voorafgaande —
schriftelijke toestemming van de Eigenaar. —

6. Opstaller is verantwoordelijk en aansprakelijk voor het verkrijgen van alle —
benodigde vergunningen voor het gebruik van het Perceel conform de bestemming —
als beschreven in deze Overeenkomst. —

III. Retributie / Reserveringsvergoeding —

BELASTE RETRIBUTIE (BTW) —

1. De voor het Opstalrecht verschuldigde retributie bedraagt € € 10.000,00 (zegge: —
tienduizend euro), per jaar, exclusief omzetbelasting. Deze is in beginsel vrijgesteld —
van omzetbelasting, maar partijen kiezen (opteren) er voor om omzetbelasting —
over de —
retributie in rekening te brengen. —

2. De retributie dient jaarlijks achteraf te worden betaald door overschrijving van —
het verschuldigde bedrag op bankrekeningnummer NL.... ten name van —
.....onder —

vermelding van kost plaats nummer ## [OPNEMEN KOSTPLAATSNUMMER]. —
Hiervoor wordt de Opstaller een daartoe strekkende factuur toegezonden. De —
eerste termijn voor de retributie vangt aan op de dag [DATUM] waarop de —
notariële akte (hierna te noemen: de Akte) ten overstaan van de notaris wordt —
verleden, waarbij het Opstalrecht door de Eigenaar ten behoeve van de Opstaller —
wordt gevestigd en tevens het Perceel aan de —
Opstaller wordt overgedragen (hierna te noemen: de overdrachtsdatum) en eindigt —
na verloop van 1 jaar op [DATUM]. De retributie voor de eerste termijn is —
verschuldigd achteraf en wordt vastgesteld na gereed fase 2 doch uiterlijk —
september 2023. —

IV. Omzetbelasting (Indien van toepassing) —

1. Ingevolge artikel 3, lid 2 en artikel 11, eerste lid, letter b (5 e) van de Wet op —
de omzetbelasting dient de uitgifte in opstal te worden beschouwd als verhuur van —
een onroerende zaak indien de vergoeding die aan het recht dient te worden —
toegerekend lager is dan de waarde in het economische verkeer van de —
onroerende zaak waarop het Opstalrecht betrekking heeft. —

2. Partijen kiezen er voor om met omzetbelasting te verhuren doch zien, met —
toepassing van het bepaalde in het Besluit van de Staatssecretaris van financiën —
van 19 september 2013, nr. BLKB2013/1686M (onderdeel 7.3), af van het indienen —
van een optieverzoek. —

Met betrekking tot de met omzetbelasting belaste verhuur geldt het navolgende. —

3. Opstaller verklaart het in Opstalrecht uitgegeven Perceel te gebruiken voor —
doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van —

belasting op de voet van _____
artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968, bestaat. Het boekjaar van _____
Opstaller is gelijk aan het kalenderjaar. _____

4. Indien Opstaller het in Opstalrecht uitgegeven Perceel niet (meer) gebruikt of _____
laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en _____
daardoor de uitzondering op de vrijstelling van omzetbelasting over het _____
Opstalrecht wordt beëindigd, is Opstaller niet langer omzetbelasting over de _____
retributie aan de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is _____
Opstaller met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, _____
naast de retributie in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke _____
vergoeding aan de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze _____
volledig wordt gecompenseerd voor de omzetbelasting. _____
Compensatie bij beëindiging van het Opstalrecht uitgegeven Perceel; Deze kosten _____
omvatten: _____

b. de omzetbelasting die de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van _____
het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van _____
de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot _____
en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan _____
de Belastingdienst moet betalen; _____

c. alle overige schade die de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) door het _____
beëindigen van de optie lijdt. _____

5. Het in de leden 4, 7 en 9 van dit artikel gestelde is eveneens van toepassing _____
indien de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, _____
beëindiging van de Overeenkomst wordt geconfronteerd met schade door de _____
beëindiging van de voor _____
Partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door de _____
Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is. _____

6. Onverkort het overigens in deze Overeenkomst ter zake bepaalde, zal Opstaller _____
het Perceel in elk geval, met toepassing van de optie als bedoeld in lid 4 van dit _____
artikel, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het _____
boekjaar waarin de _____
vestiging van het Opstalrecht plaatsvindt als bedoeld in artikel III lid 2. _____

V. Looptijd, beëindiging Opstalrecht 1. Het Opstalrecht wordt gevestigd voor de _____
duur van 25 jaar te rekenen vanaf het _____
moment waarop de akte van vestiging bij de notaris is verleden. Het Opstalrecht _____
eindigt van rechtswege door enkel tijdsverloop na het verstrijken van voornoemde _____
periode. De looptijd van het Opstalrecht kan, indien Partijen dit beide wenselijk _____
achten eenmalig _____
verlengd worden met een periode van maximaal 5 jaar. Indien de Opstaller een _____
verlenging van de looptijd wenst dient hij dit tijdig aan de Eigenaar kenbaar te _____
maken middels een schriftelijk verzoek tot verlenging van de looptijd. Een verzoek _____
tot verlenging _____
van de looptijd dient tenminste 12 maanden voor het einde van de looptijd van het _____

Opstalrecht door de Eigenaar te zijn ontvangen. Na 25 jaar is de mogelijkheid of —
eerder indien beide partijen dit willen, wensen en mogelijk achten om een —
koopakte voor de grond gezamenlijk op te stellen, op basis van getaxeerde —
marktwaaarde van de grond om dan ook de grond in eigendom te verkrijgen voor —
Opstaller. Verlenging van een nieuwe pacht periode zal altijd in goed overleg —
gezamenlijk besloten worden. —

2. De Akte van vestiging zal in overleg 3 jaar na de dag waarop definitieve gunning —
heeft plaatsgevonden worden verleden. Het Perceel is voor rekening en risico van —
de Opstaller vanaf het in de Akte te vermelden tijdstip van ondertekening van de —
Akte. —

3. De Opstaller kan het Opstalrecht tussentijds niet opzeggen. —

4. De Eigenaar is slechts gerechtigd tot tussentijdse beëindiging van het —
Opstalrecht in de gevallen en op de wijze als genoemd in de artikelen 5:104 jo. —

5:87 lid 2 en 5:88 BW en voorts om redenen van algemeen belang met —
inachtneming van het bepaalde in artikel —

5:88 BW. Ingeval beëindiging plaatsvindt om redenen van algemeen belang heeft —
de Opstaller recht op schadevergoeding. De schadevergoeding is gebaseerd op de —

gemiste opbrengst en bespaarde kosten vanaf het moment van uit bedrijf nemen —
van het Pand tot en met het einde van de initiële looptijd van het Opstalrecht, —

zijnde 25 jaar en wordt geacht alle kosten en schade van de Opstaller te omvatten —
in verband met de vervroegde —

sanering van het Pand. —

De schadevergoeding wordt vastgesteld door middel van de volgende —
uitgangspunten: —

De Eigenaar is bevoegd om op de door hem verschuldigde schadevergoeding in —
mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van deze Overeenkomst heeft te —

vorderen van de Opstaller. —

Indien door Partijen geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de —
vergoeding wordt deze, behoudens beroep op de ter zake bevoegde rechter, —

vastgesteld door een samen te stellen commissie bestaande uit drie ter zake —
deskundigen, waarbij —

het volgende geldt: —

- Eigenaar en Opstaller wijzen ieder binnen zes (6) weken een deskundige aan; —

- de aangewezen deskundigen wijzen tezamen binnen zes (6) weken een derde —
deskundige aan; —

- indien de derde deskundige niet binnen de gestelde termijn is aangewezen, kan —
de meest gerede Partij(en) verzoeken om een derde deskundige aan te doen —

wijzen door de ter zake bevoegde rechter. —

De deskundigen stellen gezamenlijk een gemotiveerd advies op ten aanzien van de —
(hoogte van) de vergoeding. Het advies van de deskundigen moet zo spoedig —

mogelijk, doch uiterlijk binnen drie (3) maanden worden uitgebracht. De kosten —
van de derde deskundige worden door Partijen gelijkelijk gedragen. —

5. Beide Partijen kunnen een beroep doen op de vervulling van de ontbindende —

voorwaarde als opgenomen in artikel VII lid 10. Een beroep op de ontbindende —
voorwaarde dient plaats te vinden door middel van een deurwaardersexploot of —
aangetekend schrijven. —

VI. Erfdienstbaarheden, beperkte rechten en kettingbedingen —

1. Het Opstalrecht op het hiervoor in artikel 'Vestiging zelfstandig Opstalrecht' —
vermelde Perceel is niet bezwaard met bijzondere lasten en beperkingen, beperkte —
zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan die —
zijn —

ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het —
Burgerlijk Wetboek of die welke blijken uit de Overeenkomst. De Opstaller —
aanvaardt deze bekende bijzondere lasten en beperkingen, beperkte zakelijke —
rechten, kwalitatieve —

verplichtingen en/of kettingbedingen door ondertekening van deze Overeenkomst. —

2. Indien bij notarieel transport blijkt dat alsnog sprake is van bijzondere lasten en —
beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of —
kettingbedingen die bij het sluiten van de Overeenkomst niet bekend waren en die —
belemmerend werken voor de ingebruikname van het Perceel, dan heeft elk der —
Partijen het recht om deze Overeenkomst kosteloos te ontbinden. Geen van de —
Partijen is in dat geval een vergoeding verschuldigd voor schade, gemaakte kosten —
of anderszins. —

VII. Uitoefening Opstalrecht —

1. De Opstaller zal het Perceel en de door hem te realiseren en exploiteren —
opstallen en/of werken c.q. beplantingen voor geen ander doel gebruiken dan als —
beschreven in artikel II van deze Overeenkomst. Overige activiteiten in welke vorm —
dan ook, zijn niet —

toegestaan, behoudens uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van —
de Eigenaar. het Opstalrecht en de opstallen en/of gebouwen door Opstaller —
geplaatst, blijven eigendom van Opstaller en er kan hypotheek op gevestigd —
worden conform —

nummering zoals in punt e van deze overeenkomst is vastgelegd. —

2. Het is de Opstaller, behoudens uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke —
toestemming van de Eigenaar, niet toegestaan om: —

a. het Opstalrecht en de opstallen en/of werken c.q. beplantingen waar dit recht —
betrekking op heeft geheel of gedeeltelijk te vervreemden, een ander beperkt —
recht of een kwalitatieve verplichting te bezwaren; —

b. de opstallen en/of werken c.q. beplantingen te verhuren, te verpachten of op —
enigerlei andere wijze het gebruik of het genot af te staan. —

3. De Eigenaar kan aan het eventueel verlenen van toestemming als in lid 1 of 2 —
van dit artikel bedoeld voorwaarden verbinden. —

4. De Opstaller dient zodanige maatregelen te treffen dat het derden bekend is dat —
zij het Perceel niet mogen betreden dan wel op het Perceel activiteiten mogen —
uitvoeren, behoudens de activiteiten genoemd in artikel II lid 1 van deze —
Overeenkomst, onder verantwoordelijkheid van de Opstaller en de voorwaarden en —

condities zoals vastgelegd in deze Overeenkomst. _____

5. De feitelijke overdracht van het Perceel vindt plaats terstond na de _____
ondertekening van de Akte in de feitelijke staat waarin het Perceel zich op dat _____
moment bevindt. De Opstaller dient zich voor de Overdrachtsdatum op de hoogte _____
te stellen van de staat _____
waarin het Perceel zich bevindt en de ligging van leidingen en andere _____
nutsvoorzieningen. _____

6. In overleg met de Eigenaar en de betrokken nutsbedrijven dienen maatregelen _____
te worden genomen om mogelijk aanwezige kabels en leidingen tijdig om te _____
leggen, af te sluiten, te verwijderen of voldoende af te schermen. De hieraan _____
verbonden kosten zijn _____
voor rekening van de Opstaller. _____

7. De Opstaller zal alles in het werk stellen om te voorkomen dat de bodem van _____
het Perceel gedurende de looptijd van deze Overeenkomst c.q. het Opstalrecht _____
wordt verontreinigd. Alle maatregelen en werkzaamheden die zijn vereist vanuit _____
milieu _____
hygiënisch oogpunt, zijn voor rekening van de Opstaller en worden genomen _____
overeenkomstig de door de Eigenaar en/of andere overheidsorganen te geven _____
aanwijzingen en aanbevelingen. _____

9. Opstaller rapporteert halfjaarlijks aan de Eigenaar de voortgang met betrekking _____
tot het vergunningen- De Eigenaar heeft de bevoegdheid om los van de _____
halfjaarlijkse voortgangsrapportages tussentijds inlichtingen in te winnen bij de _____
Opstaller ter zake. _____
Opstaller zal het verstrekken van de gevraagde inlichtingen aan de Eigenaar niet _____
op onredelijke gronden weigeren. _____

10. Ontbindende voorwaarde. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de _____
ontbindende voorwaarde dat, ten aanzien van de door de Opstaller ten behoeve _____
van het te realiseren en exploiteren opstellen en/of werken c.q. beplantingen, niet _____
alle _____
noodzakelijke vergunningen, toestemmingen en ontheffingen door de Opstaller _____
(kunnen) worden verkregen binnen drie (3) jaar na de datum waarop het _____
Opstalrecht is gevestigd ten behoeve van de Opstaller. _____
Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde: _____
o dient één der Partijen de ontbinding van de Overeenkomst schriftelijk in te _____
roepen en aan haar wederpartij bekend te maken; _____
o vervallen na ontbinding automatisch alle rechten en verplichtingen _____
voortvloeiende uit deze Overeenkomst, met uitzondering van de door Opstaller _____
reeds betaalde reserveringsvergoeding als bedoeld in artikel III, welke vergoeding _____
de Opstaller ook na ontbinding verschuldigd blijft; _____
o kunnen Partijen geen aanspraak maken op schadevergoeding, in welke _____
hoedanigheid ook. _____

VIII. Verzekering, onderhoud _____

1. De Opstaller is verplicht de op te richten/aan te brengen opstellen en/of werken —



afdoende te verzekeren tegen brand- en stormschade, alsmede wettelijke aansprakelijkheid.

2. De Opstaller dient de op te richten/aan te brengen opstallen en/of werken c.q. beplantingen naar behoren te onderhouden en zo nodig te herstellen of te vernieuwen.

3. De Eigenaar dient in de gelegenheid te worden gesteld om de aangebrachte opstallen en/of werken c.q. beplantingen na behoorlijke en tijdige aankondiging te inspecteren.

IX. Baten en lasten Alle belastingen en/of lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het Opstalrecht zal bestaan, op of wegens de eigendom van het Perceel worden

geheven, zijn voor rekening van de Eigenaar behoudens voor zover die lasten of belastingen betrekking hebben op het Opstalrecht en de door Opstaller aangebrachte opstallen en/of werken. Wanneer de Eigenaar belastingen en/of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de Opstaller komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de Opstaller, die verplicht is binnen 30 dagen nadien het betaalde bedrag aan de Eigenaar te vergoeden.

X. Milieukundig bodemonderzoek

1. Indien voor de datum van het verlijden van de notariële Akte, zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van Opstaller in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, het Perceel aanvaardt, heeft Opstaller het recht eenzijdig de Overeenkomst te ontbinden en het Perceel ter vrije beschikking van de Eigenaar te stellen, voor zover redelijkerwijze

mogelijk in de toestand waarin dit zich bevond bij het aangaan van de Overeenkomst. De door Opstaller reeds verrichte betalingen zullen in dat geval volledig aan hem worden gerestitueerd.

2. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit het uitgevoerde onderzoek doch na overdracht of feitelijke ingebruikname bij afgraving aanwezig blijkt te zijn, is voor rekening van Aeres waarvoor Aeres de Opstaller niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden.

3. Indien Opstaller aanvullend bodemonderzoek wenst te plegen in het Perceel, is hij daartoe gerechtigd, nadat afstemming met de Eigenaar heeft plaatsgevonden over het tijdstip en de wijze van uitvoering. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor

rekening en risico van Opstaller.

4. Opstaller dient voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek te laten verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem op het Perceel.

6. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan bodemvreemde materialen als: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij zich hierin onaanvaardbare

stoffen bevinden zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. Evenmin wordt hieronder —
verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende —
omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. —

XI. Milieukundig bodemonderzoek in geval van beëindiging —

1. Bij beëindiging van het Opstalrecht zal voor rekening van en door of namens de —
Opstaller een milieukundig bodemonderzoek plaatsvinden, uit te voeren door —
eengecertificeerd milieukundig onderzoeksbureau. De Opstaller zal aan Aeres —
onverwijld een —

afschrift overhandigen van het bij het onderzoek behorende rapport. —

2. Bij niet- of niet behoorlijke nakoming van de verplichting tot het laten —
plaatsvinden van een milieukundig onderzoek als genoemd in lid 1 van dit artikel, —
verbeurt de Opstaller, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde —
termijn, een boete ter hoogte van de geschatte kosten van het betreffende —
milieukundig bodemonderzoek vermeerderd met vijftientig (25) procent —
daarvan. De Opstaller is jegens Aeres hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van —
vorenbedoelde boete. De boete zal door Aeres onverwijld worden gebruikt voor de —
uitvoering van het milieukundig —

bodemonderzoek. De resultaten van het bodemonderzoek zullen in afschrift aan de —
betrokken Opstaller dan wel zijn rechtsopvolger ter hand worden gesteld. —

3. Indien naar het redelijk oordeel van Aeres uit het in lid 1 en 2 van dit artikel —
genoemde bodemonderzoek blijkt dat een saneringsonderzoek, sanerings- en/of —
beheersmaatregel —

nodig is en de verontreiniging toerekenbaar is aan de Opstaller of aan een van zijn —
rechtsopvolgers, dan zal deze jegens Aeres gehouden zijn onverwijld en zonder —
enig voorbehoud, voor eigen rekening en risico tot uitvoering daarvan over te gaan —
een en —

ander in overeenstemming met de door Aeres vooraf gegeven aanwijzingen. —

4. Bij niet- of niet behoorlijke nakoming van de verplichting als genoemd in lid 3 —
van dit artikel is de Eigenaar gerechtigd om zelf, voor rekening en risico van de —
Opstaller of diens rechtverkrijgenden, het bedoelde saneringsonderzoek dan wel —
de sanerings- en/of de beheersmaatregel tot uitvoering te brengen. De resultaten —
van de eventuele sanering en/of beheersmaatregelen zullen in afschrift aan de —
betrokken Opstaller dan wel zijn —
rechtsopvolger ter hand worden gesteld. —

5. Het gestelde in de vorige leden laat onverlet het recht van de Eigenaar om bij —
niet- of niet behoorlijke nakoming van enige uit dit artikel voortvloeiende —
verplichting in rechte nakoming en/of vervangende schadevergoeding te vorderen. —
Hetzelfde geldt bij —

aansprakelijkheid van de Opstaller en/of zijn rechtverkrijgenden in geval van —
opgetreden en nog op te treden schade uit onrechtmatige daad. —

XII. Kwalitatieve verplichting; Kettingbeding —

1. Indien en voor zover de hiervoor op het Opstalrecht van toepassing verklaarde —
bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als zakelijk werkende —

opstalvoorwaarden, komen Aeres en de Opstaller overeen dat deze gelden als ——— kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als ——— zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Opstalrecht en dat ——— daaraan tevens gebonden zullen zijn de gebruikers van het Perceel. ———

2. Indien en voor zover de hiervoor op het Opstalrecht van toepassing verklaarde ——— bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als zakelijk werkende ——— opstalvoorwaarden en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve ——— verplichtingen als hiervoor in lid 1 ———

bedoeld, komen Aeres en de Opstaller hierbij overeen dat de Opstaller alsmede ——— zijn rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht jegens Aeres verplicht zijn de ——— betreffende verplichtingen bij overdracht van het Opstalrecht als kettingbeding op ——— te leggen aan de opvolgende Opstaller(s) en door deze te doen aanvaarden en ——— voorts de daaruit voortvloeiende rechten namens Aeres aan te nemen. ———

Een en ander op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van Aeres ter ——— grootte van € 250.000,- (zegge: tweehonderd vijftigduizend euro). In verband met ——— dit kettingbeding zijn de Opstaller en Aeres en hun rechtsopvolgers ter zake van ——— het ———

Opstalrecht respectievelijk het Perceel jegens elkander verplicht om de bepalingen ——— die hiervoor op het Opstalrecht van toepassing zijn verklaard in iedere akte van ——— overdracht letterlijk aan te halen. ———

XIII. Vrijwaring en Boetebeding ———

1. De Opstaller zal Aeres vrijwaren tegen alle aanspraken (van welke aard ook) van ——— derden ter zake van geleden schade die toe te rekenen is aan de realisatie, ——— exploitatie en/of verwijdering van (onder)delen van) het Pand door of vanwege de ——— Opstaller. ———

2. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, ——— voortvloeiende uit deze Overeenkomst, verbeurt de Opstaller, na ingebrekestelling ——— en bij uitblijven van de nakoming door de Opstaller binnen de in die ——— ingebrekestelling bepaalde ——— termijn, ten behoeve van de Eigenaar een onmiddellijk opeisbare boete van € ——— 2.500,- (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro) per dag dat de (correcte) nakoming ——— uitblijft. ———

3. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de Eigenaar het recht om bij ——— nietnakoming van enige uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichting in ——— rechte nakoming te vorderen. ———

XIV. Einde Opstalrecht ———

1. Het Opstalrecht gaat teniet: ———
o door het verstrijken van de (loop)tijd waar voor dit recht is gevestigd; ———
o door tussentijdse beëindiging door de Eigenaar conform artikel V lid 4; ———
o door het in vervulling gaan van de ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel ——— VII lid 10; ———
o door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze; ———
o door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 jo. 5:104 lid 1 BW; ———

o op andere in de wet omschreven gronden. _____

2. Bij het tenietgaan van het Opstalrecht gaat de eigendom van de door de _____ Opstaller aangebrachte opstallen en/of werken c.q. beplantingen van rechtswege _____ niet over op de Eigenaar, indien deze niet conform het hierna bepaalde in het _____ navolgende lid 3 door de _____

Opstaller tijdig zijn weggenomen. Indien partijen de huisvesting willen continueren _____ met de bestaande huisvesting wordt er door 2 afzonderlijke taxateurs een _____ onafhankelijke restwaarde bepaald. Waarna de eigenaar de waarde van de _____ opstallen zal betalen.. _____

3. De Opstaller heeft tot datum tenietgaan van het Opstalrecht de mogelijkheid om _____ de opstallen en/of werken c.q. beplantingen die door hem of een rechtsvoorganger _____ onverplicht zijn aangebracht dan wel van de Eigenaar tegen vergoeding van de _____ waarde zijn overgenomen weg te nemen. De Opstaller is daarbij gehouden om het _____ Perceel (zoveel mogelijk) in oorspronkelijke staat terug te brengen. De Opstaller _____ zal ten aanzien van fundering en heipalen en eventueel overige aanwezige _____ ondergrondse (delen van) opstallen en/of werken die deel uit maken van de _____ bebouwing en kabels, buizen of leidingen behorende tot het Pand, de Eigenaar _____ vragen op welke wijze en tot welke diepte deze ondergrondse (delen van) _____ opstallen en/of werken dienen te worden verwijderd. De Opstaller zal daartoe aan _____ de Eigenaar een volledige en duidelijk gespecificeerd overzichtstekening van de _____ plaats(en) waar deze ondergrondse (delen van) opstallen en/of werken, kabels, _____ buizen of leidingen zich bevinden, aan de Eigenaar verstrekken. _____

De Opstaller zal de aanwijzingen van de Eigenaar met betrekking tot de _____ verwijdering strikt naleven. In overleg kunnen Partijen overeenkomen dat een of _____ meer van deze (ondergrondse) (delen van) opstallen en/of werken c.q. _____ beplantingen, kabels, buizen of _____ leidingen in het Perceel mogen achterblijven. Een dergelijke afspraak dient _____ schriftelijk tussen Partijen te worden vastgelegd. _____

4. Onverminderd het in lid 3 van dit artikel aan de Opstaller toegekende recht, _____ heeft de Eigenaar het recht om bij het tenietgaan van het Opstalrecht herstel van _____ het Perceel door de Opstaller in de oorspronkelijke staat te verlangen. De Eigenaar _____ gunt de Opstaller _____

hiertoe een redelijke termijn. Indien de Opstaller het Perceel niet binnen de _____ gestelde termijn in oorspronkelijke staat heeft hersteld, kan de Eigenaar zonder _____ nadere ingebrekestelling over gaan tot herstel voor rekening van de Opstaller. _____

XV. Vergoedingsrecht bij einde Opstalrecht _____

De Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige _____ opstallen en/of werken c.q. beplantingen ten tijde van het teniet gaan van het _____ Opstalrecht, met uitzondering van de situatie dat het Opstalrecht door de Eigenaar _____ voor het einde van de initiële looptijd van 25 jaar wordt beëindigd om redenen van _____ algemeen belang als omschreven in artikel V lid 4 van deze Overeenkomst. _____

XVI. Geschillen en Domicilie _____

1. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, _____

van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door —
één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen door Partijen in eerste —
instantie zoveel mogelijk via minnelijk overleg worden opgelost. —

2. Geschillen, die niet op de in lid 1 van dit artikel genoemde wijze dan wel een —
andere door Partijen verkozen wijze worden opgelost, zullen ter beslechting —
worden voorgelegd aan de Rechtbank Midden-Nederland. —

3. Deze akte zal berusten ten kantore van de door Partijen betrokken notaris —
Posthouwer te Putten, alwaar Partijen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats —
kiezen. —

XVII. Slotbepalingen —

1. Deze Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de vestiging van —
het Opstalrecht zijn overeengekomen en wordt beheerst door Nederlands recht. —

2. Deze Overeenkomst wordt eveneens geacht niet tot stand te zijn gekomen, —
indien zij niet vóór 1 juni 2020 (gelegen 1 maand na aanbieding overeenkomst) —
door de Opstaller ondertekend is ontvangen door Aeres. —

3. Ondertekening dient plaats te vinden door het paraferen van alle bladzijden van —
deze Overeenkomst en het plaatsen van de handtekening(en) op de aangegeven —
plaats onder het laatste artikel van deze Overeenkomst. —

4. Alle in deze Overeenkomst genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting, —
indien en voor zover verschuldigd. —

5. De rechten uit hoofde van deze Overeenkomst zijn overdraagbaar, en de —
Eigenaar hiertoe aan de Opstaller op voorhand uitdrukkelijk schriftelijk —
toestemming heeft verleend. Derden kunnen enkel recht aan deze Overeenkomst —
ontlenen. —

6. Deze Overeenkomst eindigt indien het Opstalrecht eindigt en Partijen aan al hun —
verplichtingen hebben voldaan. —

XVIII. Bijlagen —

1. Van onderhavige opstalovereenkomst maken de hierna genoemde bijlagen een —
integraal en onlosmakelijk deel uit en worden daartoe mede door Partijen voor —
akkoord geparafeerd: —

A. Uitgiftetekening met plansituatie zoals opgenomen in de —
samenwerkingsovereenkomst d.d. 25 februari 2020 —

B. Getekende samenwerkingsovereenkomst d.d. 25 februari 2020 —

C. Kadastraal onderzoek openbare registers —

D. Ontwerp opstallen —

2. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden —
naar de bijlagen en vice versa. —

3. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de bijlagen, —
gaat de Overeenkomst vóór de bijlagen. —

L. Energielabel —

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor —
zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke —
energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden —



gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht —
definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en —
risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor —
rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige —
executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. _____

Volmacht _____

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke —
onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage). _____

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de —
aanhef van deze akte. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon —
meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op —
de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft —
tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in —
te stemmen. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, —
notaris, ondertekend. _____