
Verzonden: dinsdag 16 november 2021 15:12

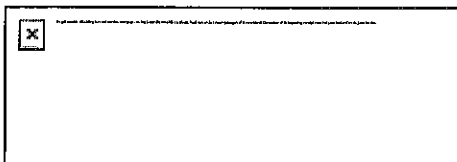
Onderwerp: RE: Dossier 21.3338: Agripark-Oost 6-22 te Dronten
Bijlagen: Recht van Opstal studentenwoning contract 30042020 (002).pdf

Deze vragen heb ik reed eerder ontvangen van de heer [REDACTED] en beantwoord. Op pagina 4 art. III treft u de afspraken aan ten aanzien van de jaarlijkse retributie.

De andere twee vragen kunnen wij bevestigend beantwoorden.

Met vriendelijke groeten,

Facilitair Bedrijf



Aeres werkt aan een groene toekomst. Help mee en print deze mail niet.

Verzonden: dinsdag 16 november 2021 14:59

Onderwerp: Dossier 21.3338: Agripark-Oost 6-22 te Dronten

LET OP: Deze e-mail is afkomstig van buiten de organisatie.

Geachte heer

Ter gereedmaking van de overdracht van het bovenvermelde opstalrecht, verzoek ik u mij op te geven wat het bedrag van de retributie is, of deze bij vooruit- danwel bij nabetaling moet worden voldaan en in jaarlijkse of halfjaarlijkse termijnen. Indien er achterstand in betaling is ontstaan, verzoek ik u dit bij uw beantwoording eveneens te vermelden.

Voorts blijkt uit de kadastrale kaart dat het gebouw niet grenst aan de openbare weg. Van de heer hebben we begrepen dat de bereid is om tezamen met de nieuwe eigenaar een passend recht van overpad/weg te vestigen ten behoeve van dit opstalrecht, bij voorkeur in de vorm van een erfdienstbaarheid. Zou u deze intentie ten behoeve van de veilingkoper willen bevestigen?

Daarnaast is ons gebleken dat het perceel niet juist is uitgemeten. Het is van belang dat dit gerectificeerd wordt. Dit kan met de medewerking van ; en de veilingkoper. Graag vernemen wij of als eigenaar hieraan mee wenst te werken, opdat het gebouw 1H op aangehechte kadastrale kaart tot het opstalrecht zal gaan behoren.

Met vriendelijke groet,

Notarisklerk



Weena 220 | 3012 NJ Rotterdam
Postbus 2560 | 3000 CN Rotterdam

W: www.roxlegal.nl

De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren en dit bericht en eventuele bijlage(n), zonder deze te kopiëren, door te sturen, openbaar te maken of op andere wijze te gebruiken, te vernietigen. RoX Legal B.V. is niet aansprakelijk voor schade die betrekking heeft op communicatie per e-mail.

RoX Legal B.V. is gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70322007. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden uitsluitend verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht met RoX Legal B.V. Op de overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden van RoX Legal B.V. Deze algemene voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid, zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Rotterdam, zijn in te zien op www.roxlegal.nl en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

This e-mail is confidential and may also be privileged. It is intended for use by the addressee only. If you are not the intended addressee, we request that you notify us immediately and delete this e-mail and any attachment(s), without copying, forwarding, disclosing or using it in any other way. RoX Legal B.V. will not be liable for damage relating to the communication by e-mail of data or documents.

RoX Legal B.V. has its seat in Rotterdam, The Netherlands and is registered in the Commercial Register in Rotterdam under number 70322007. All services and other work are carried out exclusively under a contract for professional services ("overeenkomst van opdracht") with RoX Legal B.V., subject to the general conditions of RoX Legal B.V. These general conditions include, among other provisions, a limitation of liability clause and have been filed with the Rotterdam Court of First Instance. They can be consulted at www.roxlegal.nl and will be provided free of charge upon request.

De ondergetekenden:

en

hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen',

In overweging nemende dat:

- 1 -

d. 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 al dan niet gezamenlijk zal oppakken. Het technisch beheer zal door of een derde partij worden uitgevoerd;

e. na het maken van afspraken met , 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.

staat open om samen met de student facilities in fase 2 te ontwikkelen na aanleveren van een businessplan door: of een derde partij en specifieke aanduiding, alsmede voorzieningen waarvoor de intentie tot recht van opstal wordt opgezet voor dit project door voor . Tevens is voor fase 3 in 2023 (een ontwikkeling van 8 gebouwen) de intentie om deze ontwikkeling samen met 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:

3156 en 3157 om
3158 en 3159

1. 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 ultgiftetekening, 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 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 vanonder 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 marktwaarde 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 gereede 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. Erfdelenstbaarheden, 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 opstallen 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 opstallen 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 waarvoor 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 gelleerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van Opstaller.
4. Opstaller dient voor elgen 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 een gecertificeerd milieukundig onderzoeksbureau. De Opstaller zal aan 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 vijftientwintig (25) procent daarvan. De Opstaller is jegens noofdelijk aansprakelijk voor de betaling van vorenbedoelde boete. De boete zal door 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 / : 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 / 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 / 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 / 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 / en de Opstaller hierbij overeen dat de Opstaller alsmede zijn rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht jegens / 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 / aan te nemen.

Een en ander op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van / ter grootte van € 250.000,- (zegge: tweehonderd vijftigduizend euro). In verband met dit kettingbeding zijn de Opstaller en / 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 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: tweedulzend 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 niet-nakoming 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 helpalen 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 gespecificeerde 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 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 /
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 ontleen.
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.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend,

Plaats: _____ Plaats: _____

30-4 '20

De Opsteller

	CONCEPT d.d. 30 april 2020 Indien er onjuistheden voorkomen in Uw personalia of elders in de tekst wordt u verzocht zo spoedig mogelijk contact op te nemen.
--	--

28185/GJP

Vestiging recht van opstal

Vandaag, dertig april tweeduizend twintig,
verschenen voor mij,

1. *
ten deze handelende als * van opgericht op
zes februari negentienhonderdvijfennegentig, gevestigd te gemeente feitelijk
gevestigd ingeschreven in het handelsregister
van de Kamer van Koophandel onder nummer en als zodanig bevoegd
de stichting rechtsgeldig te vertegenwoordigen,
hierna te noemen: 'grondeigenaar';
2. *
ten deze handelende als * van de besloten vennootschap met beperkte
aansprakelijkheid opgericht op tien juli tweeduizend
negentien, gevestigd te Gemeente , feitelijk gevestigd
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van
Koophandel onder nummer en als zodanig bevoegd de besloten
vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen,
hierna te noemen: 'opstaller'.

VOLMACHT

De volmachten zijn aan deze akte vastgemaakt.

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende
verklaard:

DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is ten behoeve van opstaller het recht van opstal te vestigen op
de hierna omschreven onroerende zaak, onder de bepalingen en bedingen zoals hierna
vermeld.

A. OMSCHRIJVING ONROERENDE ZAAK/VOORAFGAANDE VERKRIJGING

1. Grondeigenaar is gerechtigd tot het recht van eigendom met betrekking tot:
 - a. een perceel grond, gelegen aan de Drieslag te Dronten, kadastraal bekend
gemeente Dronten, sectie K, nummer 3157, ongeveer groot één hectare,
acht en negentig are en één centiare (01.98.01 ha),

waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige kadastrale oppervlakte wordt toegekend,

belast met een viertal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:

tweemaal ten behoeve van

eenmaal ten behoeve van

eenmaal ten behoeve van

- b. een perceel grond, gelegen aan de Drieslag te Dronten, kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie K, nummer 3159, ongeveer groot drie are en tien centiare (03.10 a),

waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige kadastrale oppervlakte wordt toegekend,

belast met een viertal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:

tweemaal ten behoeve van

eenmaal ten behoeve van

eenmaal ten behoeve van

hierna tezamen te noemen: 'het registergoed'.

2. - Het registergoed werd verkregen, voor wat betreft het recht van erfpacht, door grondeigenaar blijkens een akte (houdende bestuursoverdracht) op zeven maart negentienhonderd vijffennegentig verleden voor destijds notaris . Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Lelystad op acht maart negentienhonderd vijffennegentig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 587, nummer 15.

- Het registergoed werd verkregen, voor wat betreft de blooteigendom, door grondeigenaar door levering op grond van koop.

De levering blijkt uit een akte op vier juli negentienhonderd zevenennegentig verleden voor , destijds notaris . Een afschrift van

deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Lelystad op zeven juli negentienhonderd zevenennegentig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 1094, nummer 7.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

Tengevolge van voormelde verkrijging van de bloot-eigendom is het recht van erfpacht van rechtswege door vermenging teniet gegaan en behoort thans toe aan grondeigenaar de volle eigendom van het registergoed.

De naam waaronder voormelde stichting het registergoed verkreeg luidde

Die naam werd bij akte op twaalf

december tweeduizend vijf verleden voor destijds notaris te l

gewijzigd in de huidige naam, zonder wijziging van de juridische vorm van de rechtspersoon. In verband hiermee is een registerverklaring opgemaakt en

ondertekend op negen en twintig september tweeduizend vijftien door
, notaris te gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze
verklaring in de openbare registers van het kadaster op dertig september
tweeduizend vijftien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 66918,
nummer 157.

B. OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN RECHT VAN OPSTAL

1. Grondeigenaar en opstaller hebben een overeenkomst gesloten, waarvan een kopie aan deze akte is vastgemaakt, waarbij zij zich hebben verbonden een recht van opstal te vestigen op het registergoed, hierna ook wel te noemen: 'de zaak'.
2. Ter uitvoering van de hiervoor bedoelde overeenkomst, hierna te noemen: 'de overeenkomst', wordt door de grondeigenaar op het registergoed gevestigd het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in titel 8 Boek 5 Burgerlijk Wetboek onder de bepalingen en bedingen zoals hierna onder D vermeld.

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. *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. *een perceel grond ter grootte van circa 19000 m2, gelegen aan de Drieslag 1 welke de in eigendom heeft;*
- c. *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. *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 al dan niet gezamenlijk zal oppakken. Het technisch beheer zal door of een derde partij worden uitgevoerd;*
- e. *na het maken van afspraken met 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 de student facilities in fase 2 te ontwikkelen na aanleveren van een businessplan door of een derde partij en specifieke aanduiding, alsmede voorzieningen waarvoor de intentie tot recht van opstal wordt opgezet voor dit project door Tevens is voor fase 3 in 2023 (een ontwikkeling van 8 gebouwen) de intentie om deze ontwikkeling samen met 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 studentenhuisvesting;
- 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 (gedeelte), 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 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 vanonder 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 marktwaarde 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 opstallen 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 opstallen 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 waarvoor 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 een gecertificeerd milieukundig onderzoeksbureau. De Opstaller zal aan : 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 vijfentwintig (25) procent daarvan. De Opstaller is jegens.

hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van vorenbedoelde boete. De boete zal door 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 _____ 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 _____ 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 _____ 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 _____ 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 _____ en de Opstaller hierbij overeen dat de Opstaller alsmede zijn rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht jegens _____ 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 _____ aan te nemen.

Een en ander op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van _____ ter grootte van € 250.000,- (zegge: tweehonderd vijftigduizend euro). In verband met dit kettingbeding zijn de Opstaller en _____ 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 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 niet-nakoming 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 gespecificeerde 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 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 aanblijding overeenkomst) door de Opstaller ondertekend is ontvangen door,
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 ontleen.

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 opstellen

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."

Grondeigenaar en opstaller verklaren op de hoogte te zijn van de tekst van de in die overeenkomst opgenomen bepalingen en verplichtingen.

Een kopie van die tekst is aan deze akte gehecht en wordt geacht daarmee één geheel te vormen en woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

D. OVERIGE BEPALINGEN

Met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal gelden verder de volgende bepalingen:

1. Feitelijke staat van de zaak

Opstaller heeft de zaak vóór de vestiging mogen bezichtigen. Opstaller aanvaardt de zaak in de staat waarin dit zich vandaag bevindt. Deze komt overeen met de staat van de zaak zoals opstaller en grondeigenaar zijn overeengekomen in de overeenkomst.

2. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

a. Grondeigenaar levert de zaak vrij van hypotheken (tenzij hierna anders is vermeld), beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van de zaak, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het registergoed geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Grondeigenaar verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Opstaller verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij

perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van opstaller, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van grondeigenaar.

3. Garanties van grondeigenaar

Grondeigenaar garandeert het navolgende:

- a. Grondeigenaar is bevoegd tot vestiging van het recht van opstal op het registergoed.
- b. Het registergoed is niet betrokken in een herkaveling in de zin van de Wet inrichting landelijk gebied en is niet ter onteigening aangewezen. Er is geen sprake van leegstand en ook niet van vordering van het registergoed krachtens de Leegstandwet.
- c. Voor grondeigenaar bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, ook niet uit een recht van wederinkoop.
- d. Op het registergoed drukken de gebruikelijke zakelijke lasten waarvan de verschenen termijnen zijn betaald.
- e. Op grond van de Woningwet zijn tot op vandaag ten aanzien van het registergoed geen voorzieningen voorgeschreven of schriftelijk aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd maar nog niet zijn betaald.
- f. Grondeigenaar is met betrekking tot het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen niet bekend met een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit of registerinschrijving:
 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
 3. door de gemeente of de provincie als monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht.
- g. Voor zover aan grondeigenaar bekend is het registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

4. Directe aanvaarding in eigen gebruik

De zaak wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd.

5. Aflevering en overgang van het risico

De aflevering van de zaak aan opstaller vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is de zaak voor rekening en risico van opstaller.

6. Verrekening van vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de zaak worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van opstaller. Het door opstaller over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft opstaller via het betalingsoverzicht van de notaris aan grondeigenaar vergoed. De

aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door grondeigenaar worden betaald.

7. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die grondeigenaar ten aanzien van de zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op opstaller, zonder dat grondeigenaar tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is grondeigenaar verplicht op eerste verzoek van opstaller aan een overdracht mee te werken. Grondeigenaar is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot de zaak mochten bestaan aan opstaller te overhandigen en alles te doen wat nodig is om die op naam van opstaller te doen stellen.

8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd), het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de vestiging van het recht van opstal verbonden kosten zijn voor rekening van opstaller.

9. Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van de in opstal uitgegeven zaak afwijkt van de kadastrale oppervlakte geeft dat aan geen van partijen het recht de overeenkomst tot vestiging te ontbinden, vermeerdering of vermindering van de retributie of vergoeding te vragen dan wel het recht van opstal te beëindigen. Grondeigenaar staat echter in voor de juistheid van de ter plaatse gebleken of door hem aangewezen grenzen en is ter zake daarvan schadeplichtig.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Grondeigenaar verklaarde dat voor zover hem bekend de zaak niet is belast met erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, behoudens erfdienstbaarheden ontstaan door bestemming en/of verjaring.

Van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen is evenmin gebleken uit de laatste titel van aankomst.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Alle eventueel met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn op dit moment uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor grondeigenaar als voor opstaller vervallen.

E. SLOTBEPALINGEN

Volmacht tot aanvaarding afstanddoening hypotheken

Partijen verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het registergoed ten laste van grondeigenaar en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

In verband met grondeigenaars vrijwaringverplichting voor hypotheek aanvaardt opstaller bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

Volmacht rectificatie

Partijen verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers op het kantoor van mij, notaris, dan wel mijn waarnemer(s) of ambtsopvolger(s), om namens hen te verschijnen in een akte van rectificatie als de in deze akte vermelde kadastrale omschrijving niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie, als de dagtekening van deze akte of het daarin vermelde tijdstip van ondertekening kennelijk onjuist is en/of als de in deze akte vermelde personalia van partijen niet volledig juist mochten zijn.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat deze volmacht ook geldt voor de rectificatie van een of meer eventueel met de vestiging van het recht van opstal samenhangende hypotheekakte(n).

Fiscale verklaringen

Onder verwijzing naar het bepaalde hiervoor onder C wordt beroep gedaan op vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien ter zake van deze vestiging van het recht van opstal van rechtswege omzetbelasting verschuldigd is en de zaak waarop het recht van opstal wordt gevestigd niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Woonplaatskeuze

Met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst kiezen grondeigenaar en opstaller woonplaats op zijn adres in het begin van deze akte vermeld. Uitsluitend voor de toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer als gevolg van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

BIJLAGEN

Aan deze akte zijn de volgende stukken vastgemaakt:

- de overeenkomst;
- de bijlagen van de overeenkomst;
- de volmachten;
- de tekening.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Putten op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om