

Demi Hansum

Van: Rogier van Heeswijk
Verzonden: maandag 13 december 2021 15:49
Aan: Demi Hansum
Onderwerp: Fwd: Agripark-Oost Dronten
Bijlagen:

Begin doorgestuurd bericht:

Van:
Datum: 13 december 2021 om 15:12:41 CET
Aan:
Onderwerp: Antw: FW: Agripark-Oost Dronten

Hoi

Bijgaand de antwoorden op de vragen van de voor zover ik daar (thans)
antwoord/informatie over heb. Overigens aanvaarden de hypotheekhouder en ondergetekende geen enkele
aansprakelijkheden m.b.t. deze informatie.

Wellicht kan je dit ook op de site vermelden?

Mochten er verder nog vragen en/of opmerkingen zijn, dan verneem ik deze graag.

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht per vergissing heeft ontvangen, verzoeken wij u ons hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.

Beantwoording vragen

executie

1. Wie is executant? Hypotheekhouder

2. Indien de executie is ingeleid door degene die executoriaal beslag heeft laten leggen: is de executie overgenomen door een hypotheekhouder, die tegenover de geëxecuteerde en de cessionaris een beroep toekomt op het huurbeding? Huurbeding is niet ingeroepen, ten tijde van hypotheekvestiging was huursituatie bekend aan hypotheekhouder.

beheersovereenkomst

1. De beheersovereenkomst lijkt slechts betrekking te hebben op gebouw 1H, dat naar het zich laat aanzien op kavel 3158 ligt, welke kavel ogenschijnlijk niet bij de veiling betrokken is. Dit gebouw 1H zou dan niet vallen onder het door aankoop op de openbare veiling te verwerven opstalrechten vallen. Klopt dat? Gebouw 1H wordt geëxecuteerd. Het opstalrecht voor gebouw 1h is gevestigd, zie daarvoor de akte, op perceel 3159. In het kadaster zijn daarvoor voorlopige grenzen uitgemeten. Na realisatie is gebleken dat de ligging van de voorlopige grenzen niet overeenkomst met de feitelijke situatie. Dit zal door grondeigenaar tezamen met de nieuwe opstalgerechtigde worden hersteld bij de definitieve uitmeting van het perceel.

2. Zullen met betrekking tot kavels 3157 en 3159 dezelfde of vergelijkbare beheersovereenkomsten gaan gelden? Voor 3159 geldt de huidige beheersovereenkomst, voor 3157 is een separate huurovereenkomst gesloten met derde (zie Masterlease huurovereenkomst op site).

3. Enerzijds door het weglakken van de namen van de betrokken partijen en anderzijds door zekere ogenschijnlijke inconsistenties is niet steeds duidelijk wie, nu verhuurt aan wie. Graag zouden wij indien mogelijk overeenkomsten ontvangen, waarin bijvoorbeeld Stichting Aeres Groep als 'A' wordt aangemerkt, SVDH als 'B' en de overige betrokken partijen als 'X', 'Y', enz., zodat in ieder geval duidelijk wordt, welke rechten en verplichtingen SVDH Investment uit hoofde van deze overeenkomst heeft.

4. Met andere woorden: verhuurt SVDH nu rechtstreeks aan studenten, of is sprake van een onderhuursituatie, waarin SVDH een heel complex aan Stichting Aeres Groep verhuurt en laatstgenoemde weer onderverhuurt aan individuele studenten? Er lijkt wat dat betreft een zekere ingruentie te zitten tussen artikel 2.1 en artikel 7.1 van de beheersovereenkomst. De overeenkomsten zijn inderdaad verwarrend te noemen. Artikel 7 van de beheersovereenkomst meldt dat SVDH verhuurder betreft en dat Aeres huurder is.

5. Welke diensten c.q. servicekosten zijn er in de maandelijkse huur van € 335,00 per bed begrepen? Welke servicekosten worden in rekening gebracht? Zie beheersovereenkomst Wie rekent de servicekosten met de individuele studenten af? Aeres handelt de financiële zaken af met de studenten.

6. Wordt het in artikel 2.2 van de beheersovereenkomst met betrekking tot gebouw 1H genoemde bedrag ad € 6.120 door Stichting Aeres Groep betaald of door SVDH? Dit wordt door SVDH aan Aeres betaald middels verrekening van de huursom (artikel 2.1)

7. Onder welke voorwaarden worden de woningen aan de studenten verhuurd? Niet bekend Wordt overeenkomstig artikel 7:274d BW verhuurd? Is, rekening houdend met het puntenwaarderingsstelsel dat voor niet-geliberaliseerde woonruimte geldt, de huur van € 335,00 per maand gelijk aan of lager dan de maximaal redelijke huurprijs? Niet bekend.

8. Zullen de nieuw te bouwen units dezelfde huur kennen als de reeds bestaande units? Zie masterlease huurovereenkomst op site.

huurgarantie

1. De huurgarantie lijkt uit te gaan van verhuur door SVDH aan individuele studenten. Hoe valt dit te rijmen met artikel 2.1 van de beheersovereenkomst? Beheersovereenkomst is aanvulling op eerdere huurgarantie. Ook hier geldt dat het verhelderend werkt om te beschikken over een exemplaar van de huurgarantie waaruit in ieder geval blijkt, welke rechten en verplichtingen Stichting Aeres Groep en SVDH Investment tegenover elkaar hebben.

2. Hoe moet ik artikel 2 uitleggen, als sprake zou zijn van huurovereenkomsten tussen SVDH en individuele studenten? Een student kan toch niet in liquidatie verkeren?

3. Artikel 1 van deze huurgarantie lijkt slechts betrekking te hebben op gebouw 1H met 72 bedden. Gelden met betrekking tot de nog te realiseren woningen/bedden dezelfde garanties? Nee.

4. Welke kavels worden in artikel 6 van deze garantie met 'het gehele terrein' bedoeld? Dit betreft de opstalrechten kadastrale nummers (Dronten, sectie K) nummers 3157 en 3159 (wat geëxecuteerd wordt).

opstalrecht

1. In de overeenkomst tot het vestigen van een (zelfstandig) opstalrecht wordt een perceel met kadastrale nummering K 1157 (gedeeltelijk) genoemd. Daarbij zijn handgeschreven de kadastrale nummers (na vernummering) 3156, 3157, 3158 en 3159 toegevoegd.

Hoe is de in paragraaf III onder 1 genoemde retributie ad € 10.000 verdeeld over genoemde vier percelen? Of, met andere woorden: als percelen 3157 en 3159 al goed zijn voor een retributie van € 2.000 respectievelijk € 8.000 - zoals elders in de stukken te lezen valt -, welke retributie geldt dan met betrekking tot de opstalrechten ten aanzien van kavels 3156 en 3158? 3156 en 3158 zijn niet betrokken bij opstalrecht.

2. Bestaat er reden om aan te nemen dat het voornemen bestaat om de te realiseren woningen aan andere huurders te verhuren dan aan studenten? Hoe zit het met de verhuur van woningen aan alternatieve doelgroepen, bedoeld in paragraaf II onder 1 van de opstalovereenkomst? Niet bekend.

3. Kunt u mij de in de opstalovereenkomst in paragraaf II onder 2 genoemde uitgiftetekening(en) ter hand stellen? Zie bijgaand bij mijn e-mail, echter ben ik niet 100% zeker dat dit de betreffende uitgiftetekening is.