

Agripark-Oost, 0000AA DRONTEN (45545)



Perceel grond met opstal(len)



Beschrijving

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 et beperkte aansprakelijkheid KPN B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage;



Veilinginfo

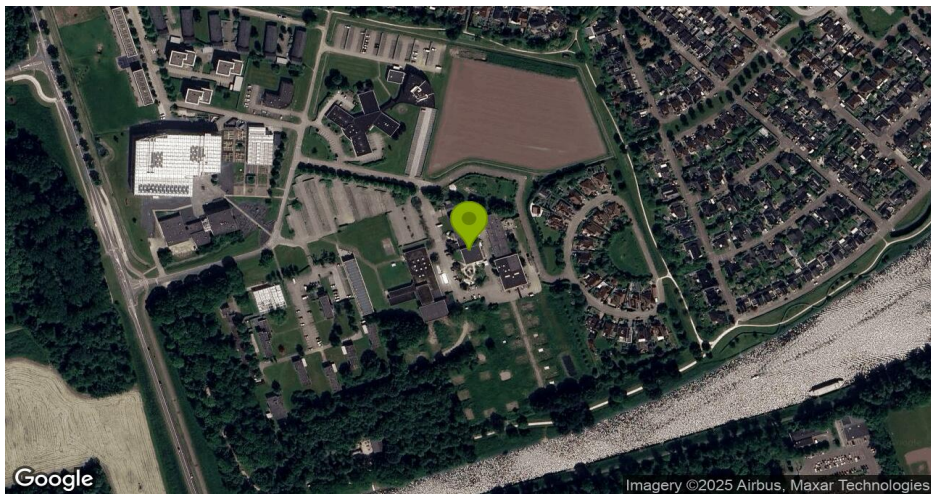
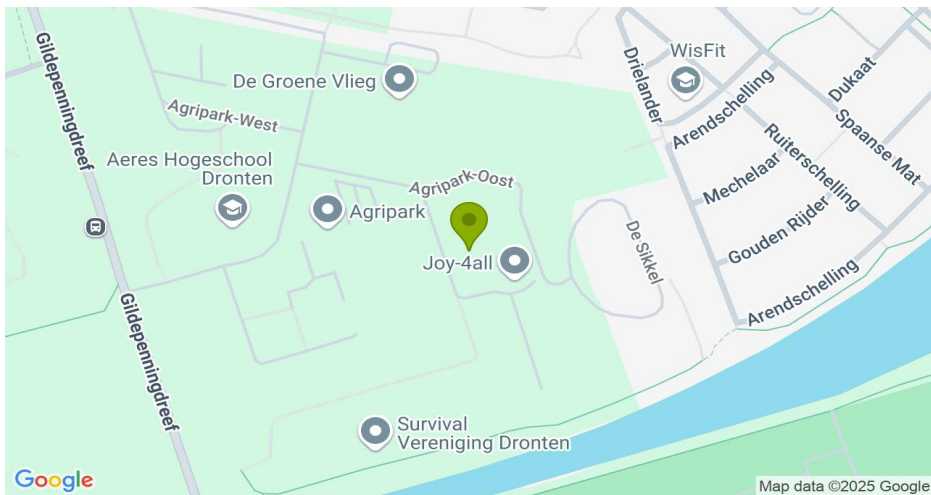
Status	Veiling
Veiling	Nederland (internet-only) woensdag 15 december 2021
Inzet	woensdag 15 december 2021 vanaf 09:30
Afslag	woensdag 15 december 2021 vanaf 09:30
Kantoor	RoX Legal Coolsingel 104 3011 AG Rotterdam T: 010 200 17 00 E: rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl
Behandelaar	D. Hansum/ demi.hansum@Roxlegal.nl

Objectinfo

Woningtype	Perceel grond met opstal(len)
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	
Gebruik	Onbekend

Financieel

Lasten

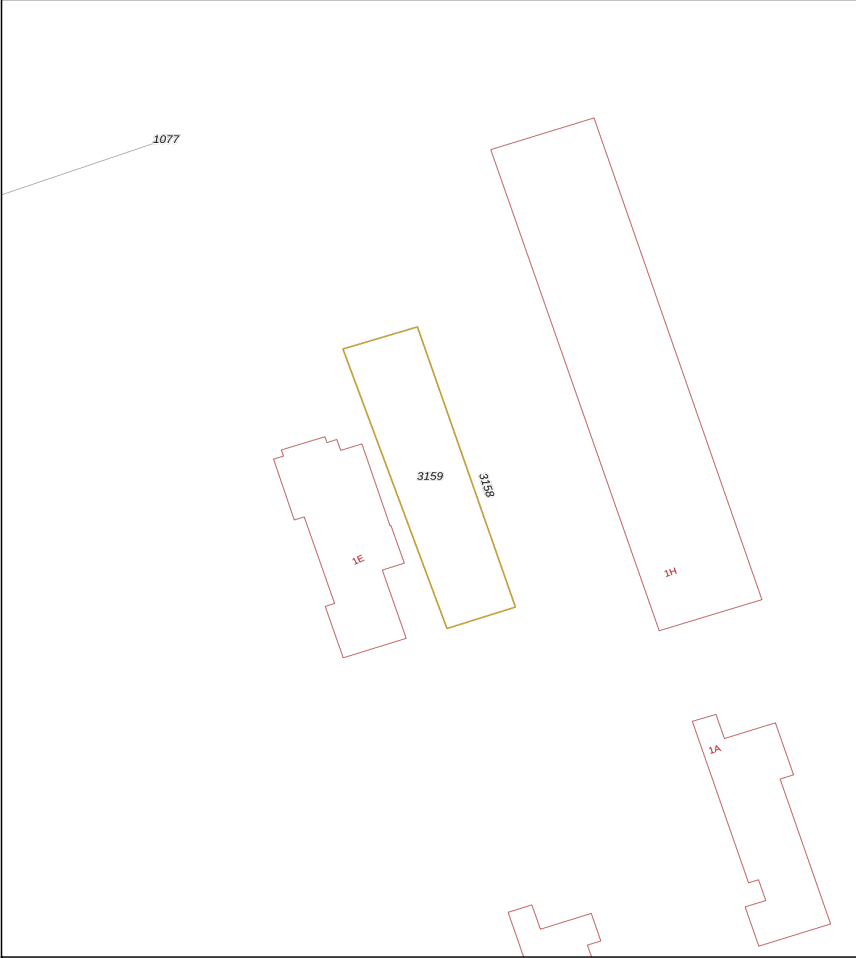


Kadastrale kaart

45545-kadastralekaart0000Agripark-Oost.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: demihansum



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dronten
Sectie	K
Perceel	3159

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 november 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bijlage

45545_van executant ontvangen informatie.pdf

Amice, geachte Heer Van Heeswijk,

Bij e-mail van 30 november 2021 heeft namens de Heer het kantoor van mr Van Heeswijk bericht dat de huurvorderingen van op op aan zijn gecedeerd. Daarbij zou sprake zijn van een voltooide levering en zouden de huurpenningen "sinds begin dit jaar" rechtstreeks aan Hu worden overgemaakt.

Bij akte van 1 mei 2020 werd door ten gunste van cliënt, de Heer , een recht van hypotheek gevestigd, onder meer op het zakelijk recht van opstal, kadastraal bekend gemeente Dronten sectie K nummer 3159. Daarbij werd tevens een pandrecht ten gunste van cliënt gevestigd getuige de akte waarin onder artikel "I Pandrecht" op pagina 5 staat vermeld: "1. Tot gelijke zekerheid als waarvoor recht van hypotheek is verleend worden hierbij verpand: [...]

f. alle vorderingen van de schuldenaar op derden voor zover deze nu bestaan - of voortvloeien uit een overeenkomst van huur, pacht of gebruik van het - registergoed."

Bij exploit van 8 december 2021 is die akte betekend aan en daarbij is mededeling gedaan het bedoelde pandrecht. Cliënt heeft zich daarbij op het standpunt gesteld dat er geen sprake is van cessie en dat diens pandrecht sowieso voortgaat op de cessie door . Die rangorde volgt uit het systeem van de wet dat hierop neerkomt dat latere verkrijgers van een vordering op naam niet worden beschermd tegen een eerdere stille verpanding. Een cessionaris als , zelfs al zou hij te goeder trouw zijn, wordt dus niet beschermd tegen een eerdere verpanding van de vordering. Een regeling vergelijkbaar met die van art. 3:86 lid 2 BW ontbreekt voor vorderingen op naam; artikel 3:88 BW biedt de cessionaris geen soelaas; ook aan artikel 3:36 BW kan een cessionaris geen bescherming ontnemen en het enkele feit dat cliënt als eerste pandhouder niet eerder mededeling van de verpanding heeft gedaan, rechtvaardigt niet de conclusie dat hij de schijn heeft gewekt dat er geen verpanding heeft plaatsgevonden. Zie mr in zijn dissertatie 'Cessie' uit 2012 (serie Onderneming & Recht 70, no. 430, p. 490).

heeft de juistheid van dat standpunt betwist. Daarbij heeft mr namens hem gesteld dat het onderpand in deze hypotheekakte gedefinieerd is als een woonhuis in Putten en een tweetal zakelijk rechten van opstal met de kadastrale nummers 3157 respectievelijk 3159. Daarmee zouden dat dus andere objecten zijn als de onroerende zaak waarvoor de gecedeerde huur betaald moet worden. Die heeft namelijk het kadastrale nummer 3158. Verder zou het onderwerpelijke gebouw dat geveild wordt volgens de kadastrale kaart niet op de locatie van het kadastrale nummer 3159 liggen, maar op dat van 3158. Die argumenten kunnen Hu evenwel niet baten en wel vanwege het volgende:

1. is geen eigenaar of opstalgerechtigde van het perceel met het kadastrale nummer 3158. Dat is . Zie bijgaand uittreksel. Dat betekent dat ook geen huurovereenkomst met betrekking tot dat gebouw kan sluiten, laat staan de huurpenningen aan een ander kan cederen. Perceel 3185 is dan ook geen onderwerp van de veiling; dat is het perceel met nummer 3159.

2. Dat de te veilen opstal volgens de kadastrale kaart niet op het perceel met nummer 3159 gelegen zou zin is niet relevant. De kadastrale grenzen zijn namelijk voorlopig, getuige bijgaand uittreksel van hedenmiddag en de definitieve inmeting moet dus nog plaatsvinden. Die discrepantie zal dus worden rechtgezet.
3. Uit de cessieakte blijkt dat de cessie ziet op de huurpenningen die _____ verschuldigd is aan waarbij onder meer een relatie gelegd tot de onroerende zaak *"kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie K nummer 1685"*. Dus niet op het perceel met het kadastrale nummer 3158. Dat perceel met nummer 1685 bestaat overigens helemaal niet. Zie bijlage.
4. Bij het vestigen van het pandrecht ten gunste van _____ is geen relatie gelegd tot een specifiek perceel of een specifieke huurovereenkomst. Er wordt alleen gerept over – kort gezegd – (i) alle bestaande en (ii) alle toekomstige vorderingen voor zover deze laatste voortvloeien uit een overeenkomst van huur, pacht of gebruik van het registergoed. De huurovereenkomsten met daten van 1 september 2019 en vallen dus linksom of rechtsom onder de verpanding; dan wel als *"vordering van de schuldenaar op derden voor zover deze nu bestaan"*, dan wel als een vordering die voortvloeit *"uit een overeenkomst van huur"*. Dat pandrecht is in de notariële akte van 1 mei 2020 vastgelegd en dus ruim voor de cessie.
5. De verwijzing *"het registergoed"* in de zin *"f. alle vorderingen van de schuldenaar op derden voor zover deze nu bestaan of voortvloeien uit een overeenkomst van huur, pacht of gebruik van het registergoed."* slaat niet terug op *"alle vorderingen van de schuldenaar op derden"*. Uit het woordje *"of"* blijkt dat het om twee soorten vorderingen gaat: de bestaande en de toekomstige. Dat bij die laatste de woorden *"het registergoed"* vermeld zijn houdt verband met het voorschrift dat dergelijke toekomstige vorderingen voldoende definieerbaar moeten zijn. In het licht van het voorgaande kom ik tot de conclusie dat de door _____ gestelde cessie niet rechtsgeldig tot stand is gekomen. Dat kan daarmee dus ook niet aan de koper of Kraaij worden tegengeworpen.

Met vriendelijke groet,

Bijlage

45545_Dronten_K_3158.pdf



BETREFT	
Dronten K 3158	
UW REFERENTIE	
jsjs	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
14-12-2021 - 13:10	S11114540514
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BUGEWERKT T/M
13-12-2021 - 14:59	13-12-2021 - 14:59
BLAD	
1 van 5	

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Dronten K 3158	
Kadastrale objectidentificatie : 089120315870000	
Locaties	De Drieslag 1
	8251 JZ Dronten
	Verbljfsobject ID: 0303010000611132
	De Drieslag 1 A
	8251 JZ Dronten
	Verbljfsobject ID: 0303010000654181
	De Drieslag 1 B
	8251 JZ Dronten
	Verbljfsobject ID: 0303010000654183
	De Drieslag 1 C
	8251 JZ Dronten
	Verbljfsobject ID: 0303010000654185
	De Drieslag 1 D
	8251 JZ Dronten
	Verbljfsobject ID: 0303010000654187
	De Drieslag 1 E
	8251 JZ Dronten
	Verbljfsobject ID: 0303010000654189
	De Drieslag 1 F
	8251 JZ Dronten
	Verbljfsobject ID: 0303010000654191
	De Drieslag 1 G
	8251 JZ Dronten
	Verbljfsobject ID: 0303010000654193
	De Drieslag 1 H
	8251 JZ Dronten
	Verbljfsobject ID: 0303010000656569
	De Drieslag 1 J
	8251 JZ Dronten
	Verbljfsobject ID: 0303010000657066
	De Drieslag 21
	8251 JZ Dronten
	Verbljfsobject ID: 0303010000611146
Kadastrale grootte 46.002 m²	
Grens en grootte Voorlopig	
Meettarief verschuldigd Ja	



BETREFT	Dronten K 3158
UW REFERENTIE	jsjs
GELEVERD OP	14-12-2021 - 13:10
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	13-12-2021 - 14:59
BLAD	2 van 5
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11114540514
VOLLEDIG BUGEWERKT T/M	13-12-2021 - 14:59

Coördinaten 176084 - 504424

Ontstaan uit [Dronten K 3156](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1 t/m 1.4)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stukken	Hyp4 1094/7 Lelystad Hyp4 587/15 Lelystad
Ingeschreven op	07-07-1997
Ingeschreven op	08-03-1995
Naam gerechtigde	Stichting Aeres Groep
Adres	Bovenbuurtweg 27 6717 XA EDE GLD
Statutaire zetel	EDE
KvK-nummer	41246832 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stuk	Hyp4 66918/00157
Ingeschreven op	30-09-2015 om 11:03
Naamswijziging rechtspersoon	

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 96/47 Oostelijk Flevoland
Naam gerechtigde	Liander N.V.
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stukken	Hyp4 79165/00021
Ingeschreven op	01-10-2020 om 11:28
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 69849/00097	Ingeschreven op 06-01-2017 om 10:10
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 60879/00069	Ingeschreven op 16-12-2011 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon	



BETREFT Dronten K 3158	
UW REFERENTIE jsjs	
GELEVERD OP 14-12-2021 - 13:10	PRODUCTIEORDERNUMMER S11114540514
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M 13-12-2021 - 14:59	VOLLEDIG BUGEWERKT T/M 13-12-2021 - 14:59
BLAD 3 van 5	

Hyp4 55903/00133	Ingeschreven op 03-12-2008 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 30279/00087 Arnhem	Ingeschreven op 12-06-2003 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 08602/00050 Arnhem	Ingeschreven op 06-02-1987 om 00:00
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 07358/00017 Arnhem	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 04664/00048 Zwolle	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 03659/00036 Arnhem	
Naamswijziging rechtspersoon	

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 96/47 Oostelijk Flevoland	
Naam gerechtigde	Liander N.V.	
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM	
Statutaire zetel	ARNHEM	
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 79165/00021	Ingeschreven op 01-10-2020 om 11:28
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 69849/00097	Ingeschreven op 06-01-2017 om 10:10
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 60879/00069	Ingeschreven op 16-12-2011 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 55903/00133	Ingeschreven op 03-12-2008 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 30279/00087 Arnhem	Ingeschreven op 12-06-2003 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 08602/00050 Arnhem	Ingeschreven op 06-02-1987 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 07358/00017 Arnhem	
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 04664/00048 Zwolle	
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 03659/00036 Arnhem	
	Naamswijziging rechtspersoon	



BETREFT	
Dronten K 3158	
UW REFERENTIE	
jsjs	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
14-12-2021 - 13:10	S11114540514
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BUGEWERKT T/M
13-12-2021 - 14:59	13-12-2021 - 14:59
BLAD	
4 van 5	

1.3 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 337/15 Lelystad	Ingeschreven op	18-06-1993
Naam gerechtigde	Vitens N.V.		
Adres	Reactorweg 47 3542 AD UTRECHT		
Statutaire zetel	ZWOLLE		
Kvk-nummer	05069581 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 58857/00192	Ingeschreven op	20-09-2010 om 14:17
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 51202/00137	Ingeschreven op	07-12-2006 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 30425/00171 Arnhem	Ingeschreven op	06-01-2004 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 12430/00196 Zwolle	Ingeschreven op	06-01-2004 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 12230/00024 Zwolle	Ingeschreven op	20-09-2002 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 17898/00038 Amsterdam	Ingeschreven op	15-01-2002 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 03712/00117 Leeuwarden		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 01776/00001 Zutphen		
	Naamswijziging rechtspersoon		

1.4 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 338/24 Lelystad	Ingeschreven op	25-06-1993
Naam gerechtigde	KPN B.V.		
Adres	Wilhelminakade 123 3072 AP ROTTERDAM		
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE		
Kvk-nummer	27124701 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 51432/28	Ingeschreven op	04-01-2007 om 12:53
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 50929/00038	Ingeschreven op	31-10-2006 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		



BETREFT	
Dronten K 3158	
UW REFERENTIE	
jsjs	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
14-12-2021 - 13:10	S11114540514
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BUGEWERKT T/M
13-12-2021 - 14:59	13-12-2021 - 14:59
BLAD	
5 van 5	

Hyp4 14533/00048 Zoetermeer	Ingeschreven op 06-03-1998 om 00:00
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 13485/00032 Eindhoven	Ingeschreven op 06-03-1998 om 00:00
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 09062/00020 Leeuwarden	Ingeschreven op 06-03-1998 om 00:00
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 06577/00002 Assen	Ingeschreven op 06-03-1998 om 00:00
Naamswijziging rechtspersoon	

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1, juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de [klantenservice](#).

Bijlage

45545_Dronten_K_3159 met arcering.pdf



BETREFT	Dronten K 3159
UW REFERENTIE	jsjs
GELEVERD OP	14-12-2021 - 13:13
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	13-12-2021 - 14:59
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11114540966
VOLLEDIG BUGEWERKT T/M	13-12-2021 - 14:59
BLAD	1 van 4

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dronten K 3159](#)

Kadastrale objectidentificatie : 089120315970000

Kadastrale grootte 310 m²

Grens en grootte Voorlopig

Coördinaten 176077 - 504425

Ontstaan uit [Dronten K 3156](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstal (zie 1.1) en Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.2 t/m 1.5)

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 1094/7 Lelystad	Ingeschreven op 07-07-1997
	Hyp4 587/15 Lelystad	Ingeschreven op 08-03-1995
Overig stuk	Hyp4 77969/58	Ingeschreven op 30-04-2020 om 14:52
	Vestiging zakelijk recht van opstal	
Naam gerechtigde	Stichting Aeres Groep	
Adres	Bovenbuurtweg 27 6717 XA EDE GLD	
Statutaire zetel	EDE	
Kvk-nummer	41246832 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stuk	Hyp4 66918/00157	Ingeschreven op 30-09-2015 om 11:03
	Naamswijziging rechtspersoon	
1.1 Opstal (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77969/58	Ingeschreven op 30-04-2020 om 14:52
	Vestiging zakelijk recht van opstal	
Naam gerechtigde	SVDH Investment B.V.	



BETREFT Dronten K 3159	
UW REFERENTIE jsjs	
GELEVERD OP 14-12-2021 - 13:13	PRODUCTIEORDERNUMMER S11114540966
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M 13-12-2021 - 14:59	VOLLEDIG BUGEWERKT T/M 13-12-2021 - 14:59
BLAD 2 van 4	

Adres Groenestraat 13
3861 CL NIJKERK GLD

Statutaire zetel NIJKERK

KvK-nummer 75336448 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk [Hyp4 96/47 Oostelijk Flevoland](#)

Naam gerechtigde [Liander N.V.](#)

Adres Utrechtseweg 68
6812 AH ARNHEM

Statutaire zetel ARNHEM

KvK-nummer 08021677 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stukken	Hyp4 79165/00021	Ingeschreven op	01-10-2020 om 11:28
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 69849/00097	Ingeschreven op	06-01-2017 om 10:10
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 60879/00069	Ingeschreven op	16-12-2011 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 55903/00133	Ingeschreven op	03-12-2008 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 30279/00087 Arnhem	Ingeschreven op	12-06-2003 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 08602/00050 Arnhem	Ingeschreven op	06-02-1987 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 07358/00017 Arnhem		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04664/00048 Zwolle		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 03659/00036 Arnhem		
	Naamswijziging rechtspersoon		

1.3 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk [Hyp4 96/47 Oostelijk Flevoland](#)

Naam gerechtigde [Liander N.V.](#)

Adres Utrechtseweg 68
6812 AH ARNHEM

Statutaire zetel ARNHEM



BETREFT
Dronten K 3159

UW REFERENTIE
jsjs

GELEVERD OP
14-12-2021 - 13:13

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11114540966

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-12-2021 - 14:59

VOLLEDIG BUGEWERKT T/M
13-12-2021 - 14:59

BLAD
3 van 4

Kvk-nummer 08021677 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stukken	Hyp4 79165/00021	Ingeschreven op	01-10-2020 om 11:28
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 69849/00097	Ingeschreven op	06-01-2017 om 10:10
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 60879/00069	Ingeschreven op	16-12-2011 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 55903/00133	Ingeschreven op	03-12-2008 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 30279/00087 Arnhem	Ingeschreven op	12-06-2003 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 08602/00050 Arnhem	Ingeschreven op	06-02-1987 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 07358/00017 Arnhem		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04664/00048 Zwolle		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 03659/00036 Arnhem		
	Naamswijziging rechtspersoon		

1.4 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 337/15 Lelystad	Ingeschreven op	18-06-1993
Naam gerechtigde	Vitens N.V.		
Adres	Reactorweg 47 3542 AD UTRECHT		
Statutaire zetel	ZWOLLE		
Kvk-nummer	05069581 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 58857/00192	Ingeschreven op	20-09-2010 om 14:17
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 51202/00137	Ingeschreven op	07-12-2006 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 30425/00171 Arnhem	Ingeschreven op	06-01-2004 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 12430/00196 Zwolle	Ingeschreven op	06-01-2004 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 12230/00024 Zwolle	Ingeschreven op	20-09-2002 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon		



BETREFT	
Dronten K 3159	
UW REFERENTIE	
jsjs	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
14-12-2021 - 13:13	S11114540966
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BUGEWERKT T/M
13-12-2021 - 14:59	13-12-2021 - 14:59
BLAD	
4 van 4	

Hyp4 17898/00038 Amsterdam	Ingeschreven op 15-01-2002 om 00:00
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 03712/00117 Leeuwarden	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 01776/00001 Zutphen	
Naamswijziging rechtspersoon	

1.5 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 338/24 Lelystad	Ingeschreven op 25-06-1993
Naam gerechtigde	KPN B.V.	
Adres	Wilhelminakade 123 3072 AP ROTTERDAM	
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE	
KvK-nummer	27124701 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 51432/28	Ingeschreven op 04-01-2007 om 12:53
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 50929/00038	Ingeschreven op 31-10-2006 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 14533/00048 Zoetermeer	Ingeschreven op 06-03-1998 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 13485/00032 Eindhoven	Ingeschreven op 06-03-1998 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 09062/00020 Leeuwarden	Ingeschreven op 06-03-1998 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 06577/00002 Assen	Ingeschreven op 06-03-1998 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon	

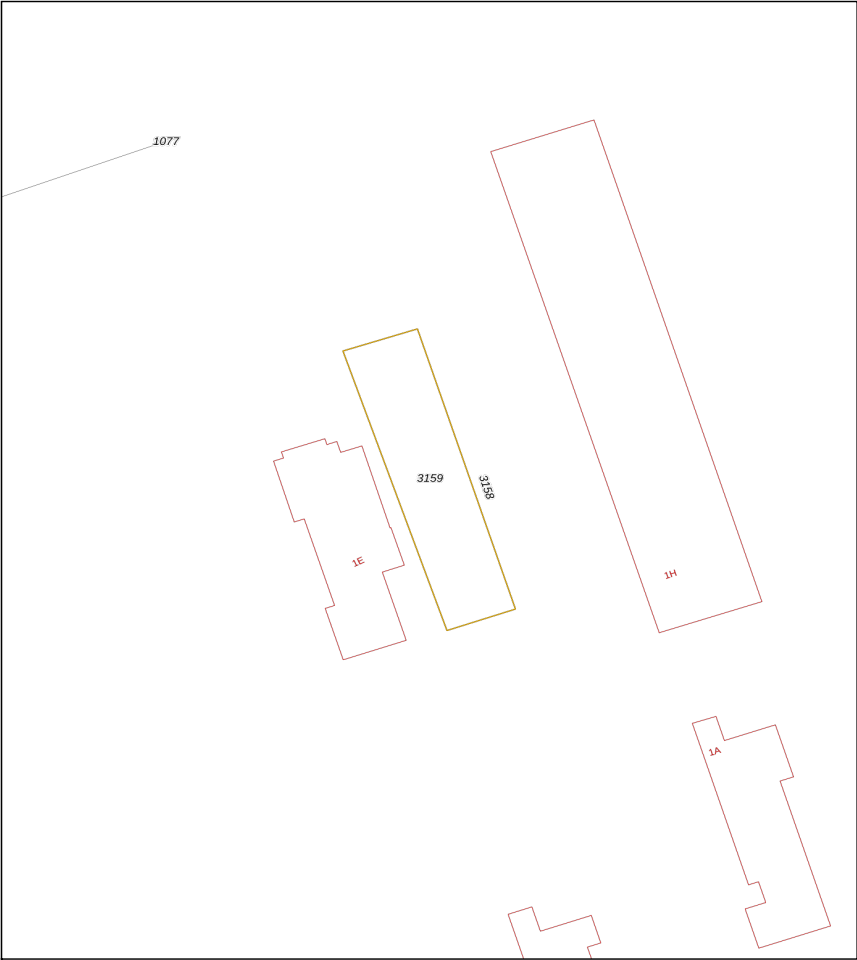
Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de [klantenservice](#).

Bijlage

45545_uittrekselkadastralekaart Dronten-K-3159.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: demihansum



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dronten
Sectie K
Perceel 3159

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 november 2021.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

45545_Beheerovereenkomst.pdf

BEHEERSOVEREENKOMST
Gebouw 1H Drieslag Dronen

TUSSEN

EN

d.d. 1 AUGUSTUS 2020

EN ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Onderhoud Gebouw, Inrichting en Conditiescore.

1.1 Naast het in zijn hoedanigheid van verhuurder- in goede afstemming met , voor elgen rekening en risico verzorgen van het onderhoud aan het gebouw van de Studentenhuisvesting.

1.2 De conditiescore van het/de gebouw(en) van de Studentenhuisvesting dient minimaal te zijn als volgt:

- gedurende de periode van 15 jaar na Ingebruikname: NEN 2767, niveau 2; en
- gedurende de daaropvolgende periode tot de beëindiging van de overeenkomst; NEN 2767, niveau 3.

1.3 De conditie van het/de gebouw(en) van de Studentenhuisvesting wordt vijfjaarlijks beoordeeld, na overleg in overeenstemming tussen partijen. Indien overeengekomen dat er behoefte is aan een beoordeling, zal in overleg de partijen gezamenlijk een rapportage laten opstellen door een deskundig extern bureau. Indien de conditiescore niet voldoet aan de in lid 2 van dit artikel gestelde norm, dan zullen herstelmaatregelen getroffen moeten worden door de verhuurder en zal er jaarlijks herbeoordeling plaatsvinden totdat de conditiescore weer voldoet.

Artikel 2. Vergoeding.

2.1 De huur zal als onderdeel van de huurgarantie maandelijks vanuit gefactureerd worden aan voor een bedrag van €24.120 euro (zegge: vierentwintigduizend en honderden twintig euro).

2.2 Ter vergoeding voor de activiteiten verricht door zoals omschreven in overweging C en onderbouwd verder in de artikelen, zal maandelijks een bedrag in rekening stellen van € 6.120 euro (zegge: zesduizend en honderdtwintig euro).

2.3 In overleg tussen beide partijen kan het in rekening brengen naar beide partijen worden geoptimaliseerd.

2.4 Op bovengenoemde bedragen is geen btw van toepassing.

Artikel 3. Onderhoud voorzieningen.

3.1 draagt zorg voor het onderhoud van de groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, sportvelden en toegangspoorten die gelegen zijn op het terrein waarop de school en Studentenhuisvesting gesitueerd zijn. Een uitzondering hierop is het onderhoud aan de parkeervoorziening behorende bij gebouw Driesslag 1H, deze wordt onderhouden door ok het kavel waar fase 2 van de studentenhuisvesting wordt gerealiseerd wordt geheel onderhouden door

Artikel 4. Toezicht.

4.1 zal zorgdragen voor toezicht op de locatie in de vorm van een huismeester of anderszins. 's als onderdeel van het sociale beheer verantwoordelijk voor het gedrag van

de studenten en kan arin niet verantwoordelijk stellen.

Artikel 5. Internet en kabeldiensten.

5.1 De verhuurder zorgt er op zijn kosten voor dat er in en om de gebouwen van de Studentenhuisvesting een (beveiligd) draadloos internet (*wi-fi*) beschikbaar is waartoe de studenten toegang hebben. Het netwerk dient toegankelijk te zijn voor allerlei (mobiele) apparaten en dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Voldoende bandbreedte, snelheid en capaciteit, afgestemd op een plekbelasting in de aanwezigheid van studenten;
- Anticipatie op de activiteiten van studenten zoals gamen, verbindingen met beeld en het streamen van film of televisie.

5.2 De verhuurder zorgt ervoor dat er in iedere gezamenlijke woonkamer in de Studentenhuisvesting een aansluiting is op diensten voor televisie.

Artikel 6. Schoonmaak.

6.1 Naast het (laten) zorgdragen voor de reguliere schoonmaak van het exterieur van het gebouw van de Studentenhuisvesting door , zal de , zorgdragen voor:

- i. Specialistische schoonmaak van de glasbewassing binnenzijde;
- ii. Dieptereiniging van het sanitair; en
- iii. Reguliere schoonmaak van de algemene ruimten, verkeersruimten binnen de (gebouwen van de) Studentenhuisvesting;
- iv. Centrale sanitaire voorzieningen; en
- v. Een grondige schoonmaak van een kamer na beëindiging van een huurcontract met een student;
- vi. Afvoer van huishoudelijk- en grof vuil.

Artikel 7. Verhuurtaak.

7.1 zal het pand verhuren aan conform standaard ROZ huurovereenkomsten.

7.2 dient zich als goed verhuurder te gedragen.

7.3 De verhuurder dient zorgvuldig om te gaan met privé gevoelige informatie die hij van de studenten of in het kader van het sluiten van de huurovereenkomsten ontvangt.

Artikel 8. Onderling overleg.

8.1 De gang van zaken ten aanzien van (het beheer van) de Studentenhuisvesting zal in ieder geval ieder half jaar door en verhuurder worden besproken. Indien daartoe aanleiding is, zullen partijen vaker een overleg inplannen.

Artikel 9. Geschil.

9.1 Indien door partijen geen oplossing wordt bereikt over een gerezen meningsverschil, en één van partijen dat stelt, zullen en de verhuurder allereerst gezamenlijk een bindend advies inwinnen van een onafhankelijke derde, zijnde een mediator. Een bindend advies, aangezocht door partijen zal door hem als zodanig worden gegeven.

Artikel 10. Beheer en Kwaliteitseisen.

10.1 De exploitatie van de sociale en administratieve taken ligt bij welke eens per jaar schriftelijk op de hoogte stelt omtrent algemene gang van zaken in het pand en status van de bezettingsgraad, Kwaliteitseisen van het pand zijn gezien de Ingebruikname tot op heden niet meer van toepassing, meer dan wat redelijk is zoals bepaald in de ROZ Algemene Bepalingen.

Artikel 11. Duur van de overeenkomst.

11.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan per 1 Augustus 2020 van de Studentenhuisvesting en komt ten einde op het moment dat de huurgarantieovereenkomst eindigt of zoals anders is overeengekomen in deze overeenkomst. In overeenkomst tussen beide partijen komt de huurgarantie, zowel deze overeenkomst te vervallen na 15 Jaar, op 31 juli 2035.

Artikel 12. Toepasselijk recht.

12.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 13. Overige bepalingen.

- 13.1 Wijzigingen op deze overeenkomst worden slechts schriftelijk door partijen overeengekomen.
 - 13.2 De Algemene termijnenwet is op deze overeenkomst van toepassing.
 - 13.3 Partijen doen afstand van het recht deze overeenkomst op grond van het bepaalde in artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek te ontbinden.
 - 13.4 Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
 - 13.5 Is of wordt deze overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden.
- Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van de overeenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN ONDERTEKEND:

Datum: 01-08-2020

Datum: 01-08-2020

namens deze:

namens deze:

Bijlage

45545_bijlage.pdf

... en de huidige eigenaar ("Opstalhouder") zijn een samenwerking aangegaan voor de realisatie van een wooncomplex ten behoeve van de realisatie en exploitatie van studentenhuisvesting op het terrein van de Aeres Hogeschool te Dronten aan de Drieslag 1 te Dronten.

Voor de realisatie van het wooncomplex zijn door ... een tweetal opstalrechten verleend onder de voorwaarden als in de akte van vestiging opstalrecht (Bijlage 1) en de overeenkomst tot vestiging van een (zelfstandig) recht van opstal ten behoeve van ... (Bijlage 2).

De opstalrechten zijn kadastraal bekend gemeente Dronten sectie K nummers 3157 (fase 2) en 3159 (Fase 1). Dit betreffen nog voorlopige kadastrale grenzen en zullen vastgesteld worden door Aeres in samenwerking met Opstalhouder.

Fase 1

Fase 1, bestaat uit 72 bedden in een 2-laags gebouw en is in het jaar 2019 gerealiseerd. De totale GBO betreft 782 m² (bron: Taxatierapport ... waardepeildatum 20 augustus 2020, Bijlage 3). De indeling van het gebouw treft u bijgaand in het overzicht "Fase 1, indeling gebouw" (Bijlage 4). De huuropbrengst bij volledige verhuur is EUR 16.000,- + EUR 4.000 servicekosten (zie correspondentie).

Voor fase 1 is door ... een huurgarantie afgegeven voor 72 bedden a EUR 335 per maand inclusief BTW (inclusief nutsvoorziening en exclusief indexering (Bijlage 5) voor een periode van 15 jaar (totaal EUR 24.120). Op de huurstroom is beslag gelegd welke beslag opgeheven kan worden na veilingoverdracht.

Het opstalrecht is verleend voor een periode van 25 jaar (eenmalige verlenging mogelijk van 5 jaar indien beide partijen bloot eigenaar en opstalhouder dit wensen). De opstalretributie betreft EUR 2.000 per jaar (indexatie per jaar) ex BTW. Bestemming en gebruik conform opstalakte: huisvesten van studenten en alternatieve doelgroepen conform bestemmingsplan gemeente Dronten.

Fase 2

Fase 2 is (nog) niet gerealiseerd. De huidige eigenaar was voornemens 288 bedden te realiseren in 24 modulair gebouwde woningen. De omgevingsvergunningen voor het realiseren van deze woningen zijn door de gemeente afgegeven. De huidige eigenaar is met aannemer ... een overeenkomst aangegaan voor modulaire gebouwen e.e.a. conform omgevingsvergunningen. Een aantal van deze modulaire gebouwen zijn gerealiseerd door ... echter nog niet geplaatst op locatie.

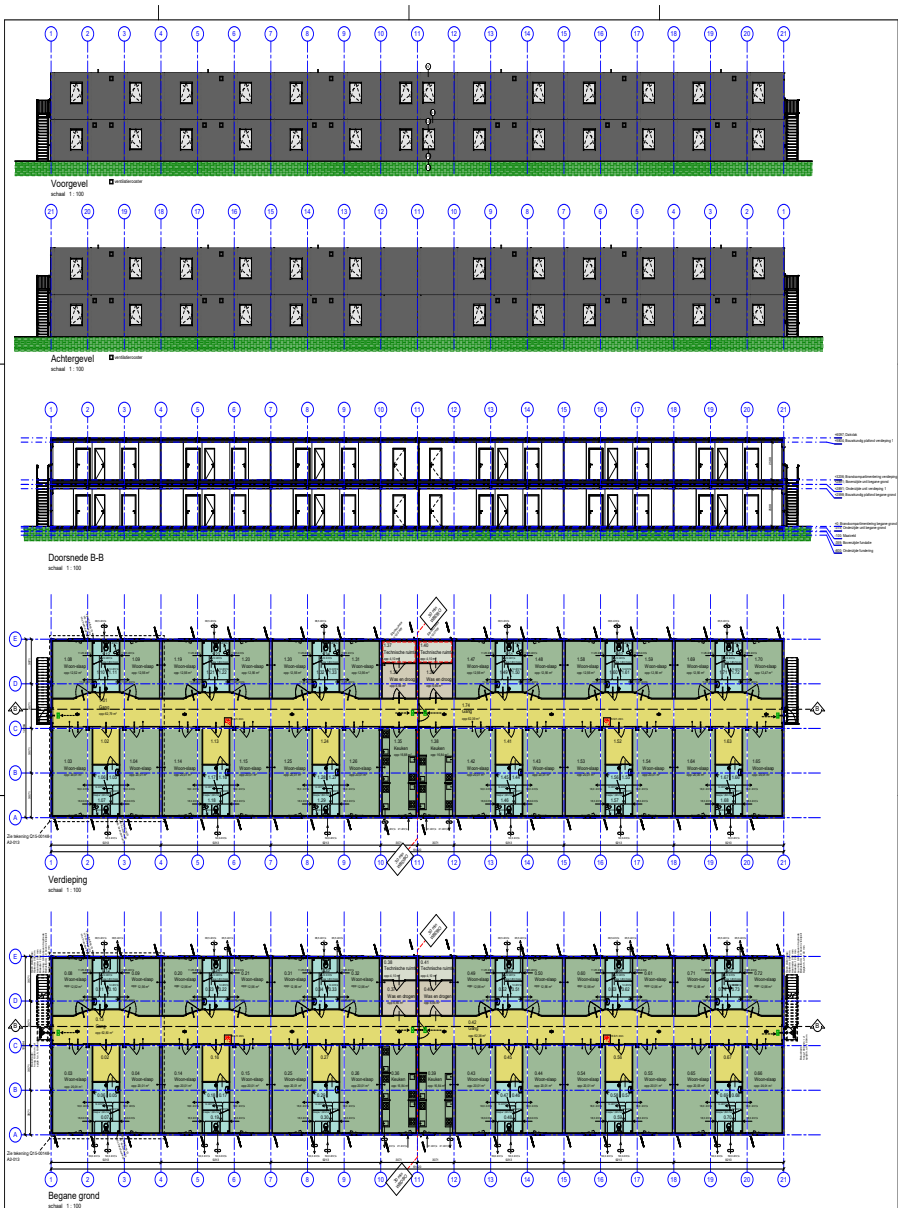
Het opstalrecht is verleend voor een periode van 25 jaar (eenmalige verlenging mogelijk van 5 jaar indien beide partijen bloot eigenaar en opstalhouder dit wensen). De opstalretributie betreft EUR 8.000 per jaar (indexatie per jaar) ex BTW en is verschuldigd na

realisatie fase 2 of uiterlijk vanaf september 2023.
Bestemming en gebruik conform opstalakte: huisvesten van studenten en alternatieve doelgroepen conform bestemmingsplan gemeente Dronten.

Onlangs de geboden zorgvuldigheid en aandacht die is besteed aan de inhoud van deze beschrijving en de daarin opgenomen gegevens, kan hypotheekhouder niet instaan voor de volledigheid, juistheid en/of de actualiteit van voormelde gegevens/informatie. Hierom aanvaardt de hypotheekhouder dan ook geen aansprakelijkheid voor enigerlei directe of indirecte schade, van welke aard ook, die voortvloeit uit of in enig opzicht verband houdt met bovenstaande gegevens/informatie.

Bijlage

45545_Bijlage 4, indeling gebouw fase 1.pdf



Bijlage

45545_Huurgarantie.pdf

HUURGARANTIE

DE ONDERGETEKENDE:

statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer te dezen
rechtsgeldig vertegenwoordigd door , voorzitter College van Bestuur,

(de "Garant");

NEEMT IN AANMERKING DAT:

- A. De betreffende studenten ("huurders") en statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de , ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder KVK-nummer verhuurder") een huurovereenkomst d.d. 1 September 2019 hebben gesloten met betrekking tot de verhuur van 72 bedden in het bestaande 2 laags gebouw gelegen aan De Drieslag 4 te Dronten op het onderwijs complex van (hierna: de "huurovereenkomst")
- B. De Garant zal onherroepelijke en onvoorwaardelijke een huurgarantie verstrekken tot meerdere zekerheid voor de nakoming door huurder van 335, zeg driehonderd vijfendertig euro, per bed, per maand, en inclusief verschuldigde BTW, inclusief nutsvoorzieningen en exclusief indexering, ten behoeve van de verhuurder of zijn rechtverkrijgende(n); en
- C. De Garant bereid is deze huurgarantie (de "Garantie") te verstrekken, zulks onder de voorwaarden en bedingen als hierna bepaald. Deze huurgarantie is onherroepelijk verbonden aan het kunnen verkrijgen vigerende (omgevings)vergunning(en) van de Gemeente Dronten.
- D. De exploitatie van het huisvesten van de studenten wordt door in overeenstemming met , uitbesteed in exclusiviteit aan statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de , zal bij nader overleg en in samenspraak, de huidige activiteiten met betrekking tot het huisvesten van de studenten die tot dusver hebben plaatsgevonden, overnemen en in continuïteit voortzetten. Jaarlijks wordt er een onderzoek gehouden onder de studenten inzake de klanttevredenheid. De separate beheerovereenkomst maakt als addendum onderdeel uit van deze huurgarantie.

EN VERKLAART HIERBIJ:

1. Bij wijze van zelfstandige verbintenis tegenover verhuurder of zijn rechtverkrijgende(n), zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk garant te stellen voor 335, zeg driehonderd vijfendertig euro, per bed, per maand, tot een bedrag van maximaal EUR 24.120, zeg vierentwintig duizend en honderd twintig euro per maand, vastgesteld over een jaar met 12 te rekenen

maanden, inclusief de verschuldigde BTW en exclusief de jaarlijkse indexering. Deze kosten zijn opgebouwd uit huur en servicekosten.

2. Deze Garantie zal niet worden aangetast door het faillissement van huurder of door een aan huurder verleende surseance van betaling dan wel door ontbinding van de huurder. Indien en voor zover de huurder in staat van faillissement of liquidatie verkeert, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem een surseance van betaling geldt of een (faillissements-)akkoord geldt, of de huurder in een andere vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de op hem van toepassing zijnde wet- of regelgeving, heeft de Garant de onmiddellijke verplichting om als eigen schuld aan verhuurder of zijn rechtverkliggende(n) te zullen vergoeden de op dat moment bestaande schuld.
3. De Garant verbindt zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk - na schriftelijke verzoek daartoe van de verhuurder en zonder dat enige motivering en/of bewijs daarvoor vereist is - om als eigen schuld te zullen voldoen al hetgeen verhuurder of diens rechtverkliggende(n), volgens schriftelijke verklaring uit hoofde van deze Garantie van de Garant vordert/vorderen, zonder dat een mogelijk verweer de nakomingsplicht van de Garant zal schorsen.
4. Deze Garantie is onherroepelijk en onvoorwaardelijk en kan dientengevolge gedurende haar looptijd niet door de Garant worden ingetrokken of gewijzigd.
5. Verhuurder heeft het recht om al zijn rechten uit hoofde van deze Garantie over te dragen, met inbegrip van het recht om te claimen onder deze Garantie.
6. Ten behoeve van pacht van de grond zal een "huisherenverklaring" worden verstrekt door de Garant. Het bedrag van de jaarlijkse pacht bedraagt € 2.000,-, zeg twee duizend euro voor de kavelgrootte van het terrein voor het studentencomplex. Doelstelling van partijen is om op de Aeres Campus direct na ondertekening van deze huurgarantie te starten met de ontwikkeling van de maximaal 24 woningen met totaal 288 bedden. Indien het totale project wordt gerealiseerd zal de jaarlijkse pacht van totaal € 10.000,-, zeg tien duizend euro voor het gehele terrein worden betaald. De exacte kadastrale gegevens zullen in een overeenkomst "huisherenverklaring" worden beschreven. Het bedrag is inclusief de verschuldigde BTW.
7. Ten aanzien van de doelgroep worden studenten, arbeidsmigranten of overige bewoners benoemd. Bij de toewijzing van nieuwe bewoners moet de voorkeur uit gaan naar studenten van de
8. Het is de Garant niet toegestaan om een van haar rechten en verplichtingen toe te wijzen of over te dragen uit hoofde van deze Garantie.

9. Alle betalingen van de Garant onder deze Garantie zullen geschieden zonder inhouding van kosten, commissies, vergoedingen, lasten of belastingen van welke aard dan ook.
10. Deze Garantie komt in ieder geval te vervallen na 20 jaar, op 1 September 2039, met een minimale periode van 10 plus 5 jaar, welke komt te vervallen op 1 September 2034. Na het verstrekken van deze bovengenoemde garantie wordt deze Garantie door [illegible] voortgezet. Deze voortzetting na 10 plus 5 jaar is afhankelijk van rechtswege door Gemeente Dronten af te geven vergunning(en).
11. Voor de spoedige realisatie van het 2-laags studentencomplex zal [illegible] de volgende éénmalige kosten studentenhuysvesting voor zijn rekening nemen, te weten :
- "De NUTS aansluiting Wouda en infra parkeren zullen door [illegible] worden gecoördineerd en rechtstreeks administratief worden afgehandeld".
- Partijen komen overeen dat deze huurgarantie wordt verstrekt om in een partnership het uiteindelijke doel is: "de totale uitbreiding van maximaal 24 woningen met 288 bedden te realiseren". Deze uitbreiding is een onderdeel van de visie en strategie van [illegible] om op deze campus woonruimte te realiseren voor haar studenten. Na ondertekening van de huurgarantie zullen de voorbereidende werkzaamheden voor plaatsing van deze woningen worden opgestart.
12. Op deze Garantie is Nederlands recht van toepassing en eventuele geschillen die voortvloeien uit deze Garantie zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in Nederland.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN ONDERTEKEND:

Datum:

Datum:

namens deze:

namens deze:

Bijlage

45545_kadastralekaart.com luchtfoto.pdf





Bijlage

45545_Mail inzake huurgarantie.pdf

09-11-2021 14:13

VTS Advies Mail - Veiling Drieslag te Dronten



Veiling Drieslag te Dronten

Thu, Oct 28, 2021 at 9:06 PM

Beste

Dank voor je mail.

Ik zal je vragen zo goed als mogelijk beantwoorden:

Huurgarantie

De huurgarantie zal overgaan naar de veilingkoper. Is er door een schuldeiser beslag gelegd op de huurgarantie? Dit is informatie wat ook aan de veilingkoper moet worden overgedragen aangezien de huurgarantie de waarde van de opstalrechten mede bepaald. Er is idd beslag gelegd op de huur door Louis Hu. Janet Plat van Advocatenkantoor Noord treedt op namens Louis Hu.

T:

F:

M:

I:

Fase 1

Fase 1 is gereed.

- Is het momenteel in gebruik/verhuurd? Het pand is in gebruik en verhuurd aan studenten van de hogeschool.
- In het kadaster zie ik dat het gebouw niet grenst aan de openbare weg. Hoe komen huurders/opstalgerechtigde van en naar het gebouw? Wellicht is het verstandig om hiervoor nog een recht van erfdienstbaarheid te vestigen of tijdens de veiling te verklaren dat als eigenaar wenst mee te werken aan vastlegging daarvan. Daar willen we uiteraard aan meewerken.
- Kadastraal is het perceel nog niet uitgemeten (nog voorlopige grenzen). De ligging van het gebouw en het kadastrale perceel komt helaas (nog) niet overeen. Het is van groot belang om de kadastrale uitmeting te laten

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=fc53ab4a31&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f%3A1714891637833561014&siml=msg-f%3A1714891...> 1/3

09-11-2021 14:13

VTS Advies Mail - Veiling Drieslag te Dronten

plaatsvinden voor overdracht (veilingoverdracht of anderszins). De uitmeting dient te geschieden door eigenaar / opstalgerechtigde tezamen met het kadaster. Heeft u hierover al contact gehad met het kadaster? Volgende week (1-5 november) gaan wij uitzetten en zullen de aanvraag doen om in te laten meten door Kadaster.

• heeft u de definitieve constructietekeningen van het gebouw? Deze zijn niet in ons bezit. Ik verwijs u hiervoor door naar In Oirschot.
Contactpersoon aldaar is directeur projecten.

Fase 2

- omgevingsvergunning(en) voor fase 2 is/zijn afgegeven. Heeft u daarvan een kopie? Deze zijn in bezit van de aanvrager,
- in de opstalovereenkomst wordt verwezen naar een uitgiftetekening en de ontwerptekeningen van de opstallen. Graag ontvang ik daarvan een kopie. Deze zijn bijgevoegd
- heeft u de constructietekeningen van het te realiseren gebouw? Deze zijn niet in ons bezit. Ik verwijs u hiervoor door naar In Oirschot.
Contactpersoon aldaar is directeur projecten.

Mocht je nog meer vragen hebben, neem dan gerust contact met mij op.

Met vriendelijke groeten,

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

[Quoted text hidden]

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=fc53ab4a31&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f%3A1714891537833551014&simpl=msg-f%3A1714891...> 2/3

Bijlage

45545_Mail inzake maandelijkse huuropbrengst.pdf

09-11-2021 14:14

VTS Advies Mail - Veiling Drieslag te Dronten



Veiling Drieslag te Dronten

Wed, Nov 3, 2021 at 10:06 AM

Beste,

Maandelijkse huuropbrengst bij 100% bezetting is € 16.000. Hierboven op komt € 4.0000 aan servicekosten.

Met vriendelijke groeten,

7

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

[Quoted text hidden]

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=fc53ab4a31&view=pt&search=all&permmsgid=msg-f%3A1715397352898491936&impl=msg-f%3A1715397...> 1/1

Bijlage

45545_omgevingsvergunning velenen (Regulier) (2).pdf



Dronten :
Verzonden :
Kenmerk :
Uw brief van : --
Uw kenmerk : --
Inlichtingen
OV nummer. : 1
Intern nr. : 1


Onderwerp: Omgevingsvergunning Verlenen (Regulier)

Geachte heer

Op 29 mei 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 6 tijdelijke 3 laags gebouwen t.b.v. studentenhuysvesting (voor de duur van 15 jaar) op het perceel, kad. sectie K 1157, aan het Agripark-Oost te Dronten.

Besluit

In deze brief besluiten wij, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het mandaatbesluit de omgevingsvergunning te **verlenen voor de duur van 15 jaar**, ingaande één dag na verzending van deze beschikking.

Tevens hebben wij op grond van het mandaatbesluit van de heffingsambtenaar van de gemeente Dronten d.d. 13 mei 2019 besloten de voor de vergunning verschuldigde **leges vast te stellen op € 17.851,95** op basis van de van toepassing zijnde activiteiten, de vastgestelde **bouwkosten € 1.100.000,00** (excl. BTW) en de Legesverordening 2020.

Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor de hieronder benoemde activiteiten van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Ontvankelijkheid

Uw aanvraag voldeed niet aan de in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) gestelde voorschriften voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. In verband hiermee hebben wij u op 12 juni 2020 schriftelijk verzocht om aanvullende gegevens in te dienen. De betreffende gegevens hebben wij op 10 juli 2020 ontvangen en vervolgens beoordeeld.

Bijlage(n):

Datum : 17
Bladnr. :
Kenmerk :
Ov nummer :
Intern nr. :

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet nu aan de geldende voorschriften en kan als gevolg daarvan in behandeling worden genomen.

Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning voor de duur van 15 jaar voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)

Onderdeel van het besluit vormen de volgende activiteit(en) met daarin:

- a. de toestemming;
- b. de voorschriften;
- c. de overwegingen.

a. Toestemming

De volgende toestemmingen zijn van toepassing:

- Er is besloten de aanvraag voor een omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit bestaat uit het aanvraagformulier en bijbehorende stukken/tekeningen.

b. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- De constructietekeningen met bijbehorende statische berekeningen moeten minimaal 3 weken voor de aanvang van de bouw worden ingediend bij het team Vergunningen, Handhaving en Veiligheid en zijn goedgekeurd voordat met die onderdelen van de bouw mag worden begonnen.
- Met het bouwen van het bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:
 - a) de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - b) het straatpeil is uitgezet.
- Door of namens de houder van de omgevingsvergunning moet volgens artikel 1.25 lid 1 van het Bouwbesluit 2012, ten minste 2 werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend, de gemeente Dronten schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis worden gesteld (dit kan gedaan worden door het bijgevoegde formulier in te vullen en op te sturen aan Gemeente Dronten, Antwoordnummer 3, 8250 VB Dronten of een mail te sturen aan _____).
- Door of namens de houder van de omgevingsvergunning moet volgens artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012, op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend, de gemeente Dronten schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis worden gesteld (dit kan gedaan worden door het bijgevoegde formulier in te vullen en op te sturen aan _____).

Datum
Bladnr.
Kenmerk
Ov nummer
Intern nr.

Gemeente Dronten, Antwoordnummer 3, 8250 VB Dronten of een mail te sturen aan.

- Volgens artikel 1.25 lid 3 van het Bouwbesluit 2012 dient een bouwwerk waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, niet in gebruik te worden gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het voorgaande punt.
- Alvorens de gebouwen in gebruik te nemen, dient vooraf een gebruiksmelding te worden ingediend.
- Van belang is dat de gebouwen samen met de brandweer tussentijds en bij de oplevering wordt gecontroleerd op de vereiste brandveiligheid.

c. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit 2012 en tevens voldoet aan het gestelde in de gemeentelijke Bouwverordening;
- het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "Dronten – Wijland" (D3100) en in overeenstemming is met de voorschriften (artikel 7) van het genoemde bestemmingsplan;
- het bouwplan ter advisering is voorgelegd aan de brandweer Flevoland voor de brandveiligheidseisen. Het bouwplan akkoord is bevonden door de brandweer Flevoland (zie kenmerk VRFL/144-28410 d.d. 9 juli 2020);
- het bouwplan betreft het plaatsen van 6 tijdelijke 3 laags gebouwen t.b.v. studentenhuysvesting en daarom niet is voorgelegd aan de welstandscommissie. Tijdelijke bouwwerken mogen welstandsvrij geplaatst worden.

Voorts wordt de aandacht gevestigd op de omstandigheid, dat naast de in deze beschikking verleende vergunning, voor de handelingen waarop de vergunning betrekking heeft, tevens vergunning en/of ontheffing vereist kan zijn op grond van andere wetten en/of verordeningen dan waarop deze beschikking steunt.

De vergunning wordt verleend voor een periode van 15 jaar.

Specificatie Leges

Bouwactiviteiten (2.3.1): € 17.851,95

De factuur zal separaat worden verstuurd.

Datum :
Bladnr. :
Kenmerk :
Ov nummer :
Intern nr. :

Bezwaarprocedure

Als u het niet eens bent met deze beschikking raden wij u aan eerst telefonisch informatie te vragen bij de contactpersoon die in de brief is vermeld. Vaak krijgt u dan al meer duidelijkheid over de reden van het genomen besluit.

Mocht u na het gesprek toch bezwaar willen maken dan hebt u daarvoor zes weken de tijd, gerekend vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief.

Bezwaar maken doet u bij het college van burgemeester en wethouders via onze website www.dronten.nl of per brief, ter attentie van het team POCJB. Indien u bezwaar wilt maken tegen de vastgestelde leges, dan dient u het bezwaar te richten aan de heffingsambtenaar van Dronten, Postbus 100, 8250 AC Dronten.

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met het team Vergunningen, Handhaving en Veiligheid via telefoonnummer

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Dronten en
namens de heffingsambtenaar van Dronten,

teammanager Vergunningen, Handhaving en Veiligheid

Datum
Bladnr.
Kenmerk
Ov nummer :
Intern nr. : 1



dronten

FORMULIER START WERKZAAMHEDEN

Dossiernummer 2020-0598

Activiteit(en) betreffende:

bouwen van 6 tijdelijke 3 laags gebouwen t.b.v. studentenhuysvesting (voor de duur van 15 jaar) op het perceel kad. sectie k 1157 aan de agripark-oost in dronten

zal worden gestart op (datum)

Plaats,

Datum,

Handtekening opdrachtgever/gemachtigde

U dient dit formulier in te dienen minimaal 2 werkdagen voordat u met de activiteit wilt beginnen.

Datum :
Bladnr. :
Kenmerk :
Ov nummer :
Intern nr. :



dronten

FORMULIER GEREEDMELDING WERKZAAMHEDEN

Dossiernummer 2020-0598

Activiteit(en) betreffende:

bouwen van 6 tijdelijke 3 laags gebouwen t.b.v. studentenhuysvesting (voor de duur van 15 jaar) op het perceel kad. sectie k 1157 aan de agripark-oost in dronten

zijn gereed gekomen op (datum)

Plaats,

Datum,

Handtekening opdrachtgever/gemachtigde

.....

U dient dit formulier zo spoedig mogelijk, nadat de activiteit gereed is gekomen op te sturen.

Bijlage

45545_omgevingsvergunning velenen (Regulier)_1.pdf



Dronen :
Verzonden :
Kenmerk :
Uw brief van :
Uw kenmerk :
Inlichtingen :
OV nummer :
Intern nr. :


Onderwerp: Omgevingsvergunning Verlenen (Regulier)

Geachte

Op 31 december 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 18 tijdelijke wooneenheden (in 3-laags gebouwen) t.b.v. studentenhuisvesting, het kappen van 3 bomen en het aanleggen van een toegangsweg, op het perceel Agripark-Oost, kad. sectie K 1157, te Dronten voor de duur van 15 jaar.

Besluit

In deze brief besluiten wij, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het mandaatbesluit de omgevingsvergunning te **verlenen voor de duur van 15 jaar**, ingaande één dag na verzending van deze beschikking. Het kappen van 3 bomen (Art. 2.2 lid 1g Wabo) op het terrein is vergunningsvrij, omdat deze bomen niet voorkomen op de bomenlijst van de gemeente Dronten.

Tevens hebben wij op grond van het mandaatbesluit van de heffingsambtenaar van de gemeente Dronten d.d. 23 maart 2020 besloten de voor de vergunning verschuldigde leges vast te stellen op € 74.792,15 op basis van de van toepassing zijnde activiteiten, de vastgestelde bouwkosten € 4.800.000,00 (excl. BTW) en de Legesverordening 2020.

Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de procedure van paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Wij hebben de aanvraag beoordeeld voor de hieronder benoemde activiteiten van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Ontvankelijkheid

Uw aanvraag voldeed niet aan de in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) gestelde voorschriften voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning. In verband hiermee hebben wij u op 24 februari 2021 schriftelijk verzocht om aanvullende gegevens in te dienen.

Bijlage(n):

—

[Handwritten signature]

Datum :
Bladnr. :
Kenmerk :
Ov nummer :
Intern nr. :

De betreffende gegevens hebben wij op 23 maart 2021 ontvangen en vervolgens beoordeeld.

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet nu aan de geldende voorschriften en kan als gevolg daarvan in behandeling worden genomen.

Uw aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- werk of werkzaamheden uitvoeren (Art. 2.1 lid 1b Wabo)

Onderdeel van het besluit vormen de volgende activiteit(en) met daarin:

- a. de toestemming;
- b. de voorschriften;
- c. de overwegingen.

Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo) + werk of werkzaamheden uitvoeren (Art. 2.1 lid 1b Wabo)

a. Toestemming

De volgende toestemmingen zijn van toepassing:

- Er is besloten de aanvraag voor een omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit bestaat uit het aanvraagformulier en bijbehorende stukken/tekeningen.

b. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Ingediende constructie voldoet onder de volgende voorwaarden:
In de funderingsconstructie worden prefab heipalen toegepast. Deze moeten worden uitgevoerd conform de BRL 2357 prefab heien. Tijdens de uitvoering van de paalfundering moet deskundig heitoezicht aanwezig zijn, die hun rapportage met kalenderwaarden dienen te overleggen aan de constructeur en gemeente.

De ingediende constructies zijn op hoofdlijnen getoetst. Voor elk van de onderstaande werkzaamheden dienen uiterlijk 3 weken voor aanvang van deze werkzaamheden de volgende definitieve stukken ter nadere goedkeuring van de gemeente Dronten te worden ingediend. Deze stukken dienen te voldoen aan het gestelde in paragraaf 4.2 van het Besluit omgevingsrecht (met nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht) inhoudende de indieningsvereisten aanvraag omgevingsvergunning; er mag met de desbetreffende werkzaamheden pas gestart worden nadat deze stukken zijn goedgekeurd:

Datum : 1
Bladnr. :
Kenmerk :
Ov nummer :
Intern nr. :

- Voor het aanbrengen van de fundering: Definitief funderingsadvies incl. sonderingen;
- Voor het aanbrengen van de funderingspalen: Definitief palenplan inclusief paalberekening en paalwapening;
- Voor het aanbrengen van de betonconstructies: Definitieve constructieberekeningen en –tekeningen van de onderdelen van de betonconstructie, inclusief detaillering en wapening;
- Voor het aanbrengen van de staalconstructies: Definitieve constructieberekeningen en –tekeningen van alle onderdelen van de staalconstructies, inclusief verbindingen en detaillering;
- Voor het aanbrengen van de vloerafscheidingen: Definitieve constructieberekeningen en –tekeningen van alle onderdelen van de vloerafscheidingen (leuningen, relingen e.d.), inclusief detaillering.
- Met het bouwen van het bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag;
 - a) de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 - b) het straatpeil is uitgezet.
- Door of namens de houder van de omgevingsvergunning moet volgens artikel 1.25 lid 1 van het Bouwbesluit 2012, ten minste 2 werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend, de gemeente Dronten schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis worden gesteld (dit kan gedaan worden door het bijgevoegde formulier in te vullen en op te sturen aan Gemeente Dronten, Antwoordnummer 3, 8250 VB Dronten of een mail te sturen aan
- Door of namens de houder van de omgevingsvergunning moet volgens artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012, op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend, de gemeente Dronten schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis worden gesteld (dit kan gedaan worden door het bijgevoegde formulier in te vullen en op te sturen aan Gemeente Dronten, Antwoordnummer 3, 8250 VB Dronten of een mail te sturen aan
- Volgens artikel 1.25 lid 3 van het Bouwbesluit 2012 dient een bouwwerk waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, niet in gebruik te worden gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het voorgaande punt.
- Op grond van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012 dient een gebruiksmelding te worden ingediend voor de kamergewijze verhuur.

c. **Overwegingen**

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit 2012 en tevens voldoet aan het gestelde in de gemeentelijke Bouwverordening;

Wettelijke afwijkingen (indien van toepassing)

Datum	:		
Bladnr.	:		
Kenmerk	:		K
Ov nummer	:		
Intern nr.	:		

- het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "Dronten – Wijland" (D3100) en in overeenstemming is met de voorschriften (artikel 7) van het genoemde bestemmingsplan. De aangevraagde toegangsweg voor langzaam verkeer past in deze bestemming. Het gaat hierbij om toegangswegen met de daarbij behorende bestrating, groenstroken en tuinmeubilair die naar de 18 tijdelijk te plaatsen wooneenheden op het terrein leiden, hetgeen als een soort park wordt aangelegd (terreininrichting);
- het bouwplan ter advisering is voorgelegd aan de brandweer Flevoland voor de brandveiligheidseisen. Het bouwplan akkoord is bevonden door de brandweer Flevoland (zie kenmerk VRFL/14-431481 d.d. 2 maart 2021);
- het bouwplan betreft het plaatsen van 18 tijdelijke 3 laags gebouwen t.b.v. studentenhuisvesting en daarom niet is voorgelegd aan de welstandsc commissie. Tijdelijke bouwwerken mogen welstandsvrij geplaatst worden.

Voorts wordt de aandacht gevestigd op de omstandigheid, dat naast de in deze beschikking verleende vergunning, voor de handelingen waarop de vergunning betrekking heeft, tevens vergunning en/of ontheffing vereist kan zijn op grond van andere wetten en/of verordeningen dan waarop deze beschikking steunt.

De vergunning wordt verleend voor een periode van 15 jaar.

Specificatie Leqes

Bouwactiviteiten (2.3.1):	€ 74141,75
---------------------------	------------

Bouwactiviteiten (2.3.1):	€ 7.111,75
Omgevingverg. uitv.werk (geen bouw) (2.3.9):	€ 650,40

De factuur zal separaat worden verstuurd.

Wij hebben u een omgevingsvergunning verleend voor het huisvesten van studenten. Wij wijzen u erop dat u voor de huisvesting ook nog aan het Bouwbesluit 2012 (hierna: Bouwbesluit) dient te voldoen.

Het Bouwbesluit geeft regels voor brandveilig gebruik en andere bouwtechnische zaken. Alvorens u de gebouwen voor de huisvesting van studenten in gebruik neemt is van groot belang dat u nagaat in hoeverre de gebouwen aan het Bouwbesluit voldoet. U kunt hier eventueel een deskundige voor inschakelen.

Indien de gebouwen niet voldoen aan het Bouwbesluit kan de gemeente handhavend optreden.

Datum : 15-05-2025
Bladnr. : 1
Kenmerk : 1
Ov nummer : 1
Intern nr. : 1

Bezwaarprocedure

Als u het niet eens bent met deze beschikking raden wij u aan eerst telefonisch informatie te vragen bij de contactpersoon die in de brief is vermeld. Vaak krijgt u dan al meer duidelijkheid over de reden van het genomen besluit.

Mocht u na het gesprek toch bezwaar willen maken dan hebt u daarvoor zes weken de tijd, gerekend vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief.

Bezwaar maken doet u bij het college van burgemeester en wethouders via onze website www.dronten.nl of per brief, ter attentie van het team POCJB. Indien u bezwaar wilt maken tegen de vastgestelde leges, dan dient u het bezwaar te richten aan de heffingsambtenaar van Dronten, Postbus 100, 8250 AC Dronten. *Het indienen van een bezwaar betekent niet dat u de leges niet hoeft te betalen. Wenst u uitstel van betaling, dan kunt u hiervoor een verzoek indienen bij de invorderingsambtenaar van de gemeente Dronten.*

Nadere informatie

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met het team Vergunningen, Handhaving en Veiligheid via telefoonnummer

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Dronten en
namens de heffingsambtenaar van Dronten,

teammanager Vergunningen, Handhaving en Veiligheid

0000000000 1 0000000000 1 0000000000 10

Datum :
Bladnr. :
Kenmerk :
Ov nummer :
Intern nr.. :



dronten

FORMULIER START WERKZAAMHEDEN

Dossiernummer:

Activiteit(en) betreffende:

bouwen van 18 tijdelijke 3 laags gebouwen t.b.v. studentenhuysvesting en het aanleggen van een toegangsweg (voor de duur van 15 jaar) op het perceel kad. sectie k 1157 aan de Agripark-Oost in Dronten

1

F

zal worden gestart op (datum)

Plaats,

Datum,

Handtekening opdrachtgever/gemachtigde

.....

U dient dit formulier in te dienen minimaal 2 werkdagen voordat u met de activiteit wilt beginnen.

Datum :
Bladnr. :
Kenmerk :
Ov nummer :
Intern nr. :



dronten

FORMULIER GEREEDMELDING WERKZAAMHEDEN

Dossiernummer

Activiteit(en) betreffende:

bouwen van 18 tijdelijke 3 laags gebouwen t.b.v. studentenhuysvesting en het aanleggen van een toegangsweg (voor de duur van 15 jaar) op het perceel kad. sectie k 1157 aan de Agripark-Oost in Dronten

zijn gereed gekomen op (datum)

Plaats,

Datum,

Handtekening opdrachtgever/gemachtigde

.....

U dient dit formulier zo spoedig mogelijk, nadat de activiteit gereed is gekomen op te sturen.

Handtekening van de opdrachtgever/gemachtigde

Bijlage

45545_Bijzondere veilingvoorwaarden - Client.pdf



RoX Legal B.V.

1

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 éénnentwintig, 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 éénnentwintig 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 —
Liaander 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 "**Registrergoed 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 Liaander 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 "**Registrergoed II**", —

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

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare —
verkoop van bovenvermeld registrergoed 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 Registrergoed

Het volgende Registrergoed 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 _____
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 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 aantoonbaar 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 schuldoverneming 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 blijkens 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 bieder 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 hervelling 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 beslagveiling. 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 Registergoed 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 _____ aanbesteding 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: _____
- 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 _____
 - 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

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 hypotheken (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 en 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 _____
 tussenkomst 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 _____
verbintenissenrechtelijke 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 studentenhuisvesting 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 studentenhuisvesting (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 studentenhuisvesting 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 uitgiftekening 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 Drontheim. _____

2. Het Pand dient door Opstaller te worden aangebracht op het Perceel _____
overeenkomstig de tot deze Overeenkomst behorende uitgiftekening, 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 _____
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 _____

gegeven, 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 —
een gecertificeerd 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 vijftientwintig (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 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 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 aanbidding 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 plaatsn 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 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. —

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. —

Bijlage

45545_Kostenoverzicht Registergoed II - PDF.pdf

Agripark-Oost (ongenummerd) te Dronten, kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie K, nummer 3159

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 5.989,50 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 151,25 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
Omzetbelasting:	21% (over de heffingsgrondslag)
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
Achterstallige retributie:	p.m.
Negatieve rente over de te storten gelden	p.m.
diversen:	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Door ondertekening van de inzet- c.q. afslag volmacht accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij van RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijking

Bijlage

45545_Ontvangen informatie van executant.pdf

("bloot-eigenaar") en de huidige eigenaar opstalrecht ("Opstalhouder") zijn een samenwerking aangegaan voor de realisatie van een wooncomplex ten behoeve van de realisatie en exploitatie van studentenhuisvesting op het terrein van de Aeres Hogeschool te Dronten aan de Drieslag 1 te Dronten.

Voor de realisatie van het wooncomplex zijn door de bloot eigenaar en tweetal opstalrechten verleend onder de voorwaarden als in de akte van vestiging opstalrecht (Bijlage 1) en de overeenkomst tot vestiging van een (zelfstandig) recht van opstal ten behoeve van Opstalhouder (Bijlage 2).

De opstalrechten zijn kadastraal bekend gemeente Dronten sectie K nummers 3157 (fase 2) en 3159 (Fase 1). Dit betreffen nog voorlopige kadastrale grenzen en zullen vastgesteld worden door Aeres in samenwerking met Opstalhouder.

Fase 1

Fase 1, bestaat uit 72 bedden in een 2-laags gebouw en is in het jaar 2019 gerealiseerd. De totale GBO betreft 782 m2 (bron: Taxatierapport waardepeildatum 20 augustus 2020, Bijlage 3). De indeling van het gebouw treft u bijgaand in het overzicht "Fase 1, indeling gebouw" (Bijlage 4). De huuropbrengst bij volledige verhuur is EUR 16.000,- + EUR 4.000 servicekosten (zie correspondentie).

Voor fase 1 is door de bloot-eigenaar een huurgarantie afgegeven voor 72 bedden a EUR 335 per maand inclusief BTW (inclusief nutsvoorziening en exclusief indexering (Bijlage 5) voor een periode van 15 jaar (totaal EUR 24.120). Van dit bedrag wordt een bedrag aan bloot-eigenaar betaald van EUR 6.120 voor verleende diensten (zie beheersovereenkomst), derhalve is de netto huurgarantie EUR 18.000,-- . Op de huurstroom is beslag gelegd welke beslag opgeheven kan worden na veilingoverdracht.

Het opstalrecht is verleend voor een periode van 25 jaar (eenmalige verlenging mogelijk van 5 jaar indien beide partijen bloot eigenaar en opstalhouder dit wensen). De opstalretributie betreft EUR 2.000 per jaar (indexatie per jaar) ex BTW. Bestemming en gebruik conform opstalakte: huisvesten van studenten en alternatieve doelgroepen conform bestemmingsplan gemeente Dronten.

Fase 2

Fase 2 is (nog) niet gerealiseerd. De huidige eigenaar was voornemens 288 bedden te realiseren in 24 modulair gebouwde woningen. De omgevingsvergunningen voor het realiseren van deze woningen zijn door de gemeente afgegeven. De huidige eigenaar is met aannemer een overeenkomst aangegaan voor modulaire gebouwen e.e.a. conform omgevingsvergunningen. Een aantal van deze modulaire gebouwen zijn gerealiseerd door echter nog niet geplaatst op locatie.

Het opstalrecht is verleend voor een periode van 25 jaar (eenmalige verlenging mogelijk van 5

jaar indien beide partijen bloot eigenaar en opstalhouder dit wensen).
De opstalretributie betreft EUR 8.000 per jaar (indexatie per jaar) ex BTW en is verschuldigd na realisatie fase 2 of uiterlijk vanaf september 2023.
Bestemming en gebruik conform opstalakte: huisvesten van studenten en alternatieve doelgroepen conform bestemmingsplan gemeente Dronten.

Ondanks de geboden zorgvuldigheid en aandacht die is besteed aan de inhoud van deze beschrijving en de daarin opgenomen gegevens, kan hypotheekhouder niet instaan voor de volledigheid, juistheid en/of de actualiteit van voormelde gegevens/informatie. Hierom aanvaardt de hypotheekhouder dan ook geen aansprakelijkheid voor enigerlei directe of indirecte schade, van welke aard ook, die voortvloeit uit of in enig opzicht verband houdt met bovenstaande gegevens/informatie.

Bijlage

45545_van executant ontvangen offerte voor de modulaire gebouwen met de tekeningen.pdf



Oirschot, 7 februari 2020

Uw referentie : 24 gebouwen te Dronten
Betreft : Offerte nr. Q19-00401
Behandeld door :

Geachte

In vervolg op onze prettige gesprekken, heb ik het genoegen u onze offerte te zenden voor de realisatie van 24 gebouwen te Dronten. De gebouwen worden gebruikt als studentenhuysvesting.

Op grond van de geformuleerde omstandigheden en condities hebben wij voor u een gebouw uitgewerkt en gecalculeerd. Daarin hebben wij gekozen voor de inzet van een geavanceerd bouwsysteem dat is voorzien van een massieve betonvloer. Het kenmerkt zich door permanent comfort en optimale flexibiliteit en voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit voor permanente gebouwen. Noemenswaardig is dat de gebouwen worden uitgevoerd met warmtepompen en de verdiepingen bereikbaar zijn door middel van dichte trappenhuisen.

Voor een overzicht van de bouwkundige en installatie-technische kenmerken van de accommodatie verwijzen wij u graag naar de technische omschrijving, waarin staat omschreven wat in onze aanbieding is opgenomen. In een volgend stadium zullen wij de gebouwen samen met u verder vorm gaan geven en hieropvolgend een uitgebreide technische omschrijving opstellen.

Wij vertrouwen erop dat ons voorstel aansluit bij uw eisen en wensen en kijken ernaar uit dit project verder met u uit te werken. We zijn dan ook zeer benieuwd naar uw reactie. Wij nemen hiervoor contact met u op. Mocht u op voorhand al vragen hebben, dan kunt u mij vanzelfsprekend bellen of mailen.

Met vriendelijke groeten,

De Meeuw Oirschot B.V. Postbus 18, 5688 ZG Oirschot, Industrieweg 8, 5688 DP Oirschot
T +31 (0) 499 572 024, info@demeeuw.com, www.demeeuw.com, KvK Eindhoven 17043738



PRIJZEN BIJ KOOP

Offertenummer:	Offertedatum:	Technische omschrijving:	Tekeningnummer:
Q19-00401	7 februari 2020	07-02-2020	Q19-00401-C d.d. 28-01-2020

Adres: De Drieslag 4 Dronten

Omschrijving: 24 gebouwen Dronten	Bedrag
Koopprijs 24 gebouwen	€
<i>Inwendige hoogte 2600 mm, bruto vloeroppervlak 324 m², 3 bouwlagen.</i>	
<i>Prijs per gebouw: € :</i>	
<i>Genoemde prijs is inclusief dicht trappenhuis en warmtepompinstallatie</i>	
Transport-, plaatsings- en afmontagekosten	€
Kraankosten o.b.v. een goede bereikbaarheid	€
Fundering o.b.v. industrieplaten, grondwerk en riolering	€
<i>Riolering tot 1 meter buiten het gebouw. Op basis van sonderingen en het fundatieadvies kunnen wij een definitieve funderingswijze bepalen en prijs opgeven.</i>	
Totaal exclusief 21% B.T.W.	€

OPTIE

Richtinggevend advies terreininrichting	€
--	----------

- De genoemde prijzen zijn exclusief 21% B.T.W.
- Voorzieningen zoals gesteld kunnen worden door gemeente, plaatselijke brandweer en/of andere overheidsinstellingen anders dan in het Bouwbesluit zijn niet meegenomen.

De Meeuw Oirschot B.V. Postbus 18, 5688 ZG Oirschot, Industrieweg 8, 5688 DP Oirschot
T +31 (0) 499 572 024, info@demeeuw.com, www.demeeuw.com, KvK Eindhoven 17043738



BEKNOPT TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Datum: 07 februari 2020
Tekeningnummer: Q19-00401-C d.d. 28-01-2020

- Inwendige hoogte 2,6 meter
- Isolatiewaarden conform permanente bouwbesluit
- Buitengevel bekleed met verticaal stalen plankenprofiel, kleur grijs
- Kunststof kozijnen, kleur wit, met HR++ beglazing
- Verzinkt stalen buitentrap
- Buitentrap voorzien van ombouw (wind- en waterdicht)
- Gespoten plafond (wit)
- Binnenwanden met melamine toplaag
- Houten binnendeurkozijnen, kleur wit
- Stompe binnendeuren met hpl-toplaag (valdorpels in slaapkamers)
- Sanitaire ruimten afgewerkt met keramische vloer- en wandtegels
- Vloeren bekleed met tapijttegels
- Keukenopstelling met 4-pits kookplaat, magnetron en koelkast
- Elektrische installatie (LED verlichting, inbouw wcd's en lichtschakelaars)
- Sanitaire installatie met douche, toilet en wastafels
- Elektrische warmwaterboiler (80 liter) per bouwlaag
- Elektrische verwarming
- Brandmeldinstallatie met centrale per gebouw (excl. doormelding)
- DATA installatie met multifunctionele bekabeling (geschikt voor TV)
- Brandwering conform regelgeving
- Brandblusser per bouwlaag
- Transport en afmontage in Dronten, inclusief kraankosten
- Elke bouwlaag wordt los van elkaar gezien
- Grondwerk, fundatie en riolering onder gebouw

Uitgesloten:

- Terreinvoorzieningen en inrichting
- Terreininfra (installaties)
- Bestrating en beplanting
- Nutsvoorzieningen (centrale trafo en dienstleidingen naar gebouwen)
- Rijplaten tijdens bouw



CONDITIES EN VOORWAARDEN

Offertenummer:	Offertedatum:	Technische omschrijving:	Tekeningnummer:
Q19-00401	7 februari 2020	07-02-2020	Q19-00401-C d.d. 28-01-2020

Uitvoering, indeling en kleur Conform technische omschrijving

Betaling bij koop 30 % bij opdracht
30 % bij aanvang productie
30 % bij aanvang transport
10 % bij oplevering
30 dagen na factuurdatum
(90% dient betaald te zijn voor oplevering)

Voorwaarden Op deze aanbieding zijn de Algemene Voorwaarden van De Meeuw Oirschot B.V. van toepassing. De Voorwaarden kunt u inzien via deze link
<https://www.demeeuw.com/algemene-voorwaarden/>

Opdracht-verstrekking De opdrachtverstrekking dient te geschieden middels een schriftelijke opdracht welke rechtsgeldig is ondertekend, vergezeld met een kopie van het ID-bewijs van de tekenbevoegd persoon.

Geldigheid Deze aanbieding heeft een geldigheid van 30 dagen na dagtekening.

Levertijd In overleg.

Onderhoud bij koop U dient te voldoen aan wettelijke en preventieve onderhoudsverplichtingen aan de gekochte accommodatie en installaties. Hiervoor bent u zelf verantwoordelijk. Onze onderhoudsorganisatie voert dit wettelijk en preventief onderhoud graag voor u uit. Ook kunnen we het correctief onderhoud in de vorm van storingsafhandeling voor u verzorgen. Graag informeren wij u over de mogelijkheden van deze service.



ALGEMENE OPMERKINGEN

1. De accommodatie voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde basiseisen voor permanente bouw. Waar plaatselijke of regionale overheden dit eisen, kan door ons, op kosten van de opdrachtgever, een berekening gemaakt worden met betrekking tot fundering, constructieve zaken, thermische en akoestische zaken en brandwerendheid. De hoogte van de kosten van de berekening en de daaruit voortvloeiende te treffen voorzieningen zijn afhankelijk van de situatie en zijn derhalve niet in de prijsstelling opgenomen.
2. De opdrachtgever is verantwoordelijk voor de benodigde vergunningen, waarbij wij desgewenst assistentie kunnen verlenen met betrekking tot de eventueel noodzakelijke vergunningsaanvraag. De legeskosten zijn voor rekening van de opdrachtgever.
3. Het ondersteunen bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning maakt deel uit van onze leveringen. Indien wij namens de opdrachtgever vergunningstekeningen en/of -berekeningen hebben verzorgd, zullen de kosten van het verzorgen hiervan aan de opdrachtgever in rekening worden gebracht bij een eventueel niet doorgaan van de order. Deze kosten bedragen 1% van de aanneemsom, met een minimum van € 1.590,= exclusief B.T.W.
4. Indien er in een project specifieke engineering noodzakelijk is zullen deze engineeringkosten in rekening worden gebracht. Het gaat hier enkel en alleen om grote afwijkingen t.a.v. onze basisproducten. Basisproducten zijn kwaliteitsverklaringen en statische berekeningen van het bouwsysteem, ventilatie- en daglichtberekeningen.
5. Wij behouden ons het recht voor om wijzigingen en verbeteringen aan constructie en afwerkingen, die geen afbreuk doen aan het doel van de levering, zonder goedkeuring van de opdrachtgever door te voeren.
6. Wij behouden ons het recht voor om de in de offerte genoemde merken en types zonder bericht of goedkeuring vooraf te vervangen door andere, mits deze andere minstens gelijkwaardig van uitvoering, kwaliteit en functionaliteit zijn.
7. Bij de verrekening van meerwerk en stelposten die uitgevoerd worden onder onze verantwoordelijkheid, hanteren wij een toeslag van 15% van het factuurbedrag van deze werkzaamheden.
8. Eventuele kosten die door gemeentes of gemeentelijke instellingen worden berekend m.b.t. bijvoorbeeld opstellen schaftaccommodaties of bouwcontainers, aanleggen van inrit, verkeersmaatregelen e.d. zijn niet in onze prijsstelling opgenomen. Deze kosten worden doorberekend aan de opdrachtgever.
9. De bouwlocatie dient op normale wijze bereikbaar te zijn voor ons personeel en voertuigen. Eventuele extra kosten a.g.v. bijvoorbeeld tijdverlies i.v.m. aanmeldprocedures en/of toegangscontroles, training, opleiding en instructie van werknemers, die niet in offertefase gemeld zijn, zullen we als meerwerk doorbelasten.



GARANTIEBEPALINGEN BIJ KOOP

Datum: Februari 2020

De Meeuw geeft op de door haar geleverde accommodatie garantie op de hierna genoemde onderdelen, voor wat betreft het gebruik waarvoor de onderdelen zijn bestemd.

Een garantie gaat in op de datum van Oplevering, zoals omschreven in de Overeenkomst en de daarop van toepassing zijnde algemene verkoop- en leveringsvoorwaarden. Indien de garantie ingaat op een andere datum, dan dient die datum expliciet te zijn aangegeven op de Overeenkomst.

De duur van de garantie voor diverse onderdelen bedraagt:	
voor de structurele frameconstructie Inclusief vloer- en dakconstructie	10 jaar
voor EPDM dakbedekking	5 jaar
de aansluitingen van hemelwaterafvoeren	5 jaar
voor de stalen gegolfde buitenwandbekleding	5 jaar
voor schilderwerk van buitenkozijnen en/of buitendeuren	
- hout	1 jaar
- kunststof in kleur	5 jaar
- witte profielen	10 jaar
voor andere gebreken aan isolerende dubbelglas dan beschadiging daarvan en/of gebreken door die beschadiging veroorzaakt	3 jaar
voor vloerbekledingen op fabrieksfouten en hechttingen	2 jaar
binnendeuren (3 maanden op montage), hang- en sluitwerk en soortgelijke materialen	1 jaar
rolluiken en/of zonwering (inclusief montage)	2 jaar
warmwatertoestellen	1 jaar
voor de verwarmingselementen c.q. de verwarmingsinstallatie al dan niet gecombineerd met een warmwatervoorzieningsinstallatie	1 jaar
voor de mechanische luchtverversingsinstallatie	1 jaar
voor gas-, water- en elektra installaties	1 jaar

Deze garantiebepalingen gelden in aanvulling op de (algemene) garantiebepaling zoals die is opgenomen in de algemene verkoop- en leveringsvoorwaarden. De onderhavige garantiebepalingen prevaleren boven de garantiebepaling uit de algemene verkoop- en leveringsvoorwaarden, wanneer deze met elkaar in strijd zijn.

Voor door derden geleverde artikelen of onderdelen met fabrieksgarantie gelden in afwijking van het bovenstaande de door de originele van fabriekswege gestelde garantiebepalingen. Voornoemde garantietermijnen gaan in op de datum van Oplevering, zoals omschreven in de Overeenkomst en de algemene verkoop- en leveringsvoorwaarden.

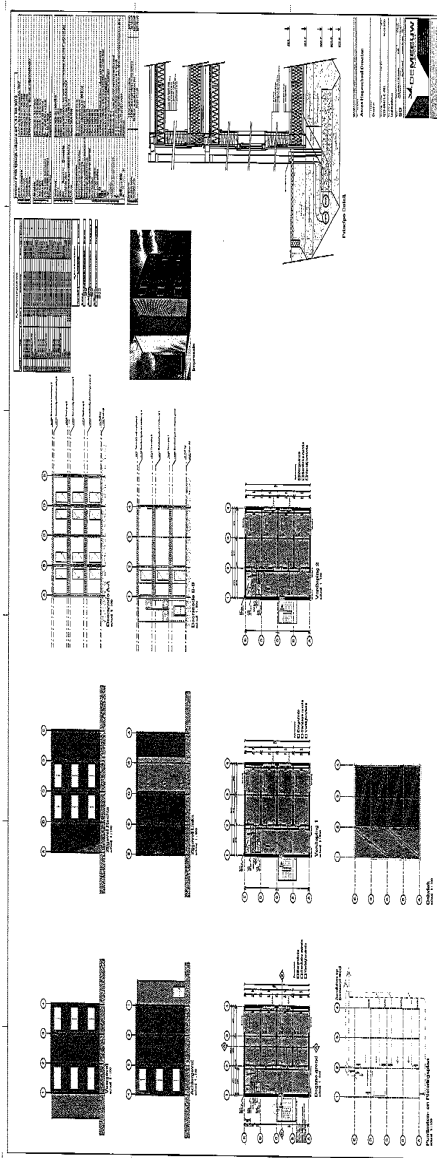


De werking van deze garantiebepalingen geschiedt onder de navolgende voorwaarden:

- de (her)plaatsing en de (de)montage van de accommodatie moet door ons personeel en/of door haar ingehuurd onderaannemers hebben plaatsgevonden;
- de koper dient het gekochte te onderhouden volgens een goed en planmatig onderhoud. Op eerste verzoek van De Meeuw zal de koper inzage geven in de door koper opgestelde onderhoudsrapporten;
- het gekochte moet zijn voorzien van door De Meeuw vervaardigde en met ingeslagen nummer voorziene typeplaatjes, zodanig dat identificatie van het door ons geleverde mogelijk is;
het inroepen van een garantie dient schriftelijk te geschieden binnen de voor de diverse onderdelen vermelde garantietermijnen. De datum van ontvangst door De Meeuw wordt hierbij aangehouden;
- het is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ons niet toegestaan door koper of door derden wijzigingen aan te brengen in de aard, gebruik, en/of bestemming van de accommodatie, alsmede wijzigingen aan te brengen van constructieve, bouw fysische en/of installatietechnische aard, dan wel verbouwingen of uitbreidingen te plegen, op straffe van verval van voornoemde garantierechten;
- ter zake van de door De Meeuw uitgevoerde reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden, alsmede voor door ons uitgevoerde wijzigingen aan het gekochte wordt, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen, uitsluitend garantie verleend onder deze voorwaarden;
- indien koper terecht een beroep doet op een garantie zullen wij - naar haar keuze - overgaan tot het nodige herstel of vervanging;
- indien - in overleg met de koper - gebruikte materialen of gebruikte zaken worden geleverd, wordt daarop door ons geen garantie gegeven, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen;
- De Meeuw heeft de bevoegdheid in plaats van levering van nieuwe delen het geleverde geheel te vervangen, dan wel dit terug te nemen;
- Ingeval wij op ons nemen om diensten te verrichten, ondanks een gebrek in de specificatie van de koper (ongeacht of deze specificatie geheel of gedeeltelijk is opgenomen in de specificatie van De Meeuw), dan zullen wij niet aansprakelijk zijn op grond van enige garantie als gevolg van een dergelijke gebrekkige specificatie. Koper vrijwaart De Meeuw tegen alle aanspraken die mogelijk voortvloeien uit het verrichten van diensten op basis van een dergelijke gebrekkige specificatie;
- De uitsluitingen van aansprakelijkheid zoals opgenomen in de algemene verkoop- en leveringsvoorwaarden gelden onverkort voor De Meeuw;
- aanspraken uit hoofde van een garantie zijn niet overdraagbaar aan derden.

De garantiebepalingen zijn niet van toepassing in de navolgende gevallen, indien de opgetreden schade het gevolg is van:

- schuld, opzet, nalatigheid of roekeloosheid van koper of de gebruiker van de accommodatie;
- onelgenlijk gebruik en/of door toepassing van onelgenlijke materialen, scherpe voorwerpen e.d. in, op of aan onderhavige accommodatie;
- het niet in acht nemen van de plaatsingsvoorschriften;
- vallende voorwerpen, baldadigheid, explosie, molest, chemische inwerking als gevolg van luchtverontreiniging, storm (windsnelheden meer dan 14 m/s), stuif sneeuw, brand, wateroverlast, extreme vorst, -20°C en lagere temperaturen, en al het andere van buitenkomend onheil;
- Invloeden van esthetische gevolgen zoals verkleuringen;
- een defect aan de (externe) riolering of door een defect aan de aansluiting op de riolering, buiten de gevallijn;
- de bodemgesteldheid;
- niet uitvoeren van wettelijk verplicht onderhoud en als gevolg van het nalaten van vereiste (periodieke) keuringen
- gebreken die geheel of ten dele het gevolg zijn van enig (gewijzigd of zich wijzigend) overheidsvoorschrift, inzake de aard en/of kwaliteit der toegepaste materialen.



De afbeelding is een scan van een document. Het document is een pagina uit een boek of tijdschrift. De pagina is wit met een blauwe header en footer. De header bevat de tekst 'Veiling biljet.nl'. De footer bevat de tekst 'Pagina 104 van 212' en 'Datum: 05-05-2025 17:16'. Het document is een scan van een document. Het document is een pagina uit een boek of tijdschrift. De pagina is wit met een blauwe header en footer. De header bevat de tekst 'Veiling biljet.nl'. De footer bevat de tekst 'Pagina 104 van 212' en 'Datum: 05-05-2025 17:16'.

Bijlage

45545_grondeigenaar ontvangen recht van opstal 1.pdf

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,

Notarisclerk



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.

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 en
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 uitgiftekening 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 uitgiftekening, 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 gereede fase 2 doch uiterlijk september 2023.

IV. Omzetbelasting (indien van toepassing)

1. Ingevolge artikel 3, lid 2 en artikel 1.1, 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 Initiale 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 gelijkkelijk 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 kettlingbedingen 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 opstellen 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 opstellen 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 opstellen 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 vrijlijden 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 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 vijftieng (25) procent daarvan. De Opstaller is jegens noodelijk 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 de Opstaller 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 de Opstaller 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 de Opstaller 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 de bepalingen in 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 de bepalingen in de Opstaller hierbij overeen dat de Opstaller alsmede zijn rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht jegens de Opstaller en zijn rechtsopvolgers 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 voort te zetten daardoor voortvloeiende rechten namens de Opstaller en zijn rechtsopvolgers aan te nemen.

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

- 11 -

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 tenietgaan van het Opstalrecht, met uitzondering van de situatie dat het Opstalrecht door de Eigenaar voor het einde van de initiele looptijd van 25 jaar wordt beëindigd om redenen van algemeen belang als omschreven in artikel V lid 4 van deze Overeenkomst.

XVI. Geschillen en Domicile

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: _____

20-4 '22

De Opstaller

	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 vijftien negentig verleden voor destijds notaris . Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Lelystad op acht maart negentienhonderd vijftien negentig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 587, nummer 15.
- Het registergoed werd verkregen, voor wat betreft de blootelgendom, 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

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 studentenhuisvesting 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 studentenhuisvesting (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 studentenhuisvesting 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 (gedeelte IJK), 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 vrijliden 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 van onder vermelding van kast 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 verleend, 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), opelsbaar 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 gevraagde 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. Erfdiensbaarheid, 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 overhandigen 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 vijftiengint (25) procent daarvan. De Opstaller is jegens aansprakelijk.

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 rechtspolvolger 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 rechtspolvolgers, 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 rechtspolvolger 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 rechtspolvolgers 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 rechtspolvolgers 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 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 ontleenen.

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 geparafereerd:

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), bouw(er)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 schadelijch.

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 hypotheek

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 hypotheekaanvaarder opsteller 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 omzettebelasting 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 opsteller 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

Bijlage

45545_grondeigenaar ontvangen recht van opstal 2.pdf

Verzonden: dinsdag 23 november 2021 11:35
Onderwerp: RE: Dossier 21.3338: Agripark-Oost 6-22 te Dronten

Er hebben nog geen betalingen retributie plaatsgevonden.
Met vriendelijke groeten,

Facilitair Bedrijf



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

Verzonden: dinsdag 23 november 2021 10:55

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

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

Bedankt voor uw mail. Zou u mij nog kunnen doorgeven of er een achterstand is in de betaling van de retributie?
Graag verneem ik van u.
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.

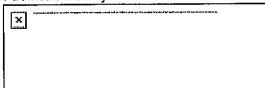
Verzonden: dinsdag 16 november 2021 15:12

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

Deze vragen heb ik reed eerder ontvangen van de heer
de afspraken aan ten aanzien van de jaarlijkse retributie.
De andere twee vragen kunnen wij bevestigend beantwoorden.
Met vriendelijke groeten,

en beantwoord. Op pagina 4 art. III treft u

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 erfdiensbaan. 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.

Bijlage

45545_Main vermeende rechthebbende huuropbrengsten.pdf

Demi Hansum

Van:

Verzonden:

dinsdag 30 november 2021 10:41

Aan:

Demi Hansum

Onderwerp:

Veiling Agripark-Oost 6 te Dronten [D100618_129062153]

Betreeft: Veiling Agripark-Oost 6 te Dronten

Dossier:

Geachte mevrouw Hansum,

Op de website waar de veiling wordt gehouden inzake Agripark-Oost 6 te Dronten zag ik dat u de behandelend notaris bent. Om die reden stuur ik u dit e-mailbericht.

Client is de heer J., in deze een schuldeiser van de eigenaar van voornoemde. Client vernam van de veiling.

Op pagina 418 en 472 van de veiligingsbrochure staan helaas onjuistheden. De desbetreffende huurvorderingen zijn aan client gecedeerd. In deze is er sprake van een voltooide levering. Sinds begin dit jaar worden de huurbetalingen rechtstreeks aan client overgemaakt. Het is dus onjuist dat er sprake zou zijn van beslag. Er is sprake van een gecedeerde vordering.

Indien deze huurvorderingen onderdeel vormen van de veiling, dan is er slechts sprake zijn van een schuldovename. Conform artikel 6:155 BW kan er alleen een schuldovename plaatsvinden als client hiemees instemt.

Van vorenstaande wilde ik u op de hoogte stellen. De huurpenningen zijn en blijven bestemd voor client.

Mocht u onverhoopt vragen hebben dan vernemen ik het graag.

Hopende u hiemees voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Bijlage

45545_Masterlease Huurovereenkomst.pdf

Van: vrijdag 10 december 2021 11:59
Verzonden:
Aan: Fwd: Agripark-Oost Dronten
Onderwerp: Masterlease HOVK Dronten Fase II.pdf
Bijlagen:

Begin doorgestuurd bericht:

Van:
Datum: 8 december 2021 om 19:14:58 CET
Aan:
Onderwerp: Agripark-Oost Dronten

Geachte heer / mevrouw,

Het is ons onder de aandacht gekomen dat het nog te ontwikkelen stuk grond op de veiling staat onder uw toezicht. Met pachter is een huurovereenkomst afgesloten gedurende de looptijd van de pacht overeenkomst voor een vooraf bepaald te bouwen studenten complex. Hier is een huurovereenkomst voor gesloten, huurpenningen voor betaald en reeds van studenten ontvangen. Dit is bekend met de school, eigenaar en meerdere schuldenaren, de huurovereenkomst is dan ook onvoorwaardelijk verbonden met de grond waarop gebouwd moet worden. Indien dit verkocht zal worden zal deze huurovereenkomst met de afgesproken voorwaarden nagelateit moeten worden. Dit zou in de hoofdzak gaan om 288 ruintes verdeeld over 24 gebouwen waar wij een masterlease cq. Exploitatie overeenkomst voor hebben.

Hierbij deel ik u mede dat de veiling cruciale informatie mist en wij u verzoeken deze informatie op de veiling pagina, belanghebbende personen of geïnteresseerde verkopers deelt zodat de informatie voor hen volledig is en hier later geen misverstanden over ontstaan. Wij zijn nu inmiddels twee jaar aan het werk geweest en zouden graag het project willen afraken.

Met vriendelijke groet,



THE RENTAL SHOP
INTERNAAL VERHUURBUREAU

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Overeenkomstig het model dat door de Raad voor Omgeving en Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 is vastgesteld. Vermelding naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegepast indien de ingevulde, de toevoegende of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen', iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ afgeweken.

ONDERGETEKENDEN:

EN

hierna te noemen 'verhuurder',

hierna te noemen 'huurder',

verhuurder en huurder worden hierna ook gezamenlijk aangeduid als 'partij'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Verhuurder is de eigenaar/uitbater met een recht van opstal van 26 jaar van het studentenhuisvesting complex 'De Drieling' Fase II, aan te tonen op het kadaster op toegevoegde bijlage (geel; gebouw 1 tot en met 24).
- Op het terrein zal een wooncomplex worden gebouwd op ca. 19742 m² (hierna te noemen het 'woongebouw'). De locatie van het woongebouw worden weergegeven op de plattegrond van het bouwterrein, die aan deze overeenkomst is gehecht als **bijlage 1.1.1**.
- De overeenkomstige bouwvergunning van **(bijlage 1.1.2)** is nog niet beschikbaar. Deze zal op de eerste gelegenheid worden getoond.
- Het wooncomplex wordt naar verwachting voltooid op:
 - eerste 6 gebouwen: 1 september 2020
 - hierna volgen 3 gebouwen per 2 maanden
 - gebouwen 6-9: 1 November 2020
 - gebouwen 9-12: 1 Januari 2021
 - gebouwen 12-15: 1 April 2021
 - gebouwen 16-19: 1 Mei 2021
 - gebouwen 19-22: 1 Juli 2021
 - gebouwen 22-24: 1 September 2021

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

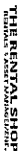
Het gehuurde, bestemming en gebruik wordt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de volgende ruimte in het gehuurde (naast proportionale gemeenschappelijke ruimten) (hierna gezamenlijk aangeduid als 'het gehuurde'):

- Woonruimtegedeelte op 1ste tot 3e verdieping bestaande uit 24 gebouwen, 72 appartementen met 4 slaapkamers in gedeelde appartementen + woonkamer, badkamer en apart toilet (woonruimtegedeelte) (ca. 163,17 m²).

Paraf: Verhuurder

1/18

Paraf: Huurder



- **[+]** **keiderverloeping** (**keidermunt**) **vea** **[+]** **m?**;
gemeenschappelijke rûlnten (ganggen, trappen en andere gemeenschappelijke rûlnten die alleen door hunder moegen worden gebuikt);
144 parkerplaatsen.

De totale oppervlakte van het gehuurde is ca. [3.885] m² met 144 parkeerplaatsen. Het gehuurde is plaatselijk bekend als De Driestag te Dronten gebouw 1 t/m 24 fase II studentencomplex

Het gehuurde is uitsluitend bestemd voor gebruik door huurder (tenzij hieronder anders is overeengekomen) voor het doel van de huurovereenkomst zoals overeengekomen in artikel 13.

De exacte locaatsmelingen van het gehuurde zijn te vinden op de plattegrond van het bouwterrein in **bijlage 1.1**, en de tekeningen in **bijlage 1.2**, waarin het gehuurde in het geel is aangegeven. Verkeerszones (buitentoepten van het gehuurde die het gehuurde dienen, 'verkeerszones') en gemeenschappelijke ruimten (gangen, trappen en andere gemeenschappelijke ruimten, 'gemeenschappelijke ruimten') zijn in het blauw aangegeven in **bijlage 1.2**. Bovendien zijn de tuinen ('tuinen'), die in **bijlage 1.2** in het grijs zijn aangegeven, bestemd voor het exclusieve gebruik door huurder.

De ruimten die zijn aangegeven in voornoemde **bilagje 1-2** zijn vastgesteld op basis van de plattegrondontwerping. In overeenstemming met NEN 2580, indien het woongebouw nog niet is voltooid op de opleveringsdatum, wordt de afmeting van de overeenkomst, om indien de bouwwerkzaamheden overeenkomstig artikel 12.1, eerste lid, van de bouwtekening van deze overeenkomst zijn overgegaan, te overnemen. Indien de bouwtekening van deze overeenkomst **bilagje 1-2**, zal verhuurder bijgewerkte bouwtekeningen overgegaan wanneer overeenkomstig artikel 12.1, eerste lid, van de bouwtekening van deze overeenkomst wordt opgeleverd, en zullen in deze bouwtekeningen in het bijzonder het aantal kamers in het pand worden vastgesteld. Indien de bouwtekening van deze overeenkomst wordt opgeleverd, en eventueel daaruit voortvloeiende wijzigingen in de huurvoorzienkomst, vastgesteld, te leggen in een schriftelijke aanvulling op deze huurvoorzienkomst.

Paritien zijn de kale hupmijns overengnemen op basis van het aantal kamers in geadede appartementen overeenkomstig artikel 12.2. Afdelingen waardoor hier meer of minder slaaplamsers geaded zijn van het meer dan 2% zullen telken tot een aanpassing van de kale hupmijns.

16.1. Indien afwajkingen in opgegeven af- of toe liden dat kamers in gedeelde appartementen minder oppervlakte hebben dan normaal woonruimte, wordt de oppervlakte van 9 m², zullen deze kamers in gedeelde appartementen in mindering worden gebracht bij de vaststelling van de huurprijs. Indien, ten gevolge van overschrijding van de ruime specificaties, extra kamers in gedeelde appartementen met een minimaal woonruimte gedeelte van 10 m², zoals gespecificeerd in artikel 12.2, worden gebouwd, wordt het woonruimte gedeelte van de daarbetroffende kamers - ongeacht de bovenstaande regeling - levens in acht genomen bij de vaststelling van de huurprijs.

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als *bijlage 3* aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als woonruimte in overeenstemming met het co-living

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gebouw te geven dan omschreven in artikel 1.2.

ontvangen (bijlage 4). Dit zal gaan om Energielabel A.

2-1 Deze huurovereenkomst voortvloeit uit de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst is afgezwegen. De huurovereenkomst maakt deel uit van de **Wet op de Huur van Woonruimte** (Woonruimtehuurwet) van 12 april 1977 (blz. de griffier van de rechtbank te Den Haag nr. 1240/77) en is vastgesteld op nummer 1240/77, hierna te noemen "algemene bepalingen". Deze algemene bepalingen zijn voor partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen (**bijlage 5**). De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.



THE RENTAL SHOP
RENTAL & HOOR VERHUURDIENST

17. Duur, verlenging en opzegging

3.1. De huurperiode bestaat uit 12 maanden, te rekenen vanaf de opzeggingstermijn van twintig (20) jaar berekend vanaf de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de ingangsdatum van de huur ("bepaalde termijn"). Indien de oplevering overeenkomstig artikel 14 is vertraagd, wordt de ingangsdatum van de huur (en tevens het einde van de huurperiode in geval van een bepaalde termijn) uitgesteld naar de eerste van de maand die volgt op de opleveringsdatum.

3.2. Verhuurder verleent huurder een optrecht om de bepaalde termijn viermaal krachtens de voorwaarden van deze overeenkomst te verlengen met steeds vijf (5) jaar ("optieperiode"). Het optrecht wordt ten aanzien van de overeengekomen bepaalde termijn of de respectievelijke optieperiode moet worden overgelegd.

3.3. Na de vervaldag van de bepaalde termijn en/of de optieperiode wordt de huur verlengd voor een verdere periode van telkens 12 jaar ("verlengingsperiode"), tenzij de huurovereenkomst schriftelijk wordt opgezegd door een partij met inachtneming van een opzegtermijn van 141 maanden voorafgaande aan het einde van de bepaalde termijn of de optieperiode of de respectievelijke verlengingsperiode. Indien de huurder ingevolge artikel 3.2 mag (niet meer) worden uitgesteld indien de huur is verlengd overeenkomstig artikel 3.3.

3.4. Tijdens de bepaalde termijn, de optieperiode en eventuele verlengingsperiode kunnen partijen deze huurovereenkomst niet door opzegging beëindigen. Het recht van beide partijen om de huurovereenkomst te beëindigen kan voortvloeien uit andere omstandigheden, zoals het overlijden van een van de partijen, hetzij zij kunnen er geen scholtencomplex of initiatief zal zijn waar er nood zich aan ontleent om huurders te plaatsen kan huurder HOVK opzeggen met een opzegtermijn van 3 maanden. Indien mogelijk zal huurder zich concentreren op arbeidsmigranten of asielzoekers; of wet mogelijk is met toestemming van verhuurder en gemeente.

3.5. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1. Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:

- de huurprijs
- de opbrengst van vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimte gedeelte van het gehuurde op basis van een zelf in dat gedeelte bevindende individuele meter (kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter).
- de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten).
- de opbrengst van vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimte gedeelte van het gehuurde op basis van een zelf in dat gedeelte bevindende individuele meter, bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.
- 4.3 De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 4.2, wordt vastgesteld op basis van de verhouding van voorschotbetalingen, met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.
- 4.4 De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen voor of op de tiende (10e) dag van de periode/maand waarop de betaling betrekking heeft/loopt de door de huurder te betalen huurprijs wordt vastgesteld op basis van overschrijving op rekeningnummer NL78 INGB 0009 0205 43, ten name van SVDH INVESTMENT B.V.

4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt:

- de huurprijs EUR 66.500
- de opbrengst van vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimte gedeelte van het gehuurde op basis van een zelf in dat gedeelte bevindende individuele meter EUR 0,- nvt
- de opbrengst van vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimte gedeelte van het gehuurde op basis van een zelf in dat gedeelte bevindende individuele meter EUR 0,- nvt

De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen voor of op de tiende (10e) dag van de periode/maand waarop de betaling betrekking heeft/loopt de door de huurder te betalen huurprijs wordt vastgesteld op basis van overschrijving op rekeningnummer NL78 INGB 0009 0205 43, ten name van SVDH INVESTMENT B.V.

Parafat Verhuurder

3/18

Parafat Huurder



THE RENTAL SHOP
IDENTALS • ASSET MANAGEMENT

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen
Zegge zes en zestig duizend en vijfhonderd euro.

4.6 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 1 september 2020 tot en met 31 september 2020... en is het over deze eerste periode verschuldigd bedrag € 18.625,-. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 10 sept 2020

Huurprijswijziging

[illegible]

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

6. [Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het geschied op basis van (een) individuele meter(s)].

Servicekosten en onderhoud

7. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehurde:

—de levering van elektriciteit, gas en water voor het verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten en voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen;

—periodiek-uitwisselen-lampen-en-starters-algemeen-verlichting;

- schoonhouden en ontstoppen van leidingen en rioleringen;

- vegen van schoorstenen en afvoer en ventilatiekanalen;

- schoonmaakkosten verwarmingsinstallaties;

- glassbe washing:

- vullatvoer;
- brijavenbuisen

- ongediëtebestrijding;

- originalmodellierung;
- glasverzökerung;

- centrale punten voor doorlevering van Internet en televisie (geen kosten provider zoals zij)

—vestřebolhkoater

—videobewaking;

- bell installati;

- Zerweilung;
- Aufnahmefähigkeit;

—Groot onderhoud;

De verhuurder zorgt voor groot onderhoud. Daar valt onder:

- gevels, funderingen, galerijen en balkons onderhouden en herstellen.
- buitenkozijnen vervangen, industrieel ramen en deuren.



- Belastingen en andere heffingen**
8.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangestegen:

b. de milieueffijning waaronder de verontreinigingsheffing openstellatoron en zuiveringsheffing arvatkamen; c. de belasting of daarmee verwante belasting of heffingen, getuend of een evenredig gedeelte daarvan; d. de indien en voor zover huurder is gebaat bij dalende op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd. Deze belastingen en andere heffingen worden alleen dooreelast voor zover ze betrokking hebben op het fakelijke gebruik van het gehurde en het fakelijke medegebruik van dianstnruimen, algemene en gemeenschappeijfe diante.

8.2 Indien de voorrekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

9.1 Toldat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

9.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

10.1. Huurder zal een waarborg aan verhuurder verstrekken ten bedrage van één (1) maand kale huurprijs

(waarborgsom) voor de vervulling van alle uit deze huurovereenkomst en eventuele aanvullingen daarop voortvloeiende verplichtingen. De waarborgsom wordt, naar keuze van de huurder, betaald als een verbintenis in contanten of in de vorm van een direct uitvoerbare en onbeperkte garantie door een kredietinstelling die is onderworpen aan Nederlandse of Europese financiële toezicht overeenkomstig bilaga 9.1 (garantie) en deze moet worden aangehouden voor de duur van de huur. Indien huurder aan verhuurder kan aantonen dat de bezettingsgraad van de kamers ten minste 80% gedurende een periode van zes opeenvolgende maanden (twee kalendermaanden) lager is geweest, wordt de waarborg gereduceerd tot een halve (0,5) maand kale huurprijs. Een latere vermindering van de bezettingsgraad heeft geen invloed op voornoemde reductie.

10.2. De waarborgsom dient uiterlijk te worden voldaan twee (2) maanden na oplevering van het laatste gebouw. Huurder en verhuurder zullen een elndinspectie uitvoeren en hierna de gelden overmaken.

10.3. Gedurende de duur van de huurovereenkomst is huurder gerechtigd op voormelde vormen van waarborg (verbiinten in contanten of garantie).

10.4. Indien en voor zover verhuurder gerechtigd gebruik heeft gemaakt van de waarborgsom gedurende de duur van de huurovereenkomst, is huurder verplicht deze waarborgsom onmiddellijk aan te vullen tot het in 10.1 nleboven overeengekomen bedrag.



THE RENAISSANCE SHOP
HOLLAND - VAN DER SCHUEREN

10.5. Verhuurder is gerechtigd om de waarborgsom over te dragen aan de koper in geval van verkoop van het gehuurde. Indien verhuurder aan huurder heeft overgedragen, kan huurder niet langer aanspraak maken op de waarborgsom, is verhuurder niet langer aansprakelijk voor de teruggave van de waarborgsom.

10.6. Verhuurder zal de waarborgsom uiterlijk drie (3) maanden na teruggave van het gehuurde teruggeven, tenzij en voor zover deze waarborgsom op een gerechtaardigde manier is gebruikt. Verhuurder is gerechtigd aan huurder te bepalen welke te behouden voor blijken, nog te factureren kosten tot het bedrag van elke gepande aanvullende betaling.

Bijzondere bepalingen

12. 12. Voorbereiding van het gehuurde door verhuurder

12.1 Verhuurder verbindt zich ertoe het gehuurde op te leveren overeenkomstig de beschrijving van het gebouw die aan deze overeenkomst is gehecht als bijlage 2.1.1, de tekening(en) (bijlagen 1.1.1 en 1.1.2), de inrichtingsnormen van huurder zoals hieraan gehecht als bijlage 2.1.2, de lijst van Samen Hout Componenten zoals hieraan gehecht als bijlage 2.1.3, het schrijvingsconcept van huurder zoals hieraan gehecht als bijlage 2.1.4 (en de bouwvergunning zoals hieraan gehecht als bijlage 1.1.2) in overeenstemming met alle bindende publiekrechtelijke bepalingen en officiële vereisten, en om het gehuurde aan huurder op te leveren in een staat die overeenkomt met deze vereisten (hierna te noemen 'opleveringsstaat').

Huurder is even op de hoogte dat het woongebouw nog niet is voltooid. Derhalve kunnen de aan deze huurovereenkomst gehechte planningsdocumenten worden gewijzigd. Verhuurder is echter (alleen) gerechtigd de afwijkingen aan te brengen in de bouwtekeningen (bijlagen 1.1.1 en 1.2) indien deze noodzakelijk zijn om de bouwvergunning te verkrijgen of vanwege officiële vereisten, of indien deze technisch zijn vereist en indien deze geen wezenlijke impact doen op de huurder voor de huurder voor de kamers in gedeelde appartementen zoals gespecificeerd in artikel 12.1 en 12.2 of eventuele daarmee verwante vereisten. Zie ook het derde tot en met het laatste lid van art. 1.1.

12.2 De opleveringsstaat omvat een woongebouw dat nog worden gebruikt en dat kan worden gebruikt voor de huurovereenkomst. Het gebouw wordt opgeleverd aan de huurder. Bij de voorbereiding van 72 slaapkamers in gedeelde appartementen met een minimaal woonruimte gedeelte van 10 m² elk overeenkomstig NEN2680 ('kamers in gedeelde appartementen'), die afzonderlijk kunnen worden verhuurd, moet er rekening worden gehouden met het feit dat elke kamer een afzonderlijke toegang, afzonderlijke ventilatie en afzonderlijke elektrische voorzieningen (ten minste twee stopcontacten), afzonderlijke afval en afzonderlijke verwarming moet hebben (minimaleisen).

Indien niet wordt voldaan aan de criteria voor de minimaleisen en de opleveringsstaat zoals hier gespecificeerd in artikel 12 op het moment dat het gehuurde wordt opgeleverd, en indien verhuurder niet gerechtigd is op de bijbehorende afwijkingen overeenkomstig de bepalingen van deze huurovereenkomst, is huurder gerechtigd om de afwijkingen te betrekken op de prijs van het gehuurde. Het recht om de overeenkomst te annuleren is niet van toepassing in geval van slechts geringe afwijkingen van de in dit lid gespecificeerde criteria (bijvoorbeeld indien afwijkingen alleen voorkomen in slechts één of enkele kamers in gedeelde appartementen).

Huurder moet verhuurder schriftelijk op de hoogte stellen dat hij zijn recht om de overeenkomst te annuleren heeft verloren en zal binnen een termijn van twee (2) weken nadat de deadline voor de rectificatie van defecten zonder gevolg is versproken. Ingeval huurder besluit de overeenkomst te annuleren wegens non-conformiteit met eventuele andere kosten welke aan huurder ten laste worden gebracht van EUR 100.000 verschuigd samen met de kosten van de afwijkingen van de criteria van de opleveringsstaat. Dit bedrag dient binnen dertig (30) dagen vanaf ontvangst van het annuleringsbericht te worden betaald.



THE RENTAL SHOP
RENTAL & FACIL. MANAGEMENT

12.3 De opleveringsstaat omvat tevens de bekabeling voor internet in alle kamers in gedeelde appartementen overeenkomstig de specificaties van de netwerk normen van huurder (bijlage 2.2).

12.4 Een ander specifiek kenmerk is dat alle deuren (die naar verwachting door Salto KS of gespecificeerde standaard inleider masterleidend worden gemaakt) voor alle appartementen (met uitzondering van badkamers) toegankelijk zijn door verhuurder op zijn eigen kosten zullen worden geïnstalleerd. Deze zijn eigendom van verhuurder. Huurder zal zorgdragen op zijn onderhoud, servicekosten, reparatie en vernieuwing van de deuren op eigen kosten gedurende de duur van de huurovereenkomst.

12.5 Hierbij wordt verduidelijkt dat huurder verantwoordelijk is voor alle armaturen die niet zijn inbegrepen in de opleveringsstaat en die zijn vereist voor de exploitatie van het gehuurde in het kader van het doel van de huurovereenkomst zoals overeenkomen in artikel 15, waaronder keukens, meubilair, tuinmeubelen en overige meubelen, armaturen en apparatuur (FF&E).

12.6 Het is verhuurder toegestaan - bijvoorbeeld vanwege interne officiële vereisten of technische benodigdheden - om af te wijken van de hierboven overeenkomen opleveringsstaat. Wijziging van het aantal kamers in gedeelde appartementen zoals gespecificeerd in artikel 12.2 is echter niet toegestaan. Verhuurder behoeft de voorgenomen schriftelijke goedkeuring van huurder voor afwijkingen die slechts wettelijk zijn maar niet noodzakelijk. Huurder aanvaardt de afwijkingen van de opleveringsstaat en aanvaardt de afwijkingen striktig zijn met de minnuten voor kamers in gedeelde appartementen zoals gespecificeerd in artikel 12.1 en 12.2.

12.7 De bouwspecificaties ('bestek') (bijlage 2.1.1), de tekeningen/plattegronden (bijlagen 1.1.1 en 1.2) en de tekeningen/plattegronden (bijlagen 2.1.2 en 2.2) zijn de tekeningen/plattegronden (bijlagen 1.1.1 en 1.2) en de tekeningen/plattegronden (bijlagen 2.1.2 en 2.2) als ook het co-living concept van huurder (bijlage 2.1.4) en de bouwvergunning (bijlage 1.1.2), beschrijven de verplichting van verhuurder om het gehuurde overeenkomstig de overeenkomst te bouwen. Indien de daadwerkelijke staat afwijkt van de staat zoals deze in deze overeenkomst is vastgelegd, zijn de bepalingen van de wet van toepassing, tenzij anders is overeengekomen in deze overeenkomst. In geval van verschillen zijn de bijlagen in de volgende volgorde van toepassing:

Bijlage 1.1.1 (plattegrond van het bouwterrein)

Bijlage 1.2 (bouwtekening)

Bijlage 2.1.1 (bestek)

Bijlage 2.1.2 (tekeningen)

Bijlage 2.1.3 (Smart Home Componenten)

Bijlage 2.2 (netwerk normen)

Bijlage 2.1.4 (co-living concept van huurder)

De tekeningen/plattegronden (bijlagen 1.1.1 en 1.2), het bestek (bijlage 2.1.1) en de tekeningen/plattegronden (bijlagen 2.1.2 en 2.2) beschrijven de omvang van door verhuurder voor de bouw van het gehuurde te leveren. Indien de daadwerkelijke staat afwijkt van de staat zoals deze in deze overeenkomst is vastgelegd, zijn de bepalingen van de wet van toepassing, tenzij anders is overeengekomen in deze overeenkomst. In geval van verschillen zijn de bijlagen in de volgende volgorde van toepassing:

Verhuurder is verplicht een bouwvergunning te verkrijgen die de hierboven beschreven bouw reflecteert

12.8. Partijen komen overeen dat verhuurder zijn bouwwerkzaamheden zodanig zal coördineren dat er (afhankelijk van de in artikel 14 gespecificeerde opleveringsdatum een "modelappartement" is voltooid en beschikbaar wordt gesteld voor inspectie door potentiële belanghebbers.

12.9. Verhuurder heeft het recht om zich uit deze huurovereenkomst terug te trekken indien

13.1. (a) de bouwvergunning op basis waarvan verhuurder de bouwwerken van het gehuurde mag uitvoeren, niet in uitvoerbare vorm is afgegeven vóór 1 april 2020
13.2. (b) op instigatie van derden en om redenen waarvoor verhuurder niet verantwoordelijk is, de bouwvergunning niet langer kan worden uitgevoerd gedurende een voortdurende periode van twee maanden

Parteei Verhuurder

7/18

Parteei Huurder



THE RENTAL SHOP

INDIAAS - JALAN PASAR BARU 11

maanden na 1 april 2020, of de bouwvergunning is ingetrokken of zodanig is gewijzigd dat de bouw enkel het gebruik van het gehuurde voor de overeenstemming bestemming niet (langere) is toegestaan, of Annulering dient schriftelijk te worden medegedeeld aan huurder binnen vier weken vanaf het moment waarop zich de respectieve reden voor annulering heeft voorgedaan.

- 13.3. Deel van de huurovereenkomst
- 13.3.1. In aanvulling op artikel 1.2 wordt het gehuurde door huurder gehuurd met het doel van voorlopige commerciële verhuur. Huurder zal het woongebouw verhuren als onderdeel van het co-living concept (bijlagen 2.1-4), waarbij elk appartement afzonderlijk wordt onderverhuurd aan derden voor gebruik als woonruimte. Artikel 1.1 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.
- 13.4. Verhuurder verleent hierbij zijn onherroepelijke toestemming voor de onderverhuur krachtens artikel 13.3.
- 13.5. Partijen komen overeen dat verhuurder uitsluitend het gehuurde verhuurt. Indien huurder onderhuurders verdere diensten wil aanbieden, is hij daarvoor voor eigen rekening en risico aansprakelijk en verantwoordelijk. Deze diensten mogen niet het onderwerp van de overeenkomsten tot onderverhuur vormen.
- 13.6. Het doel van de huurovereenkomst kan uitsluitend worden gewijzigd met de schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder mag deze toestemming uitsluitend om gegronde redenen wellegen, met name indien de wijziging niet in overeenstemming is met de officieel goedgekeurde bestemming.
- 13.7. Huurder is op de hoogte van de bouwvergunning zoals aan deze overeenkomst gehecht als **bijlage 1.1-1.2** (worst van de bouwvergunning op de hoogte gesteld zodra deze beschikbaar is. Huurder is tevens verplicht ten aanzien van verhuurder om te voldoen aan alle voorwaarden, vereisten en bijkomende bepalingen zoals deze voortvloeien uit de voor het gehuurde verleende bouwvergunningen).
- 13.8. Huurder zal ervoor zorgen de publiekrechtelijke vergunningen, toestemmingen en goedkeuringen van welke aard dan ook te verkrijgen die zijn vereist voor de goede uitvoering van haar bedrijf voor het hierboven gemaakte doel van de huurovereenkomst voor eigen rekening en risico, voor zover deze betrekking hebben op het gebruik van het gehuurde, het gebruik van het gemeenschappelijk terrein, het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en het gebruik van de gemeenschappelijke faciliteiten van publiekrechtelijke vergunningen, toestemmingen, goedkeuringen en voorwaarden die geen betrekking hebben op huurder. Persoonlijk of op zijn bedrijf, met name vergunningen, toestemmingen, goedkeuringen en voorwaarden die betrekking hebben op het gehuurde, zoals o.a. de verkrijging van de bouwvergunning, omzettingvergunning of ontwikkelingvergunning, essentieel voor het uitvoeren van het co-living concept.
14. Oplevering
- 14.1. Behoudens artikel 14.3 zal het gehuurde uiterlijk 1 september 2020 ('opleveringsdatum') worden opgeleverd. Indien de uitvoerbare bouwvergunning pas wordt afgegeven, wordt de opleveringsdatum met de corresponderende periode uitgesteld. Artikel 25 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.
- 14.2. Artikel 3 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. Het gehuurde zal worden opgeleverd nadat verhuurder heeft voldaan aan de verplichtingen die zijn gepubliceerd in artikel 1.1 van de bouwvergunning (bijlagen 1.1-1.2). Verhuurder zal de oplevering van het gehuurde uiterlijk (41) maanden van tevoren in kennis van uitleggen op van de verwachte oplevering en ten minste één (1) maand van tevoren van de exacte opleveringsdatum. Indien de oplevering wordt vertraagd op redenen die toerekenbaar zijn aan verhuurder, is verhuurder verplicht huurder een contractuele boete te betalen van EUR 13000 voor elke dag dat de oplevering is vertraagd vanaf de opleveringsdatum. Dit bedrag kan worden verhoogd tot maximaal EUR 130000 indien de opleveringsdatum opzettelijk is overschreden. Deze Vorderingen worden echter wel gecompenseerd met de contractuele boete.
- 14.3. In geval van belemmeringen op basis van een of meerdere van de volgende omstandigheden, wordt de opleveringsdatum uitgesteld met de daadwerkelijke belemmering:
 - omstandigheden die toerekenbaar zijn aan huurder:



THE RENTAL SHOP
RENTAL - AANVERHUURMAATSCHAP

- staking of uitsluiting die niet toerekenbaar is aan verhuurder en die is gelast door de werkgevers vakorganisatie in het bedrijf van verhuurder of in het bedrijf dat voor verhuurder werkt;
 - overmacht, in het bijzonder natuurrampen (waarbij verhuurder rekening dient te houden met weer-gerelateerde verloren dagen tot een maximum van [5] werkdagen die niet worden beschouwd als een geval van overmacht), oorlog, vijandige acties, terrorisme of onrust;
 - stilstand van bouwwerken (bouwstop) die niet toerekenbaar is aan verhuurder of aanzienlijke beperkingen van grond te verwijderen, schadelijke grond wijzigingen, historische vondsten, verboden krachten wetten tot bescherming van soorten, explosief oorlogsmateriaal in de grond of in het grondwater, welke niet zichtbaar waren op het moment waarop deze overeenkomst werd aangegaan.
- 14.4. De exacte opleveringsdatum (opleveringsdatum) dient door partijen te worden overeengekomen, op een voorstel van verhuurder, uiterlijk twee (2) weken vóórafgaande aan de oplevering.
- 14.5. Huurder is uitsluitend gerechtigd om te welgenen het gebouw over te nemen indien er ernstige gebreken bestaan op de opleveringsdatum, of indien er nog resterende werkzaamheden, die essentieel zijn, moeten worden uitgevoerd. Het is de verantwoordelijkheid van huurder om te controleren of de werkzaamheden contractueel overeengekomen doel van de huur. Alleen de diensten van verhuurder zullen doorzigtgevend zijn voor de contactuele opleveringsstaat. Eventuele diensten van huurder zijn niet doorzigtgevend. Zoals hierboven bedoeld, verwijst 'essentieel' naar de voltooiing van de resterende werkzaamheden en de rectificatie van defecten, met name indien dit een wezenlijke invloed heeft op de inrichting van het gebouw.
- 14.6. Tijdens de oplevering van het gebouw zullen partijen een schriftelijk opleveringsprotocol opstellen dat moet worden ondertekend door beide partijen en dat eventuele defecten en uitstaande resterende werkzaamheden toelicht. Verhuurder dient binnen een redelijke termijn alle op het moment van de oplevering bestaande defecten te herstellen en alle resterende werkzaamheden te voltooien. Het is de verantwoordelijkheid van huurder om schriftelijk aanwijzing op de huurovereenkomst. De aanvulling bevat tevens (in afwijking van artikel 14.1) de ingangsdatum van de huur en het einde van de bepaalde termijn (artikel 3.1) en - indien dat nog niet is gedaan - eventuele afwijkingen van het daadwerkelijk gebouwde gebouw van de in deze huurovereenkomst en de bijlagen daarbij beschreven opleveringsstaat.
15. Inrichting van huurder. FF&E, bouwkosten subsidie
- 15.1. Huurder zal het gebouw naar eigen oordeel inrichten en aanbieden (inclusief de installatie van de keukens) (FF&E of 'inrichting van huurder'). FF&E moet voldoen aan de minimumeisen zoals uiteengezet in Bijlage B.4. De inrichting van huurder (inclusief FF&E) blijft eigendom van huurder gedurende de duur van de huurovereenkomst.
- 15.2. Verhuurder verleent hierbij reeds zijn onherroepelijke toestemming voor de inrichting van huurder.
- 15.3. Verhuurder betaalt huurder een niet-rechtsoverbaar eenmalig vast bedrag aan bouwkeensubsidie ten bedrage van [€] [] (het bedrag wordt niet-teruggelaten voor elke kamer in gedeelde appartementen (bouwkeensubsidie)).
- 15.4. De bouwkeensubsidie is vereenlijdig binnen twee weken na de oplevering van het gebouw en ontvingt van een naar behoren opgestelde factuur door verhuurder. Deze factuur moet tevens bewijs bevatten dat de subsidie uiteindelijk is gebruikt voor de inrichting van huurder en daarmee verwante diensten.
- 15.5. Inrichting / meublering is voor kosten huurder
18. Huurvrije periode, aanpassing van de huurprijs
- 18.1. De verplichting tot betaling van de huurprijs zal gelden vanaf de datum van de huurprijsperiode. Huurder zal de huurprijs betalen op de datum van de huurprijsperiode. Huurder is verplicht de bijkomstige kosten en belastingen overeenkomstig artikel 7, gedurende de huurvrije periode te betalen. Indien de oplevering wordt vertraagd om redenen die toerekenbaar zijn aan huurder, zal de verplichting van huurder tot betaling van de huurprijs aanvangen aan het begin van de vijfde maand na de datum waarop het gebouwde zou zijn opgeleverd zonder de vertraging die aan huurder toerekenbaar is.



THE RENTAL SHOP
RENTALS • ACCESSORIES • MAINTENANCE

19. Onderhoud en reparatie, cosmetische reparaties, verplichting om het verkeer te bevestigen, beheerder, toegang tot het gehuurde

Parasol Verhuurder

10/18

Parasol Verhuurder



- ## Parasit Murder



THE RENTAL SHOP
INTERIOR & VAN DERWAARDER

aangebracht. Verhuurder kan deze toestemming, alleen om gegronde redenen weigeren. Er bestaat niet naar de gegronde redenen indien intervenie vereist is in de contractuele verhouding. Indien de huurder niet kan worden gecorrigeerd, indien de wijziging leidt tot een verandering in de bestemming of indien er een officiële goedkeuring nodig is.

20.3. Bij beëindiging van de huurovereenkomst is verhuurder niet gerechtigd de verwijdering en/of demontage van wijzigingen, en/of herstel van de oorspronkelijke staat, die het aanwag van de huurovereenkomst bestond te verlangen, indien deze wijzigingen door verhuurder zijn goedgekeurd.

21. Terugnave van het gehuurde

21.1. In geval van beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder zich inspannen om bij beëindiging van de huurovereenkomst alle overblijvende zaken, meubelen, gereedschap, apparatuur, inventaris, etc. te verwijderen en de huurder in andere ruimten van huurder onder te brengen. Indien dit niet lukt, zijn de wettelijke voorschriften van toepassing.

21.2. In geval van beëindiging van de huurovereenkomst dient huurder het gehuurde in een goed gereinigde en opgeruimde staat aan verhuurder te overhandigen. Het is de verantwoordelijkheid van huurder om de huurder te voorzien in de noodzakelijke reparaties, en cosmetische reparaties in de zin van artikel 18 van de wet van 1971. Indien huurder gedurende de duur van de overeenkomst niet aan deze verplichtingen heeft voldaan, wordt huurder niet aansprakelijk (ook niet propoortioneel) voor de normale slijtage van het gehuurde. Schade veroorzaakt door huurder of zijn onderhuurders die niet te wijten is aan normale slijtage van het gehuurde, wordt door huurder op eigen kosten vergoed.

21.3. Alle F&E van huurder zal door huurder op eigen kosten worden verwijderd. Huurder mag de deursloten van verhuurder niet verwijderen. Ongeacht de staat van de sloten is huurder niet verplicht de deursloten te onderhouden, repareren of vernieuwen of nieuwe sloten te installeren bij terugnave van het gehuurde.

21.4. Uiterlijk [drie] maanden voor het einde van de huurovereenkomst stellen partijen de maatregelen vast die door huurder aan het einde van de huurovereenkomst op grond van dit artikel moeten worden genomen en leggen ze deze vast in een protocol in het kader van een gezamenlijke inspectie van het gehuurde.

22. Onderverhuur
22.1. Artikel 2 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

22.2. Huurder kan het gehuurde slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder onderverhuren en aan derden overdragen voor gebruik buiten de in het kader van het doel van de overeenkomst met omschreven bestemming (artikel 19) (voornamelijk commerciële verhuur voor overdracht van ruimten aan derden).

22.3. Verhuurder kan deze toestemming alleen om gegronde redenen weigeren.

23. Door verhuurder genomen maatregelen voor onderhoud en modernisering
23.1. Artikel 6 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

16.7. 22.2De verplichtingen van huurder om onderhoud- en modernisering maatregelen te tolereren, worden bevestigd door de bepalingen van de wet. Indien huurder de maatregelen moet tolereren, kan hij de huurprijs verhogen tot de wettelijke voorgeschreven omvang van een vergoeding van kosten en in de goedkeuring van de huurder. Partijen worden verzocht de wettelijke bepalingen te overnemen en gerechtvaardigde belangen van de onderhuurders, renovatiewerkzaamheden en bouwkundige vereisten mag uitvoeren die noodzakelijk zijn om het gehuurde te onderhouden of om dergelijk gevaar af te wenden of schade te herstellen.

24. Reclamestelsel/bewegwijzering

24.1. Huurder zal op eigen kosten een bewegwijzering op het woongebouw aanbrengen. Het exacte type en de locatie van de bewegwijzering moeten overeenkomen met een goedgetuigd door verhuurder. Verhuurder stemt hierbij reeds in, onder voorbehoud van het verlenen van de nodige officiële vergunningen, met bewegwijzering volgens het marketingconcept van huurder (Bijlage 15.1). De mogelijkheid van bewegwijzering is



THE RENTAL SHOP
RENTAL - BOOR - FARMACIUM

opgenomen in de overeengekomen huurprijs. Huurder is gerechtigd op eigen kosten een groot reclamemobiel of andere geschikte reclame op de steiger op het terrein aan te brengen gedurende de bouwperiode, mits en voor zover de bouwverzekering de reclame vergoedt. Indien de reclame niet vergoed wordt, is Huurder verplicht de kosten van de reclame te betalen. Indien de huurvereenkomst een steiger op het onroerend goed moet worden geplaatst, kan dit alleen na overleg met huurder worden gedaan.

24.2. Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de officiële vergunningen die nodig zijn voor de installatie van de adverterende systemen. Huurder is aansprakelijk voor de installatie van de reclamestystemen en draagt alle kosten die daaraan verbonden zijn.

24.3. Bij beëindiging van de huurvereenkomst zal huurder de reclamestystemen verwijderen en de oorspronkelijke staat herstellen.

25. Verkoop van het gehuurde, overdracht van de huurvereenkomst door verhuurder

25.1. In geval van verkoop of gedeeltelijke verkoop van het gehuurde vóór de oplevering is verhuurder verplicht zijn verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan koper en een overeenkomstige overeenname overeen te komen met koper. Indien de koper niet overeenstemt met de overname van de huurvereenkomst, is verhuurder niet aansprakelijk. Verhuurder is jegens huurder aansprakelijk voor alle schade die het gevolg is van het niet nakomen van bovenstaande verplichting.

26. Reconstructie

26.1. Reconstructie van het gehuurde geheel of gedeeltelijk (d.w.z. meer dan 75%) wordt vernield, wordt de verplichting van verhuurder om het gebruik toe te staan en de verplichting van huurder om de huur te betalen (met inbegrip van voorrechtten voor bedrijfs- en blijvende kosten) opgeschoort.

26.2. Indien het geruit dat huurder mocht verwachten niet geheel onmogelijk is als bedoeld in artikel 7:210 BW, is verhuurder gerechtigd de reconstructie van het gehuurde te laten uitvoeren door een derde. Indien een derde (3) maanden heeft verklaard dat hij het gehuurde zal herstellen, indien verhuurder verklaart het gehuurde niet te zullen restaureren of geen verklaring af te leggen binnen de gestelde termijn, wordt de huurvereenkomst - met inachtneming van de wettelijke aanspraken van huurder - met onmiddellijke ingang beëindigd.

26.3. Indien verhuurder verklaart dat het gehuurde zal worden gereconstrueerd, kan verhuurder zich niet beroepen op artikel 7:210 BW en wordt de huurvereenkomst opgeschoort voor de periode die nodig is voor de reconstructie. In dit geval is huurder gerechtigd op een bijzonder recht op opzegging indien de opschorting van de huurvereenkomst voor de duur van de reconstructie onredelijk is voor huurder. Huurder heeft in dit geval een bijzonder opzeggerecht, dat binnen een termijn van vier weken na ontvangst van het besluit van verhuurder over de reconstructie moet worden uitgeoefend.

27. Verzekeringen

27.1. Verhuurder zal als eigenaar het gehuurde verzekeren tegen brandschade, stormschade en leidingwater schade. Verhuurder zal de huurder in kennis stellen van de verzekering en de voorwaarden. Verhuurder zal het woongebouw, alsmee een eigenoms- en bouw aansprakelijkheidsverzekering, met inbegrip van een brand aansprakelijkheidsverzekering, overeenkomstig de in Nederland gebruikelijke voorwaarden, met telkens voldoende dekking. Verhuurder zal de huurder op diens verzoek het bewijs van de verzekeringsoverdekking conform de overeenkomst overleggen.

27.2. Huurder is verplicht de gebruikelijke verzekeringen, zoals een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, op eigen kosten af te sluiten en voor de duur van de huurvereenkomst aan te houden. Het is ook de voorwaarde van huurder om zich adequaat te verzekeren tegen schade van brand, die voortvloeit uit de huurvereenkomst. Indien de huurder niet het recht om deze verzekeringen te laten afsluiten en in stand te laten houden door middel van de desbetreffende schriftelijke bevestigingen van de verzekeraars.

28. Eind Bepalingen

Paragraaf Verhuurder



THE RENTAL SHOP
INNOVATIEF WOONVERHOUDEN

28.1. Huurder is verantwoordelijk en aansprakelijk gedurende de volledige leaseperiode van de huurovereenkomst voor het gebruik van de woning (en de inhoud daarvan) voor de bestemming door huurder van huidige en/of toekomstige (wijzigingen in) voorschriften en wetgeving met betrekking tot het gebruik van het Eigendom en/of de onderhuur van de onderhuur en/of de reparatierementen aan derden. Eventuele wijzigingen in regelgeving en/of wetgeving met betrekking tot het gebruik van het Eigendom en/of de onderhuur van de appartamenten aan derden, omvattende de periode tijdens welke de huurder de woning in staat is om met verlies te werken, kan Huurder ervoor kiezen om de huurovereenkomst op te zeggen, allen in staat is om met verlies te werken, kan Huurder ervoor kiezen om de huurovereenkomst op te zeggen met een opzegtermijn van 1 jaar. De woning wordt leeg van huurders opgeleverd, tenzij partijen anderszins gezamenlijk kiezen.

28.2. De exclusieve bevoegdheid voor alle geschillen met betrekking tot vorderingen uit hoofde van en in verband met deze overeenkomst ligt uitsluitend bij de plaats waar het gehuurde zich bevindt.

28.3. Aanvullingen op of wijzigingen van deze overeenkomst worden in de schriftelijke vorm. Andere mondelinge afspraken die voor of na het sluiten van de overeenkomst zijn gemaakt, zijn niet van kracht. De wijziging van de schriftelijke vormvereiste moet ook schriftelijk worden vastgelegd.

28.4. Indien een van de bepalingen van deze overeenkomst ongeldig is of wordt, zullen partijen een andere passende bepaling overeenkomen die het doel van de oorspronkelijke bepaling zo dicht mogelijk benadert. Dit laat echter de geldigheid van de gehele overeenkomst onverlet. Tenzij anders overeengekomen, zijn de wettelijke bepalingen voor het overige van toepassing.

28.5. Verhuurder is, op de hoogte van het verhuurconcept van de huurder. Verhuurder zal huurder indien nodig ondersteunen bij alle aspecten van de uitvoering van zijn concept. Voor de duidelijkheid verklaren partijen dat het publiekverhuurder is toegestaan om bouwregels voor het ontwerpend goed te verstrekken en dat de huurder deze in zijn ontwerp kan gebruiken. Het is niet de bedoeling dat de huurder deze regels zal overnemen, maar dat de huurder deze in zijn ontwerp kan gebruiken. Het is niet de bedoeling dat de huurder deze regels zal overnemen, maar dat de huurder deze in zijn ontwerp kan gebruiken. Het is niet de bedoeling dat de huurder deze regels zal overnemen, maar dat de huurder deze in zijn ontwerp kan gebruiken. Het is niet de bedoeling dat de huurder deze regels zal overnemen, maar dat de huurder deze in zijn ontwerp kan gebruiken.

28.6. Alle in deze overeenkomst beschreven bijlagen maken integraal deel uit van deze huurovereenkomst:

- Bijlage 1.1-1: Plattegrond van het bouwterrein
- Bijlage 1.1-2: Bouwvergunning
- Bijlage 1.2: Bouwtekeningen
- Bijlage 2.1-1: Bestek
- Bijlage 2.1-2: Technische specificaties
- Bijlage 2.1-3: Lijst van Smart Home Components
- Bijlage 2.1-4: Co-living concept van huurder
- Bijlage 2.2: Netwerk Normen
- Bijlage 3: Proces-verbaal van oplevering (later aan te hechten)
- Bijlage 4: Verklaring van de huurder over de afwijkingen van de afbeelding
- Bijlage 5: Algemene bepalingen
- Bijlage 6.1: Minimaleisen Ff&E
- Bijlage 6.1-1: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-2: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-3: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-4: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-5: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-6: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-7: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-8: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-9: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-10: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-11: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-12: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-13: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-14: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-15: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-16: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-17: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-18: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-19: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-20: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-21: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-22: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-23: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-24: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-25: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-26: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-27: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-28: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-29: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-30: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-31: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-32: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-33: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-34: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-35: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-36: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-37: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-38: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-39: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-40: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-41: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-42: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-43: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-44: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-45: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-46: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-47: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-48: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-49: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-50: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-51: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-52: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-53: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-54: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-55: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-56: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-57: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-58: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-59: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-60: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-61: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-62: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-63: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-64: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-65: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-66: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-67: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-68: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-69: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-70: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-71: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-72: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-73: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-74: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-75: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-76: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-77: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-78: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-79: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-80: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-81: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-82: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-83: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-84: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-85: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-86: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-87: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-88: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-89: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-90: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-91: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-92: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-93: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-94: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-95: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-96: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-97: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-98: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-99: Bedrijfskosten Verordening
- Bijlage 6.1-100: Bedrijfskosten Verordening

Er zijn twee (2) exemplaren van deze overeenkomst opgesteld, waarvan verhuurder en huurder elk een (1) exemplaar heeft ontvangen. Tevens in schrift of digitaal.

Aldus opgemaakt en ondertekend in vervoud

Verleggenwoordigd door

Plaats:

Datum:

Azonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN
HUURVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

handtekening huurder(s):

der

15/18

Paginat Huurder



THE RENTAL SHOP
RENTAL & FACILITY MANAGEMENT

BIJLAGE 1.1.1. PLATTEGROND BOUWTERREIN

Het project zal worden gerealiseerd op de campus aan De Driestag 1 dat in eigendom toebehoort aan Aeres. In onderstaande Figuur is de plaats van het project aangeduid in het gele vlak.



Figuur 1 met locatie met vlak verdeling bestemming. (Geel = studentenhuisvesting, Paars is studentenhuisvesting facilites en Rood=arbeidsmigranten)

BIJLAGE 2.1.3. SMART HOME COMPONENTS

- 1 slimme thermometer per appartement

BIJLAGE 2.2. NETWERKNORMEN

Huurder zal zorgdragen voor de levering en onderhoud van access points (routers), 72 stuks.

Om voldoende en snel internet te verzorgen aan studenten zal hiervoor glasvezel moeten worden doorgelegd naar 1 van de woongebouwen door aannemer. Via gootjes (eventueel samen met elektriciteit) moeten UTP kabels worden doorgetrokken naar de gebouwen

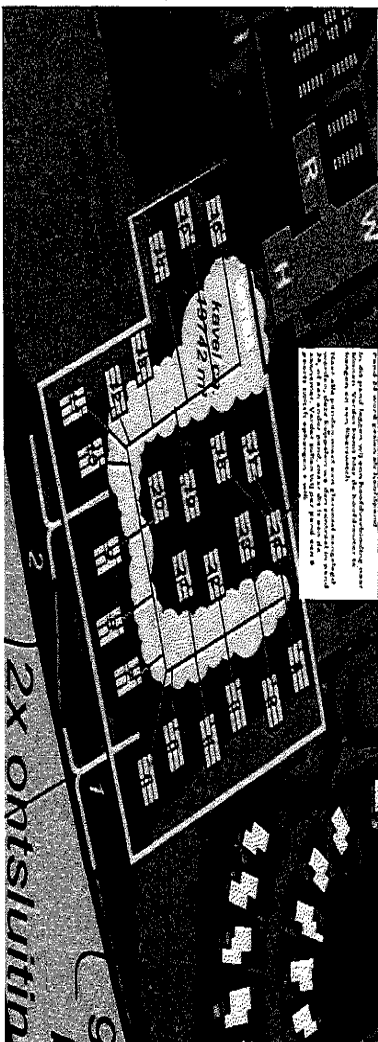
- 1 slimme thermometer per appartement
- 1 UTP aansluiting per appartement
- 1 glasvezelaansluiting naar UTP kasten in woongebouwen
- doorgetrokken gootjes met UTP kabel naar elk van de gebouwen

*BlackGate telecom zal hierin ondersteunen op kosten huurder



THE RENTAL SHOP
INTERIEUR • MOBIEL • VERHUUR MATERIEEL

De afbeelding is een voorbeeld van een mogelijk resultaat van een zoekopdracht op de website van The Rental Shop. Het is niet gegarandeerd dat de afbeelding overeenkomt met de werkelijkheid. The Rental Shop aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook die voortvloeit uit het gebruik van de website. The Rental Shop aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook die voortvloeit uit het gebruik van de website.



* Pand 24 wordt gezien als hoofdplan, hier komt de hoofdverbinding naar binnen, overigens hangt hier de hoofdrouter en een fiberswitch. Verder komt in elk pand een Sports switch + Wifi.

BUILDAGE 5.

ALGEMENE BEPALINGEN

<https://roz.nl/wp-content/uploads/2017/04/Algemene-Bepalingen-Moontuinte-ROZ-2017.pdf>

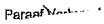
BUILDAGE 6.1

MINIMUM EISEN FF&E (FURNITURE FIXTURES & EQUIPMENT)

- Vloer (laminaat of PVC met laminaat/outlook), bij voorkeur doorgelegd door woning heen
- Elektrisch / of Inductie kookplaat met veiligheidsvoorziening (automatisch uit bij geen gebruik)
- Koelkast min 200L incl. vriescompartiment
- 1 platte televisie per appartement
- Badkamer met douche, toilet, wastafel, moet van binnen te sluiten zijn
- Oven of combinatiemagnetron

BUILDAGE 1.2.1

PLATTEGROND WONING INCL. MATEN





THE RENTAL SHOP
THE RENTAL SHOP B.V.

BILAGE 16.1 MARKETING CONCEPT VAN HUURDER

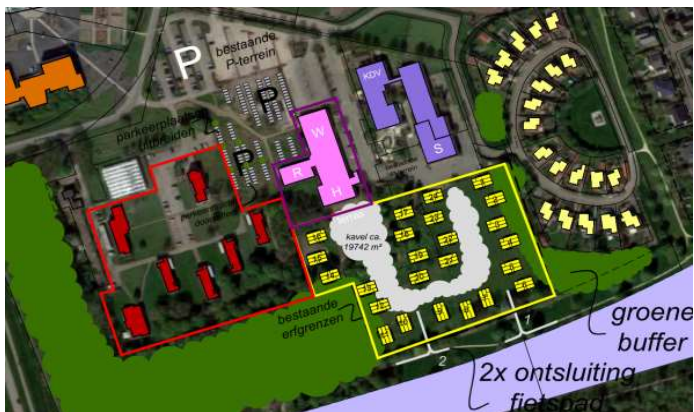
Huurder zal op landing page www.studentenkamer-dronen.nl (in ontwikkeling) een website ontwikkelen met de volgende opties:

- aanbod
- onderhoudsverzoek
- informatie
- plattegrond
- foto's van huurder
- inschrijfformulier

Huurder zal een brochure laten ontwikkelen welke beschikbaar zijn op de hogeschool.

Bijlage

45545_Situatietekening.pdf



Figuur 1 met locatie met vlak verdeling bestemming. (Geel = studentenhuysvesting, Paars is studentenhuysvesting faciliteiten en Rood=arbeidsmigranten)

Bijlage A

Bijlage

45545_bericht vanuit executant.pdf

Dermi Hansum

Van: Rogier van Heeswijk
Verzonden: maandag 13 december 2021 15:49
Aan: Dermi 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 antwoord/informatie over heb. Overigens aanvaarden de hypotheekhouder en ondergetekende geen enkele aanspraken/jicheden m.b.t. deze informatie.

Wellicht kan je dit ook op de site vermelden?

Mochten er verder nog vragen en/of opmerkingen zijn, dan vernem 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 ingelêd door degene die executoriaal beslag heeft laten leggen: is de executie overgenomen door een hypotheekhouder, die tegenover de geëxecuteerde en de cessant 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 getekend. Na realisatie is gebleken dat de ligging van de voorlopige grenzen niet overeenkomst met de feitelijke situatie. Dit zal door grondelgenaar 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 Mastercase huurovereenkomst op site).

3. Enerzijds door het weglaten 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, SVIDH als 'B' en de overige betrokken partijen als 'X', 'Y', enz., zodat in ieder geval duidelijk wordt, welke rechten en verplichtingen SVIDH Investment uit hoofde van deze overeenkomst heeft.

4. Met andere woorden: verhuurt SVIDH nu rechtstreeks aan studenten, of is sprake van een onderhuursituatie, waarin SVIDH een heel complex aan Stichting Aeres Groep verhuurt en laatsgenoemde weer onderverhuurt aan individuele

studenten? Er lijkt wat dat betreft een zekere ingruis te zitten tussen artikel 2.1 en artikel 7.1 van de beheersovereenkomst. De overeenkomsten zijn inderdaad verwant te noemen.

Artikel 7 van de beheersovereenkomst meldt dat SVIDH 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 III genoemde bedrag ad € 6.120 door Stichting Aeres Groep betaald of door SVVDH? Dit wordt door SVVDH 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 puntenwaardingsstelsel dat voor niet-gelbeteriseerde 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 SVVDH 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 SVVDH Investment tegenover elkaar hebben.

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

3. Artikel 1 van deze huurgarantie lijkt slechts betrekking te hebben op gebouw III 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 IC 1157 (gedeelte) 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. Kun u mij de in de opstalovereenkomst in paragraaf II onder 2 genoemde uitgiftekening(en) ter hand stellen? *Nie* bijgaand bij mijn e-mail, echter ben ik niet 100% zeker dat dit de betreffende uitgiftekening is.

Bijlage

45545_Main vermeende rechthebbende huuroptrengsten 2.pdf

Demi Hansum

Van:

Verzonden:

dinsdag 14 december 2021 16:37

1>

Aan:

Onderwerp:

RE: Huurpenningen cessie / mededeling [D100618_129434646]

Betreft: RE: Huurpenningen cessie / mededeling [D100618_129434646]

Dossier:

Geachte mevrouw

Die desbetreffende mail was op dat moment correct en bevatte geen onjuistheden. Cliënt is daarna gewezen op een pandrecht dat voor de cessie zou zijn afgestoten. Cliënt was met dit pandrecht niet bekend.

Cliënt is onbekend met een 'master lease agreement'.

Met vriendelijke groet,

T:
F:
M:
E:

Disclaimer - De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisgeving, is openbaarmaking, verspreiding en/of verstreking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht ditbericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Van:

Datum: dinsdag, 14 december 2021 16:24

Aan:

CC:

Onderwerp: RE: Huurpenningen cessie / mededeling

Geachte mevrouw

Begrijp ik goed dat uw eerdere mail inzake de cessie onjuistheden bevat en dus incorrecte informatie behelst, of hoe moet ik dit verzoek zien? Is het eveneens juist dat de cessie/het beslag niet ziet op de master lease agreement?

Met vriendelijke groet,



Pr...

E:
W:

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 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.

Van: J.

Verzonden: dinsdag 14 december 2021 14:40

Aan:

Onderwerp: Huurpenningen cessie / mededeling

Betreft: Huurpenningen cessie / mededeling
Dossier:

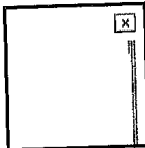
Geachte mevrouw

Bij deze zou ik u vriendelijk willen verzoeken om de woorden:

"of mogelijk zelfs vermeende cessies van de huurstroom welke niet ongedaan zullen worden gemaakt door de zilverende werking van de veiling" in de zin "TEN AANZIEN VAN DE HUUREN
WORDT UITDRUKKELIJK VERWEZEN NAAR DE PUBLICATIES TEN AANZIEN VAN EEN VERMEEND BESLAG OF MOGELIJK ZELFS VERMEENDE CESSIES VAN DE HUURSTROOM
WELKE NIET ONGEDAAN ZULLEN WORDEN GEMAAKT DOOR DE ZILVERENDE WERKING VAN DE VEILING" onder het kopje "informatie" op bedoelde site
te verwijderen.

Alvast mijn dank.

Met vriendelijke groet,



T:
F:
M:
I:

Disclaimer - De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisgeving, is openbaarmaking, vernietiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en het origineel te vernietigen.

Bijlage

45545_kadastrale gegevens dronten K 1685.pdf

Zoeken onroerende zaak via kadastrale aanduiding

Kadastrale gemeente	gemeente Dronten		
Sectie	K		
Perceelnummer	1685		
Appartementsvolgnummer			

Er zijn geen kadastrale gemeentenamen gevonden.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45545.pdf



RoX Legal B.V.

1

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 éénnentwintig, 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 éénnentwintig 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 —
Lander 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 "**Registrergoed 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 Lander 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 "**Registrergoed II**", —

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

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare —
verkoop van bovenvermeld registrergoed 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 Registrergoed

Het volgende Registrergoed 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 _____
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 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 éénnentwintig 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 éénnentwintig 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 aantoonbaar 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 schuldoverneming 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 inzetssom. _____

Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetssom 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 blijkt 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 hervelling 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 beslagveiling. 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 Registergoed 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 _____ aanbesteding 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: _____
- 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 _____
 - 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

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 en 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. _____

Wort 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 _____
 tussenkomst 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 _____
verbintenissenrechtelijke 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 studentenhuisvesting (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 faciliteiten 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 studentenhuisvesting 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 uitgiftekening 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 Drontheim. _____

2. Het Pand dient door Opstaller te worden aangebracht op het Perceel _____
overeenkomstig de tot deze Overeenkomst behorende uitgiftekening, 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 _____
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 _____

gegeven, 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 —
een gecertificeerd 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 vijftieng (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 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 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 aanbidding 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 plaatsn 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 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. —

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. —

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45545_Kostenoverzicht Registergoed II_1.pdf

Agripark-Oost (ongenummerd) te Dronten, kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie K, nummer 3159

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 5.989,50 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 151,25 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
Omzetbelasting:	21% (over de heffingsgrondslag)
Kosten kadastrale uitmeting	€ 1.325,00
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
Achterstallige retributie:	p.m.
Negatieve rente over de te storten gelden	p.m.
diversen:	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Door ondertekening van de inzet- c.q. afslag volmacht accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij van RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijking