

CONCEPT

Versie dd 12-8-2024

2024.000885/LD

VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

Vandaag, veertien augustus tweeduizend vierentwintig, verschenen voor mij,
mr. Jozef Lodewijk Gerardus Fleuren, notaris te Heerlen,

1. mevrouw Linda Petra Maria Drikk, geboren te Heerlen op vijftientwintig april negentienhonderdvijfentachtig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 6417 BR Heerlen, Akerstraat 138 ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de Publiekrechtelijke Rechtspersoon: **Gemeente Vaals**, statutair gevestigd te Vaals, feitelijk gevestigd te 6291 AT Vaals, von Clermontplein 15, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer: 14131922 en als zodanig deze rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigend, hierna te noemen: 'grondeigenaar'.
2. de heer Ali Akgün, geboren te Uşak, Turkije, op twee juni negentienhonderdvierenzeventig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, te dezen woonplaats kiezende ten kantore van na te melden vennootschap en handelend als alleen en zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Festivaals B.V.**, statutair gevestigd te gemeente Vaals, feitelijk gevestigd te 6291 AT Vaals, von Clermontplein 15, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer: 75320312 en als zodanig deze rechtspersoon hierna te noemen: 'opstaller', rechtsgeldig vertegenwoordigend.

VOLMACHT

De volmacht is aan deze akte vastgemaakt.

De verschenen personen 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:
De percelen grond met opstallen gelegen **nabij Koningin Julianaplein te Vaals**, kadastraal bekend als gemeente Vaals sectie A nummers:
 - 10806, groot zeventig vierkante meter (70 m²);
 - 10813, groot zeshonderddertig vierkante meter (630 m²);
 - 10822, groot zeventuizend achthonderdzestien vierkante meter (7.816 m²);hierna te noemen: 'het registergoed'.
2. Het registergoed gemeente Vaals sectie A nummer 10813 is door de grondeigenaar in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland, in register Hypotheken 4 op veertien maart tweeduizend veertien in deel 64087 nummer 11, van het afschrift van een akte van ruiling op veertien maart tweeduizend veertien verleden voor notaris mr. J.A.M. Diederik te Gulpen-Wittem.
De registergoederen gemeente Vaals sectie A nummers 10806 en 10822, zoals afkomstig van het vervallen kadastrale perceel gemeente Vaals sectie A nummer 6054, zijn door de grondeigenaar in eigendom verkregen door de overschrijving ten Hypotheekkantore te Maastricht op acht mei negentienhonderd vijftig in deel

1887 nummer 37, van het afschrift van een akte van transport op zes mei negentienhonderd vijftig verleden voor E.W.A. Schoenmaeckers, destijds notaris te Meerssen.

Gemelde akte van transport houdt in kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding te vorderen van de in die akte vervatte rechtshandeling op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk Wetboek.

B. OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN RECHT VAN OPSTAL

1. Grondeigenaar en opstaller hebben een mondelinge overeenkomst gesloten, waarbij zij zich hebben verbonden een recht van opstal te vestigen op het registergoed.

Uit de aan deze akte gehechte tekening blijkt op welk gedeelte van het registergoed het recht van opstal rust, namelijk de gearceerde delen, dit betreft totaal circa driehonderdveertig vierkante meter (340 m²) verdeeld over de bovengemelde percelen. Het hiervoor omschreven perceelgedeelte wordt hierna ook wel 'de zaak' genoemd.

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. VERGOEDING

1. Opstaller is door de vestiging van het recht van opstal aan grondeigenaar, naast de periodiek verschuldigde vergoeding als hierna onder D omschreven (de retributie), geen andere vergoeding verschuldigd.
2. De zaak waarop het recht van opstal wordt gevestigd is geen bouwterrein of een gebouw als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op de omzetbelasting 1968, zodat met betrekking tot de levering van het recht van opstal geen omzetbelasting verschuldigd is. Partijen opteren ook niet voor een met omzetbelasting belaste levering daarvan als onder 2 van dat artikel bedoeld.
3. Opstaller heeft de vergoeding hiervoor in lid 1 bedoeld, betaald op een rekening van mij, notaris. Grondeigenaar verleent opstaller kwijting voor de betaling van dat bedrag. Doorbetaling aan of ten behoeve van grondeigenaar vindt plaats zodra de vestiging van het recht van opstal is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging van het recht van opstal vrij van beslag en hypotheekrechten anders dan in deze akte vermeld overeenkomstig deze akte zeker is.

D. OPSTALBEPALINGEN

Artikel 1. Duur

1. Het recht van opstal is gevestigd voor onbepaalde tijd, ingaande heden (hierna te noemen: 'de ingangsdatum').
Na verloop van een tijdvak van dertig (30) jaar na heden, heeft de grondeigenaar alsmede de opstaller de mogelijkheid om het recht van opstal te beëindigen doch slechts met een met beweegredenen onderbouwde en objectieve motivering.
Het recht van opstal eindigt op de gronden zoals in de wet bepaald of hierna in artikel 8 en artikel 8.A bepaald.
2. Het recht van opstal kan worden gewijzigd door het opmaken en inschrijven van een akte in de openbare registers van het kadaster heeft plaatsgevonden.
Die akte moet bevatten:
 - a. de overeengekomen periode van bepaalde duur van het recht van opstal;
 - b. de overeengekomen eenmalige of periodieke vergoeding met betrekking tot of gedurende die periode;
 - c. de eventuele overige wijzigingen die tussen betreffende partijen mochten

worden overeengekomen ten opzichte van de bepalingen zoals die eerder golden op grond van deze akte van vestiging of op grond van een akte van wijziging zoals in lid 3 van dit artikel bedoeld;

- d. de toestemming van de hypotheekhouders of anderszins beperkt gerechtigden die een recht van hypotheek op het recht van opstal hebben en/of beslagleggers die een beslag op het recht van opstal hebben gelegd.

Als het recht van opstal op grond van wat in dit lid is bepaald is verlengd, duren de rechten die de hiervoor onder d bedoelde gerechtigden en/of beslagleggers met betrekking tot het recht van opstal hebben voort met betrekking tot het gewijzigde recht van opstal.

- 3. Onverminderd het in lid 2 van dit artikel bepaalde kan het recht van opstal vóór de einddatum worden gewijzigd onder overeenkomstige toepassing van het in lid 2 van dit artikel bepaalde.
- 4. Grondeigenaar en opstaller kunnen het doorlopende recht van opstal opzeggen op de wijze en met inachtneming van de termijn vermeld in artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek in samenhang met artikel 5:88 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2. Inhoud recht van opstal

- 1. Opstaller zal de grond en de opstallen uitsluitend gebruiken voor: het realiseren van vier wintertuinen, vetvangputten en het dichtzetten van een onderdoorgang, conform de daartoe onherroepelijk verleende omgevingsvergunning. Een en ander zoals aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening.
- 2. Opstaller moet voor zijn rekening zorg dragen voor het volledige onderhoud, zo nodig de vernieuwing en een behoorlijk aanzien van de zaak, de daarop aangebrachte opstallen en werken en verder toebehoren. Grondeigenaar is niet tot het doen van gewone- of buitengewone herstellingen verplicht. Het risico van de zaak, de daarop aangebrachte opstallen, werken en verder toebehoren berust geheel bij opstaller.
- 3. Het is opstaller niet toegestaan zonder toestemming van grondeigenaar de zich op de zaak bevindende opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, ook niet als die voor zijn eigen rekening of rechtsvoorganger zijn gesticht.
- 4. Opstaller is verplicht de opstallen naar herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden tegen gevolgen van brand, storm en andere onheilen waartegen opstallen verzekerd moeten worden. Opstaller is verplicht tot herbouw van de opstallen over te gaan, als deze door enige oorzaak geheel of gedeeltelijk teniet zijn gegaan.
- 5. Het is opstaller niet toegestaan om in, op of aan de zaak met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of van het milieu – waaronder die van de bodem – kan worden veroorzaakt. Alle schade die ontstaat door handelen of nalaten door of vanwege opstaller of door of vanwege degenen die aan opstaller een recht van gebruik met betrekking tot de zaak ontnemen, is voor rekening van opstaller, kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering daaronder begrepen.
- 6. Op verzoek van opstaller kan grondeigenaar ontheffing verlenen van de hiervoor omschreven verplichtingen en verbodsbepalingen. Grondeigenaar kan daaraan voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de retributie.
- 7. Opstaller is verplicht de buitengewone lasten die op de zaak drukken te voldoen. Alle zakelijke lasten die over de zaak of het gebruik daarvan worden geheven, komen voor rekening van opstaller vanaf de ingangsdatum van het recht van opstal. Wanneer grondeigenaar belastingen of lasten als in dit lid bedoeld, mocht hebben betaald, geeft hij opstaller daarvan kennis onder overlegging van

betalingsbewijzen. Opstaller is verplicht binnen een maand daarna dat wat door grondeigenaar is voldaan, aan hem te vergoeden.

8. Als opstaller enige op hem rustende verplichting niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kan grondeigenaar deze verplichting op kosten van opstaller laten uitvoeren. Grondeigenaar is na kennisgeving en ingebrekestelling en na verloop van de in lid 9 van dit artikel vermelde termijn, tot zodanige uitvoering bevoegd. Grondeigenaar is onder dezelfde voorwaarden bevoegd om op kosten van opstaller al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door opstaller is aangebracht of verricht.
9. Grondeigenaar geeft bij aangetekende brief kennis aan opstaller en ingeschreven hypotheekhouders van zijn voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 8 van dit artikel. Met deze aangetekende brief stuurt hij:
 - a. een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn;
 - b. een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de strijdige verrichtingen met aanmaning om aan een en ander alsnog binnen een daarbij te stellen redelijke termijn te voldoen.
10. Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door grondeigenaar geleden schade als gevolg van de nalatigheid van opstaller, is opstaller verplicht op eerste aanzegging van grondeigenaar de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen.
11. Opstaller is verplicht vóór eenendertig december tweeduizend vijftientig (31-12-2025) de zaak te laten bebouwen met vier wintertuinen, vetvangputten en de bebouwing te voltooien van deze wintertuinen (en vetvangputten) volgens een bouwplan conform de ter zake de onherroepelijk verleende omgevingsvergunning.

Artikel 3. Retributie

1. Opstaller is een periodieke vergoeding (retributie) verschuldigd van tweeduizend tweehonderdvijfennegentig euro (€ 2.295,00) per jaar, te voldoen uiterlijk op eenendertig december van elk jaar, voor het eerst op eenendertig december volgend op de datum van deze akte. De retributie verschuldigd per eenendertig december eerstvolgend bedraagt negenhonderddrieënvijftig euro en elf cent (€ 953,11), naar evenredigheid berekend vanaf de ingangsdatum.
2. Alle door opstaller verschuldigde betalingen moeten plaatsvinden op een door grondeigenaar aan te geven bankrekening, onder uitsluiting van beroep op korting, inhouding of schuldverrekening. De (elke) opstaller respectievelijk zijn (hun) rechtverkrijgenden onder algemene titel zijn hoofdelijk verbonden voor de gehele retributie die tijdens de duur van het recht opeisbaar wordt. Opstaller is in verzuim, enkel door het verloop van een voor enige betaling geldende termijn, zonder dat daartoe enige aanmaning of ingebrekestelling zal zijn vereist.
3. Als opstaller in verzuim is met de nakoming van enige betalingsverplichting tegenover grondeigenaar is hij als gevolg daarvan de wettelijke rente verschuldigd als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek (consument), gerekend vanaf de dag waarop verzuim intrad tot de dag van algehele voldoening daarvan. Naast het vorderen van rente wordt de bevoegdheid van grondeigenaar om gebruik te maken van andere middelen en rechten die de wet of deze overeenkomst bieden niet beperkt.
4. De retributie wordt voor het eerst op de eerste januari van het jaar volgend op het jaar waarin deze overeenkomst werd aangegaan en daarna per één januari van elk jaar verhoogd of verlaagd overeenkomstig de stijging of daling, welke het totaal consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens door het Centraal Bureau voor de Statistiek berekend op de meest recente basis zal vertonen ten opzichte van het overeenkomstige cijfer van een jaar daarvoor.

Hiertoe zal de retributie worden vermenigvuldigd met een factor die wordt verkregen door het hiervoor vermelde prijsindexcijfer van de maand oktober vóór het aanpassingstijdstip te delen door bedoeld prijsindexcijfer van de maand oktober van een jaar daarvóór. Deze factor wordt afgerond op twee decimalen.

Artikel 4. Overdracht, overgang, toedeling, splitsing, vestiging beperkte rechten, onderopstal

1. Het recht van opstal kan niet zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van grondeigenaar:
 - a. onder bijzondere titel worden overgedragen;
 - b. uit een gemeenschap worden toebedeeld, anders dan aan degene van wiens zijde het recht van opstal in die gemeenschap is gevallen;
 - c. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van opstal op een gedeelte van de zaak of worden samengevoegd met een ander recht van opstal;
 - e. worden bezwaard met recht van onderopstal, hypotheek of met enig ander beperkt zakenrechtelijk recht.
2. Grondeigenaar kan de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. Grondeigenaar kan aan de verlening van zijn toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de retributie als de beoogde rechtshandelingen of daarmee samenhangende feiten of omstandigheden van invloed zijn op de waardeontwikkeling van de zaak.
3. Als de zaak waarop het recht van opstal rust met toestemming van grondeigenaar wordt gesplitst, ontstaan evenzoveel afzonderlijke rechten van opstal met betrekking tot elk gedeelte waarin de zaak is opgesplitst, elk onder afzonderlijke toepassing van de opstalbepalingen zoals die bij of op grond van deze akte gelden. Van de verdeling van de dan geldende retributie over die afzonderlijke opstalrechten moet blijken uit een daartoe in de openbare registers van het kadaster ingeschreven notariële akte.
4. Opstaller geeft binnen een maand nadat een rechtshandeling zoals in lid 1 van dit artikel bedoeld heeft plaatsgevonden, daarvan schriftelijk kennis aan grondeigenaar, onder overlegging van een afschrift van de daarvan opgemaakte akte.
5. Na overdracht of toedeling van het recht van opstal op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in het recht van opstal, zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde retributie die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.
6. Als met betrekking tot het recht van opstal een rechtshandeling wordt verricht als bedoeld in lid 1 of enig persoonlijk gebruiksrecht door de opstaller met betrekking tot de zaak is verleend, verplicht(en) opstaller of zijn rechtverkrijgenden (onder bijzonder of algemene titel) zich alle bepalingen (opstalvoorwaarden) uit deze akte aan die rechtverkrijgenden in de desbetreffende akte op te leggen voor zover deze niet al van rechtswege vanwege hun zakelijke karakter of op grond van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek op die rechtverkrijgenden overgaan. In deze akte kan deze oplegging ook namens grondeigenaar worden aangenomen.
7.
 - a. Grondeigenaar heeft, als opstaller toestemming verzoekt voor overdracht als in lid 1 onder a van dit artikel bedoeld, een voorkeursrecht van koop met betrekking tot het gehele recht van opstal op de zaak, tegen de prijs zoals door opstaller bij zijn verzoek om toestemming wordt verlangd. Als grondeigenaar toestemming verleent zonder van dat voorkeursrecht gebruik te maken, is opstaller tot overdracht van het recht van opstal bevoegd, onder de daarbij door grondeigenaar gestelde voorwaarden.
 - b. Bij voorgenomen overdracht tegen een lagere prijs dan die opstaller bij het

verzoek om toestemming heeft verlangd, is opstaller verplicht grondeigenaar in de gelegenheid te stellen zijn voorkeursrecht uit te oefenen tegen die lagere prijs.

8. Als opstaller toestemming verzoekt voor de rechtshandelingen als in lid 1 onder b tot en met e van dit artikel bedoeld, is het in lid 7.a van dit artikel bepaalde van overeenkomstige toepassing, uitgezonderd prijsvaststelling zoals onder artikel 9 ('Arbitrage') is bepaald, als grondeigenaar dit verlangt.
10. Het recht van opstal mag niet in appartementsrechten worden gesplitst.

Artikel 5. Ingebruikgeving

1. Opstaller is zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van grondeigenaar niet bevoegd de zaak, de daarvan deel uitmakende opstallen of enig gedeelte daarvan aan derden te verhuren, te verpachten of onder andere titel in gebruik te geven.
2. Grondeigenaar kan de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. Grondeigenaar kan aan de verlening van zijn toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de retributie als de beoogde wijze van ingebruikgeving of daarmee samenhangende feiten of omstandigheden van invloed zijn op de waardeontwikkeling van de zaak.
3. Grondeigenaar kan van opstaller en/of van de beoogde gebruiker waarborgen verlangen voor de nakoming door opstaller en/of van de beoogde gebruiker van de voorwaarden die grondeigenaar stelt en/of van de bepalingen waaronder het recht van opstal is gevestigd.
4. Bij einde van het recht van opstal is artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek in samenhang met artikel 5:94 Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 6. Aansprakelijkheid schade

1. Opstaller is tegenover grondeigenaar aansprakelijk voor schade die ná vestiging van het recht van opstal aan de zaak is ontstaan door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen en/of werken op of in de zaak, door het gebruik daarvan, of door verontreiniging van de zaak, hetzij door opstaller of zijn rechtsvoorganger met betrekking tot het recht van opstal, hetzij door derden die daarop door opstaller of zijn rechtsvoorganger zijn toegelaten.
2. Opstaller vrijwaart grondeigenaar voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die ná de vestiging van het recht van opstal door die derden mocht worden geleden als gevolg van oorzaken bedoeld in lid 1 van dit artikel.

Artikel 7. Wegneming

Opstaller heeft, zowel tijdens de duur van het recht van opstal als bij het einde daarvan, de bevoegdheid gebouwen en installaties die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of die tegen vergoeding van de waarde van de grondeigenaar zijn overgenomen, weg te nemen, als hij de zaak maar weer in de oude toestand terugbrengt.

Artikel 8. Einde recht van opstal, wanprestatie, vergoeding

1. Opstaller is niet bevoegd het recht van opstal op te zeggen.
2. Grondeigenaar kan het recht van opstal opzeggen als opstaller in verzuim is de retributie over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen.
3. De opzegging vindt plaats bij exploit, ten minste één maand voor het tijdstip waartegen opzegging plaatsvindt. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die in de openbare registers van het kadaster als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal staan ingeschreven. Grondeigenaar zorgt voor de inschrijving van het exploit in die registers.
4. Het recht van opstal eindigt op de dag waartegen de opzegging heeft

plaatsgevonden. Opstaller moet de zaak tegen die dag ter vrije beschikking van grondeigenaar te stellen, bij gebreke waarvan grondeigenaar de ontruiming zonder nadere ingebrekestelling kan laten plaatsvinden, uitgezonderd rechten van derden als bedoeld in artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek in samenhang met artikel 5:94 Burgerlijk Wetboek. Als vóór de door grondeigenaar vastgestelde dag van eindiging van het recht van opstal, de oorzaak van de opzegging naar het oordeel van grondeigenaar is weggenomen en opstaller voor die dag aan grondeigenaar de kosten van de hiervoor bedoelde kennisgeving(en) en inschrijving heeft vergoed, treedt de opzegging niet in werking en blijft het recht van opstal ongewijzigd voortbestaan.

5. Grondeigenaar is verplicht bij beëindiging de waarde die het recht van opstal dan heeft aan opstaller te vergoeden, na aftrek van dat wat hij uit hoofde van het recht van opstal van opstaller te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.
6. De vergoeding bedoeld in lid 5 van dit artikel wordt vastgesteld door partijen in overleg. Als partijen niet binnen twee maanden na dagtekening van het exploit waarmee de opzegging aan opstaller heeft plaatsgevonden tot overeenstemming komen, wordt de vergoeding op verzoek van de meest gerede partij vastgesteld bij arbitraal vonnis op de wijze zoals hierna onder artikel 9 ('Arbitrage') is bepaald.

Artikel 8.A. Bijzondere wijze van beëindiging

1. Onverminderd dat wat in artikel 8 is bepaald, kan grondeigenaar het recht van opstal opzeggen als:
 - a. opstaller in staat van faillissement wordt verklaard;
 - b. opstaller zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze akte niet nakomt;
 - c. **opstaller in overtreding is ten aanzien van de afgegeven vergunningen.**
2. De opzegging vindt plaats bij exploit, ten minste één jaar voor het tijdstip waartegen opzegging plaatsvindt. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die in de openbare registers van het kadaster als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal staan ingeschreven. Grondeigenaar zorgt voor de inschrijving van het exploit in die registers.
3. Het recht van opstal eindigt op de dag waartegen de opzegging heeft plaatsgevonden. Opstaller moet de zaak uiterlijk op die dag ter vrije beschikking van grondeigenaar stellen, bij gebreke waarvan grondeigenaar die ontruiming zonder nadere ingebrekestelling kan doen plaatsvinden, uitgezonderd rechten van derden als bedoeld in artikel 5:104 lid 2 burgerlijk Wetboek in samenhang met artikel 5:94 Burgerlijk Wetboek.
4. Bij opzegging op grond van het in dit artikel bepaalde heeft opstaller recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen en installaties, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van grondeigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, uitgezonderd voor zover die onverplicht waren aangebracht in de zin van artikel 7 lid 2 en voor zover hij op grond van artikel 7 lid 1 bevoegd is die bij het einde van het recht van opstal weg te nemen.
5. De vergoeding bedoeld in lid 4 van dit artikel wordt door partijen in overleg vastgesteld. Als partijen niet binnen twee maanden na dagtekening van het exploit waarmee de opzegging aan opstaller heeft plaatsgevonden tot overeenstemming komen, wordt de vergoeding op verzoek van de meest gerede partij vastgesteld bij arbitraal vonnis op de wijze zoals onder artikel 9 ('Arbitrage') is bepaald.
6. De waarde van dat wat in strijd met enige bepaling is gesticht, wordt niet vergoed.
7. Grondeigenaar keert de aan opstaller toekomende vergoeding uit, na aftrek van dat wat hij uit hoofde van het recht van opstal van opstaller te vorderen heeft, de

- kosten daaronder begrepen.
8. Opstaller heeft een retentierecht op de opstallen totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald. Grondeigenaar heeft een retentierecht op dat wat opstaller mocht hebben afgebroken, totdat hem dat wat hij uit hoofde van het recht van opstal heeft te vorderen heeft voldaan.
 9. Grondeigenaar is bevoegd om aan eventuele hypotheekhouders, tot ten hoogste het bedrag van de dan vastgestelde waarde, hun hypothecaire vordering geheel of gedeeltelijk te voldoen tot aan het bedrag dat zij in geval van een openbare of onderhandse executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek zouden ontvangen. Dit bedrag wordt afgetrokken van de vergoeding van opstaller.
 10. Zolang de zaak met aanhorigheden niet ter vrije beschikking van grondeigenaar is gesteld, uitgezonderd rechten van derden als bedoeld in artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek in samenhang met artikel 5:94 Burgerlijk Wetboek, vindt er geen uitkering van de vergoeding plaats.

Artikel 9. Arbitrage

1. Het arbitraal vonnis wordt gewezen door drie arbiters, waarvan een te benoemen door opstaller en een door grondeigenaar. De twee op die manier benoemde arbiters benoemen samen een derde arbiter. Op deze arbitrage zijn de bepalingen van het Vierde Boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van toepassing.
2. De overeenkomstig artikel 1027 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bevoegde voorzieningenrechter, is de voorzieningenrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin de zaak is gelegen.
3. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is de wederpartij van degene die beslechting van het geschil door arbiters verzoekt bevoegd binnen een maand nadat hij dit verzoek in geschrift heeft ontvangen, voor beslechting daarvan te kiezen voor de gewone daartoe bevoegde rechter.

Artikel 10. Hypotheekhouders

1. Als het recht van opstal met hypotheekrecht wordt bezwaard, is opstaller verplicht om binnen een maand daarvan schriftelijk kennis te geven aan grondeigenaar, onder overlegging van een afschrift van de daarvan opgemaakte akte.
2. Grondeigenaar zal, in geval van voorgenomen opzegging van het recht van opstal, de ingeschreven hypotheekhouders tijdig in kennis stellen van de voorgenomen opzegging. Wijziging van de bepalingen waaronder het recht van opstal is gevestigd onder toepassing van dat wat hiervoor in artikel 1 is bepaald, kan alleen plaatsvinden met instemming van ingeschreven hypotheekhouders. Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing op herziening van de retributie overeenkomstig dat wat hiervoor in artikel 3 is bepaald.*

E. 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 de registergoederen kadastraal bekend als gemeente Vaals sectie A nummers 10806 en 10813 geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het registergoed kadastraal bekend als gemeente Vaals sectie A nummer 10822 in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere publiekrechtelijke beperking bekend dan de navolgende, woordelijk luidende als volgt:

“Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumenten door minister OCW

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Weterschap)

Vermeld in stuk Hyp4 72869/136 Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Datum in werking 23-01-1967

Afkomstig uit stuk Hyp4 82673/144 Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 23-01-1967”.

Opstaller aanvaardt deze beperking.

Grondeigenaar verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere 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 hoofdstuk 12 Omgevingswet 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. Voor zover aan grondeigenaar bekend is het registergoed niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in hoofdstuk 9

Omgevingswet.

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 voor rekening van opstaller vanaf één januari tweeduizend vijftientig (01-01-2025).
7. **Overdracht van rechten**
Alle aanspraken die grondeigenaar ten aanzien van de zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op opstaller, zonder dat grondeigenaar tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is grondeigenaar verplicht op eerste verzoek van opstaller aan een overdracht mee te werken. Grondeigenaar is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot de zaak mochten bestaan aan opstaller te overhandigen en alles te doen wat nodig is om die op naam van opstaller te doen stellen.
8. **Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten**
De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de vestiging van het recht van opstal verbonden kosten zijn voor rekening van opstaller.
9. **Bodemgesteldheid**
Het is grondeigenaar niet bekend of het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor in deze akte omschreven gebruik door opstaller of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
10. **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 schadelichthoudend.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Aan grondeigenaar zijn geen erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen met betrekking tot het verkochte bekend.

Opstaller aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het verkochte zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede die erfdienstbaarheden, die niet zijn ingeschreven maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan.

OPLEGGING EN AANVAARDING

Voor zover in deze akte verplichtingen voorkomen welke grondeigenaar verplicht is aan opstaller op te leggen, doet hij dat de comparante sub 1 bij deze voor en namens grondeigenaar en wordt een en ander bij deze door opstaller aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door grondeigenaar voor die derden aangenomen.

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.

F. SLOTBEPALINGEN

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

- De waarde van de gekapitaliseerde retributie bedraagt negenendertigduizend vijftien euro (€ 39.015,00).
Namens opstaller wordt opgave gedaan van het bedrag aan overdrachtsbelasting dat opstaller moet betalen, een bedrag van vierduizend zevenenvijftig euro (€ 4.057,00). Dit bedrag is berekend naar het tarief van tien vier/tiende procent (10,4%) van artikel 14 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer.
- Partijen zijn van oordeel dat de levering van het verkochte van rechtswege is vrijgesteld van omzetbelasting.
- Partijen wensen echter dat de levering van het verkochte belast zal zijn met omzetbelasting en verklaren dat zij daartoe door middel van deze akte gezamenlijk een verzoek als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a ten tweede van de Wet op de Omzetbelasting 1968, juncto artikel 6 van de Uitvoeringsbeschikking Omzetbelasting 1968 doen aan de daartoe bevoegde Belastingdienst.
- De door de grondeigenaar terzake van de onderhavige akte verschuldigde omzetbelasting wordt verlegd naar de opstaller op de voet van artikel 12 lid 5 van de Wet op Omzetbelasting 1968, juncto artikel 24 ba van het Uitvoeringsbesluit Omzetbelasting 1968.
- De comparante sub 1 voor en namens grondeigenaar garandeert wat betreft het verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- De opstaller garandeert dat hij het verkochte voor negentig procent (90%) of meer zal gaan gebruiken ten behoeve van activiteiten waarvoor recht op aftrek van omzetbelasting bestaat en dat hij het registergoed vóór het einde van het boekjaar, volgende op het boekjaar van levering in gebruik zal nemen.
Tevens garandeert opstaller dat hij binnen vier weken na afloop van het boekjaar van opstaller, volgende op het boekjaar van levering dan wel na levering door opstaller vóór afloop van eerstbedoeld boekjaar, grondeigenaar door middel van een door hem (koper) ondertekende verklaring ervan in kennis stelt of sinds de ingebruikneming is voldaan aan de desbetreffende norm. Van deze verklaring zendt opstaller binnen dezelfde termijn van vier weken een afschrift aan de inspecteur van de regio van de belastingdienst waaronder opstaller ressorteert.

- Het is opstaller bekend dat het verzoek om de levering van het verkochte als een met omzetbelasting belaste levering aan te merken, alleen mogelijk is indien door hem in het door hem gehanteerde boekjaar waarin de levering van het verkochte valt en het daaropvolgende boekjaar aan bedoelde negentig procent (90%) norm wordt voldaan en dat aan hem een naheffingsaanslag omzetbelasting door de belastingdienst zal (kunnen) worden opgelegd indien blijkt dat hij niet aan voormelde norm heeft voldaan. De na te heffen omzetbelasting betreft de herzieningsomzetbelasting van grondeigenaar alsmede de overige door grondeigenaar in aftrek gebrachte voorbelasting ter zake van de verkoop en levering van het verkochte aan opstaller.
Ingeval grondeigenaar hoofdelijk aansprakelijk wordt gesteld voor een aan opstaller opgelegde naheffingsaanslag omzetbelasting vanwege het feit dat de belastingdienst van oordeel is dat grondeigenaar wist of behoorde te weten dat niet aan de negentig procent (90%) norm werd voldaan, is opstaller gehouden het bedrag van de naheffingsaanslag (inclusief eventuele verhogingen en rente) onverwijld aan grondeigenaar te betalen.
- Het boekjaar van opstaller vangt aan op een januari van elk kalenderjaar.
- Het BTWnummer van grondeigenaar is NL001737211B01;
- Het BTWnummer van opstaller is NL+ + +.

Woonplaatskeuze

Met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst kiest grondeigenaar woonplaats op zijn adres in het begin van deze akte vermeld en kiest opstaller woonplaats op zijn adres in het begin van deze akte vermeld.

Uitsluitend voor de toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer als gevolg van deze overeenkomst wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE

is verleden te Heerlen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om

minuten.