

	ONTWERP
VWZ Notarissen Postbus 481 7600 AL ALMELO Tel 0546 - 545090 Fax 0546 - 810661	versie 21-03-2024 Indien u vragen of opmerkingen heeft over dit ontwerp, wordt u verzocht tijdig vóór het passeren van de akte contact met ons op te nemen.

Zaaknummer: 199197443/NA

VESTIGING HUURAFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL

Op * verschenen voor mij, mr. Maria Antonia Theresia Heitkamp, notaris te Dinkelland:—

1. *, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke —
rechtspersoon **Gemeente Dinkelland**, kantoorhoudende te Denekamp, 7591 MA, —
Nicolaasplein 5, handelsregisternummer: 08226314 (correspondentieadres voor —
alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen:—
postbus 11, 7590 AA Denekamp), op grond van het Mandaatbesluit Noaberkracht—
Dinkelland Tubbergen 2024, in werking getreden op één januari tweeduizend—
vierentwintig, —
de gemeente Dinkelland hierna te noemen: 'grondeigenaar'; —
2. *, —
hierna *samen* te noemen: 'opstaller'. —

VOLMACHT —

De volmacht is vastgemaakt aan een akte van levering op negenentwintig januari —
tweeduizend achttien verleden voor *mij, notaris. —

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

DOEL VAN DEZE AKTE —

Het doel van deze akte is ten behoeve van opstaller het huurafhankelijk 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: —
een perceel grond, gelegen aan de * te Denekamp, kadastraal bekend gemeente —
*, sectie * nummer *, groot (ongeveer) * are en * centiare (* a en * ca), aan welk —

perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte zijn—
toegekend, _____

hierna te noemen: 'het registergoed'. _____

indien van toepassing opstalrechten e.d. benoemen _____

2. Het registergoed werd verkregen door grondeigenaar door levering op grond van *.-

B. OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN HUURAFHANKELIJK 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 _____
huurafhankelijk 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 grondeigenaar op het registergoed gevestigd het _____
huurafhankelijk recht van opstal (hierna ook wel te noemen: 'het recht van opstal')
als bedoeld in titel 8 Boek 5 Burgerlijk Wetboek onder de bepalingen en bedingen—
zoals hierna onder D vermeld. _____

3. Deze akte is onlosmakelijk verbonden met de overeenkomst. De in de _____
overeenkomst opgenomen bepalingen met betrekking tot de huur worden geacht—
letterlijk in deze akte te zijn opgenomen. _____

C. VERGOEDING _____

Opstaller is door de vestiging van het recht van opstal aan grondeigenaar geen _____
vergoeding verschuldigd. _____

D. OPSTALBEPALINGEN _____

Artikel 1. Duur en bezwaring _____

1. Het recht van opstal is afhankelijk van de huur van het door opstaller van _____
grondeigenaar gehuurde perceel grond (hierna te noemen: 'het gehuurde') zoals _____
bedoeld in artikel 3:7 van het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat het recht van _____
opstal voortduurt zolang de huur bestaat en van rechtswege eindigt bij het einde—
van de huur. Grondeigenaar dan wel opstaller kan het recht van opstal niet _____
opzeggen en kan het recht van opstal derhalve uitsluitend beëindigen door het _____
beëindigen van de huur. Het recht van opstal kan niet los van de huur _____
overgedragen worden. _____

2. Het recht van opstal kan niet worden bezwaard met een hypotheek omdat het _____
recht van opstal niet zelfstandig overdraagbaar is. Opstaller is niet zonder de _____
schriftelijke toestemming van grondeigenaar bevoegd op het recht van opstal _____
geheel of ten dele het recht van onderopstal te vestigen of anderszins te bezwaren—
met een beperkt recht. _____

Artikel 2. Inhoud recht van opstal _____

Het recht van opstal strekt tot het in, op en boven het registergoed (uitmakende een gedeelte van het gehuurde) in eigendom hebben, houden en onderhouden van een Tiny House. Onder het recht van opstal worden – indien van toepassing – ook begrepen ondersteunende voorzieningen, beplantingen, verhardingen (bestrating/tegels), hekwerken, grondlichamen, licht- en vlaggenmasten, nutsvoorzieningen, kabels en leidingen en dergelijke, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de overeenkomst.

Artikel 3. Retributie

Opstaller is geen periodieke vergoeding (retributie) verschuldigd.

Artikel 4. Bestemming, gebruik en risico

1. Het recht van opstal is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor de realisatie van de zaak, te weten een Tiny House.
2. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van grondeigenaar is het opstaller niet toegestaan de bestemming en/of het gebruik van het recht van opstal en de zaak te wijzigen en/of te beëindigen.
3. Opstaller is verplicht de zaak te realiseren en geheel in stand te houden. Gehele of gedeeltelijke verandering, verwijdering of afbraak van de zaak en oprichting van andere bouwwerken dan de zaak, zal niet anders mogen plaatsvinden dan na schriftelijke toestemming van grondeigenaar.
4. Grondeigenaar kan aan bovengenoemde toestemmingen (ook: financiële) voorwaarden verbinden.
5. Opstaller is verplicht om de zaak te verzekeren en verzekerd te houden tegen alle schaden waartegen de zaak redelijkerwijs verzekerd behoort te zijn, zulks naar herbouwwaarde op uitgebreide voorwaarden.
6. De zaak is door het recht van opstal gedurende de looptijd van het recht van opstal in eigendom bij opstaller. Het risico van en de aansprakelijkheid voor de zaak is dientengevolge voor opstaller.

Artikel 5. Realisatie opstal

1. Opstaller is verplicht de zaak te realiseren op het registergoed.
2. Opstaller is verplicht binnen zes (6) maanden na de ingangsdatum van de overeenkomst te starten met de bouw van de zaak.
3. De huidige bestemming, weigering of intrekking van een publiekrechtelijke vergunning, ontheffing of toestemming of het niet (tijdig) verkrijgen van een publiekrechtelijke vergunning levert geen gebrek op in de zin van artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 6. Wijziging en doorhaling inschrijving recht van opstal

1. Afstand, wijziging, verlenging of het einde van het recht van opstal dient bij notariële akte te worden geconstateerd door grondeigenaar en opstaller, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers van het kadaster.
2. Grondeigenaar en opstaller zullen actieve medewerking verlenen aan de doorhaling van de inschrijving van het recht van opstal in de openbare registers van het kadaster, nadat het recht van opstal is geëindigd. Grondeigenaar en opstaller verlenen elkaar hierbij over en weer een onherroepelijke volmacht om de benodigde akten en verklaringen namens grondeigenaar en opstaller te ondertekenen.

Artikel 7 Milieubepaling

1. In opdracht van grondeigenaar is een bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn geen milieu hygiënische belemmeringen voor het gebruik als bouwterrein. Een aanvullend bodemonderzoek is daarom niet nodig. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem ten tijde van het doen van het onderzoek geschikt was voor het beoogde gebruik van het registergoed. Grondeigenaar en opstaller gaan ervan uit dat het bodemonderzoek nog steeds de huidige staat van de bodem van het registergoed weergeeft en dat de bodem van het registergoed derhalve op dit moment ook geschikt is voor het beoogde doel.
2. Indien gedurende de looptijd of bij beëindiging van de overeenkomst bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt verondersteld, zal opstaller grondeigenaar gelegenheid bieden door het nemen van bodem- en/of grondwater-monsters vast te stellen of van bodem- en/of grondwaterverontreiniging sprake is. Indien niet casu quo beperkt kan worden beschikt over (een deel van) het gehuurde als gevolg van dit onderzoek, vormt dat geen aanleiding tot het vorderen van schadevergoeding en kwalificeert dit nimmer als een gebrek als bedoeld in artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek of artikel * lid *.
3. Mocht worden aangetoond dat de bodem van het gehuurde en/of het grondwater gedurende de looptijd van de overeenkomst door opstaller is verontreinigd met stoffen die naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu en/of het gebruik van het gehuurde door opstaller, dan zal opstaller na eerste aanzegging door grondeigenaar de bodem- en/of grondwaterverontreiniging onmiddellijk en voor zijn rekening (doen) saneren en binnen een (1) maand nadat de sanering is afgerond een rapport aan grondeigenaar overleggen waaruit blijkt dat het gehuurde weer geschikt is voor het beoogde gebruik zoals omschreven in de overeenkomst en in deze akte. Grondeigenaar is in die situatie gerechtigd het gebruik van het gehuurde en het recht van opstal door of vanwege opstaller te beëindigen totdat de verontreiniging geen schade meer op kan leveren voor gebruikers van het gehuurde of de zaak.

4. Indien opstaller niet binnen twaalf (12) maanden aan zijn saneringsplicht heeft voldaan is grondeigenaar gerechtigd deze sanering zelf uit te (laten) voeren op kosten van opstaller.

Artikel 8. Gebruik, onderhoud en feitelijke staat

1. Het gebruik van het gehuurde of de zaak door opstaller of derden moet te allen tijde voldoen aan de geldende wettelijke kaders.
2. Het gebruik van het gehuurde of de zaak mag in geen enkel geval hinder of overlast veroorzaken richting derden. Opstaller zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
3. Het is opstaller niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van grondeigenaar het gehuurde of de zaak geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur respectievelijk huur af te staan of anderszins aan derden in gebruik te geven. Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door grondeigenaar (financiële) voorwaarden worden verbonden.
4. Opstaller is verplicht voor eigen rekening en risico het gehuurde en de zaak in goede staat te (onder)houden. Opstaller is verplicht daartoe tijdig en op deugdelijke wijze die voorzieningen te treffen of te doen treffen, die daarvoor nodig zijn of waar de wet opstaller toe verplicht. Opstaller treft deze voorzieningen voor eigen rekening en risico.
5. Grondeigenaar behoudt zich te allen tijde het recht voor om onderhoudswerkzaamheden te verrichten of te doen verrichten op het gehuurde of bij voorgenomen verkoop borden op het gehuurde te plaatsen.
6. Opstaller moet zorgdragen dat, behoudens na schriftelijke toestemming van grondeigenaar, geen voorwerpen, biljetten of opschriften, dienende voor reclame of propaganda, op of aan het gehuurde casu quo de zaak worden bevestigd, opgehangen of opgesteld. Het aanbrenge van reclame voor alcoholproducten zal in elk geval niet worden toegestaan.

Artikel 9. Veranderingen, vervangingen, uitbreiding en aanpassingen

1. Veranderingen aan het gehuurde of vervanging, uitbreiding of aanpassing van/aan de zaak zijn alleen toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van grondeigenaar. Al wat na voorgenomde toestemming door opstaller is veranderd en/of aangebracht, moet in ongeschonden staat worden achtergelaten.
2. Alle aan de veranderingen, vervanging, uitbreiding of aanpassing verbonden kosten en leges zijn voor rekening van opstaller.
3. Indien voor een verandering, vervanging, uitbreiding of aanpassing een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal opstaller deze voor eigen rekening en risico aanvragen en zal opstaller zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften. Opstaller zal veranderingen,

- vervangingen, uitbreidingen of aanpassingen uitsluitend realiseren nadat de—
daarvoor benodigde vergunning, ontheffing of toestemming is verleend. —
4. Al deze zaken, ook indien die in strijd met lid 1 van dit artikel zijn aangebracht, —
zijn derhalve geheel voor rekening en risico van opstaller, zulks onverminderd de—
hierna in lid 6 bedoelde verplichting van opstaller tot het op eerste verzoek —
ongedaan maken daarvan. —
 5. Alle veranderingen, vervangen zaken, uitbreidingen of aanpassingen, die in strijd —
met lid 1 van dit artikel zijn aangebracht, moeten door opstaller op eerste verzoek—
van grondeigenaar, en indien dat eerder is bij het einde van de huur/het recht van—
opstal op eigen kosten ongedaan zijn gemaakt (worden afgebroken en —
weggenomen) zonder het gehuurde casu quo de zaak te beschadigen en —
onverminderd het recht van grondeigenaar om schadevergoeding te vorderen. —
Indien grondeigenaar toestemming geeft om de in dit lid bedoelde vervangen —
zaken, uitbreidingen of aanpassingen achter te laten, zal opstaller deze achterlaten
bij het einde van de huur/het recht van opstal zonder dat opstaller aanspraak kan—
maken op enige vergoeding. —
 6. Opstaller doet hierbij nu voor alsdan afstand van alle rechten en aanspraken uit —
ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens opstaller met of—
zonder toestemming van grondeigenaar aangebrachte veranderingen, vervangen —
zaken, uitbreidingen of aanpassingen die bij het einde van de huur/het recht van—
opstal niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij grondeigenaar en opstaller schriftelijk —
anders zijn overeengekomen. —

Artikel 10. Toegang tot het gehuurde casu quo de zaak —

1. Na mededeling door grondeigenaar zal opstaller grondeigenaar in de gelegenheid —
stellen het gehuurde te betreden in verband met controle op de naleving van de —
bepalingen uit de overeenkomst en/of deze akte en eventuele gebreken. —
2. Opstaller zal personen, die door grondeigenaar belast zijn met het afleggen van —
controlebezoeken of het uitvoeren van werkzaamheden, na legitimatie op het —
gehuurde toelaten. —
3. Grondeigenaar is in noodsituaties gerechtigd het gehuurde bij afwezigheid van —
opstaller te betreden. —
4. De politie en de brandweer moeten te allen tijde tot opnemng van het gehuurde —
en de zaak worden toegelaten. Voor zover er brandpreventieve maatregelen —
voorgeschreven worden, dient opstaller deze voor eigen rekening uit te voeren. —
5. Indien opstaller het gehuurde definitief mocht verlaten zonder daarover —
grondeigenaar schriftelijk te hebben ingelicht, is grondeigenaar bevoegd zichzelf —
toegang tot het gehuurde te verschaffen en over het daarin of daarop —
achtergelatene te beschikken, een en ander zonder dat opstaller deswege enige —

aanspraak kan doen gelden. Dit laat onverlet het recht van grondeigenaar om nakoming van deze overeenkomst te vorderen alsmede schadevergoeding.

6. Bovenstaande bepalingen laten onverlet de bestuursrechtelijke bevoegdheden van grondeigenaar.

Artikel 11. Hemelwater, vuil-/rioolwater, riolering

1. Opstaller is verplicht om het hemelwater en vuil-/rioolwater gescheiden af te voeren. Het huishoudelijk afvalwater dient via het vuil-/rioolwater afgevoerd te worden. Het hemelwater dient bovengronds te worden aangeboden op openbaar terrein of op het gehuurde geïnfiltreerd te worden.
2. Opstaller dient grondeigenaar tot inspectie van de voorzieningen toe te laten.
3. Grondeigenaar sluit het gehuurde tijdens het bouwrijp maken aan op de gemeentelijke riolering. Het controleputje, dat op het gehuurde ligt, wordt gemarkeerd, zodat het duidelijk zichtbaar is. Het putje wordt op ongeveer een halve (0,5) meter van de grens op het gehuurde geplaatst. Opstaller moet zorgen voor instandhouding van dit putje. Bij beschadiging van het rioolputje kan opstaller grondeigenaar vragen om, op kosten van opstaller, het putje te herstellen.

Artikel 12. Ontbinding overeenkomst, tussentijdse beëindiging

1. Indien opstaller in gebreke blijft enige betaling stipt op de voorgeschreven termijn te voldoen, is opstaller over het niet betaalde bedrag de wettelijke (handels)rente verschuldigd, te rekenen vanaf de vervaldag tot aan de dag der algehele voldoening, onverlet latend het gestelde sub 2 en 3 van dit artikel.
2. Indien opstaller enige bepaling van de overeenkomst - ondanks aanmaning bij aangetekende brief - niet naleeft, is grondeigenaar naast het gestelde in lid 1 naar keuze bevoegd:
 - a. de overeenkomst en de onderhavige akte geheel of gedeeltelijk te ontbinden en aanspraak te maken op volledige schadeloosstelling;
 - b. nakoming van de overeenkomst te verlangen (voor zover nakoming niet blijvend onmogelijk is) alsmede volledige schadevergoeding.
3. Grondeigenaar heeft het recht de overeenkomst met onmiddellijke ingang tussentijds op te zeggen, te ontbinden of anderszins te beëindigen zonder dat daartoe enige ingebrekestelling is vereist, indien:
 - a. opstaller de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan verliest; of
 - b. opstaller surseance van betaling of faillissement aanvraagt; of
 - c. opstaller in staat van faillissement wordt verklaard of surseance wordt verleend; of
 - d. opstaller een akkoord buiten faillissement aanbiedt; of

- e. conservatoir beslag wordt gelegd op zaken van opstaller waardoor de nakoming van (een deel van) de overeenkomst onmogelijk wordt of wanneer executoriaal beslag wordt gelegd op zaken van opstaller; of
 - f. opstaller niet binnen zes (6) maanden na ondertekening van de overeenkomst beschikt over een bruikbare omgevingsvergunning voor bouwen en afwijken van de bestemming.
- 4. De beëindiging vindt plaats bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist.
 - 5. Opstaller is er mee bekend dat wanneer de overeenkomst (tussentijds) eindigt grondeigenaar vrij is om te handelen en alsdan te beslissen hoe het gehuurde wordt aangewend.

Artikel 13. Boete

Indien opstaller zich, na door grondeigenaar behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan hetgeen in de overeenkomst is bepaald, verbeurt opstaller aan grondeigenaar, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ineens en per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete van eenhonderd vijftig euro (€ 150,00) onverminderd het recht van grondeigenaar om nakoming, (geheel of gedeeltelijke) ontbinding van de overeenkomst en aanvullende schadevergoeding te verlangen.

Artikel 14. Oplevering gehuurde bij einde overeenkomst

- 1. Indien de overeenkomst wordt opgezegd tegen het einde van een huurperiode (reguliere beëindiging), dient opstaller het gehuurde geheel ontruimd en vrij van alle daarop of daarin aanwezige werken aan grondeigenaar op te leveren, in de staat die in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, derhalve zonder de door opstaller – al dan niet met toestemming van grondeigenaar – aan of op het gehuurde aangebrachte voorzieningen en derhalve zonder de zaak (geheel of gedeeltelijk).
- 2. Voor zover opstaller niet (geheel dan wel tijdig) aan de ontruimingsverplichting voldoet, is grondeigenaar gerechtigd die ontruiming zelf te bewerkstelligen en de kosten van deze ontruiming te verhalen op opstaller, onverlet het recht van grondeigenaar om nakoming en volledige schadevergoeding te vorderen.
- 3. Als de overeenkomst door grondeigenaar wordt ontbonden/tussentijds beëindigd op grond van artikel 12, dan is opstaller verplicht de zaak en eventueel aanwezige bebouwing, werken en beplantingen achter te laten. Grondeigenaar betaalt alsdan aan opstaller een redelijke vergoeding voor de zaak. Deze vergoeding is gebaseerd op de actuele waarde van de zaak.

Artikel 15. Herstellen schade

1. Opstaller is verplicht alle schade, die door hem (of personen die met zijn goevinden op het gehuurde of de zaak aanwezig zijn) aan het gehuurde of de zaak wordt aangericht, onmiddellijk voor eigen rekening en risico te herstellen.
2. Eventuele schade aan eigendom(en) van grondeigenaar of die van derden, ontstaan ten gevolge van het gebruik van het gehuurde casu quo realisatie of gebruik van de zaak, is voor rekening van opstaller en moet op eerste aanzegging van grondeigenaar worden hersteld of vergoed.

Artikel 16. Aansprakelijkheid en vrijwaring

1. Opstaller is aansprakelijk voor alle directe en/of indirecte schade die aan het gehuurde of de zaak mocht ontstaan.
2. Opstaller vrijwaart grondeigenaar voor alle aansprakelijkheid voor kosten, claims van derden en directe en/of indirecte schade, in welke vorm of van welke aard dan ook, toegebracht aan de persoon of de zaken van opstaller en/of derden, voortvloeiend uit enig gebruik van het gehuurde of de zaak dan wel uit het veranderen of onderhouden van het gehuurde of de zaak. Dit is enkel anders indien de schade is ontstaan door grove schuld of ernstige nalatigheid van grondeigenaar.
3. Opstaller vrijwaart grondeigenaar voor alle aansprakelijkheid voor schade, in welke vorm of van welke aard ook, die opstaller mocht lijden als gevolg van het feit, dat het gehuurde of de zaak om wat voor reden dan ook niet kan worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Grondeigenaar en opstaller komen uitdrukkelijk overeen dat dit nimmer zal kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek.
4. Indien de huur en het recht van opstal toekomen aan twee of meer (rechts)personen, dan zijn deze (rechts)personen hoofdelijk aansprakelijk voor de uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 17. Ongeldige/onverbindende bepalingen

1. Indien één of meer bepalingen uit de overeenkomst, van één van de bijlagen van de overeenkomst of van deze akte onverbindend zouden blijken te zijn, dan blijven de overige bepalingen van de overeenkomst, de bijlagen van de overeenkomst en deze akte van kracht. Grondeigenaar en opstaller verbinden zich om de niet verbindende bepaling(en) te vervangen door (een) zodanige bepaling(en), die wel verbindend is (zijn) en die zo min mogelijk – gelet op het doel en de strekking van de overeenkomst – afwijkt(en) van de niet verbindende bepalingen.
2. Indien dit overleg niet binnen drie (3) maanden leidt tot overeenstemming heeft ieder der partijen de bevoegdheid om de overeenkomst en deze akte buitengerechtelijk met onmiddellijke ingang te ontbinden zonder dat dit leidt tot enige verplichting tot vergoeding van schade, hoegenaamd ook en heeft opstaller uitdrukkelijk ook geen recht op enige vergoeding als bedoeld in artikel 5:105 van

het Burgerlijk Wetboek. Een dergelijke ontbindingsverklaring dient per _____
aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot plaats te vinden. _____

Artikel 18. Publiekrechtelijke bepalingen _____

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door—
grondeigenaar volledig onverlet. Grondeigenaar behoudt bij de uitvoering van hetgeen—
in de overeenkomst en deze akte is bepaald volledig haar publiekrechtelijke _____
verantwoordelijkheid. Dit betekent dat er geen sprake is van een toerekenbare _____
tekortkoming van grondeigenaar, indien deze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid—
eist, dat grondeigenaar handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van, of _____
stroken met (de strekking van) de overeenkomst en deze akte. _____

Artikel 19. Verkoopregulerend beding _____

1. Opstaller of diens rechtsopvolgers onder algemene titel, kunnen uitsluitend tot—
overdracht van de huurovereenkomst (contractovername/indeplaatsstelling) en—
daarmee overdracht van het recht van opstal overgaan nadat grondeigenaar ter —
zake schriftelijk toestemming heeft verleend. _____
2. Opstaller geeft van zijn voornemen tot overdracht van de huurovereenkomst en—
daarmee het recht van opstal kennis aan grondeigenaar door middel van een—
aangetekend schrijven. Grondeigenaar bevestigt de ontvangst van dit schrijven van
opstaller schriftelijk. Binnen drie (3) maanden na het versturen van de bevestiging—
van de ontvangst van het aangetekend schrijven van opstaller, bericht _____
grondeigenaar door middel van een aangetekend schrijven aan opstaller of _____
grondeigenaar toestemming verleent om de huurovereenkomst en daarmee het—
recht van opstal over te dragen. _____
3. Grondeigenaar kan nadere (financiële) voorwaarden aan haar toestemming _____
verbinden, waaronder een Bibob-onderzoek. _____
4. Indien grondeigenaar toestemming verleent om de huurovereenkomst en daarmee—
het recht van opstal over te dragen zal opstaller vrij zijn om de huurovereenkomst—
en daarmee het recht van opstal gedurende zes (6) maanden over te dragen. Indien
de huurovereenkomst en het afhankelijke recht van opstal niet binnen deze termijn
van zes (6) maanden zijn overgedragen, herleeft het verkoopregulerend beding. —
5. Indien grondeigenaar geen toestemming verleent, heeft opstaller het recht—
grondeigenaar te verzoeken de huurovereenkomst en het recht van opstal in—
minnelijk overleg te beëindigen. Het staat grondeigenaar vrij hier al dan niet mee—
in te stemmen. _____
6. Indien opstaller de onder het verkoopregulerend beding vallende _____
huurovereenkomst en daarmee het recht van opstal of een gedeelte aan een derde—
vervreemdt zonder dat grondeigenaar op bovenvermelde wijze toestemming heeft—
verleend, verbeurt zij ten behoeve van grondeigenaar een direct opeisbare boete—

van tienduizend euro (€ 10.000,00) onverminderd het recht van grondeigenaar om de werkelijk geleden schade te vorderen en onverminderd hetgeen in artikel * van deze akte is bepaald.

7. Dit verkoopregulerend beding ziet niet op bezwaren van het recht van opstal, omdat bezwaren zonder toestemming van grondeigenaar niet mogelijk is op grond van de overeenkomst. Als bezwaren wel mogelijk blijkt te zijn, geldt dit artikel ook voor het bezwaren van het recht van opstal.

Artikel 20. Wijziging overeenkomst

De voorwaarden en bepalingen van de overeenkomst kunnen slechts schriftelijk worden gewijzigd.

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 hypotheek (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.*

of:

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

*

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 de inschrijving in de registers. —————

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van opstaller, ———
onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van grondeigenaar. —

c. Grondeigenaar verklaart niet bekend te zijn met bijzondere lasten of ———
beperkingen van publiekrechtelijke aard, die onder meer blijken uit het ———
Digitaal Stelsel Omgevingswet. —————

3. Garantie van grondeigenaar —————

Grondeigenaar is bevoegd tot vestiging van het recht van opstal op het ———
registergoed. —————

4. Directe aanvaarding in eigen gebruik —————

De zaak wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur, pacht en/of van andere
aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd, behoudens de verhuur aan-
opstaller. Het gehuurde is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden. ———

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 zal ———
tussen opstaller en grondeigenaar in onderling overleg worden verrekend, zonder —
tussenkomst van mij notaris. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel ———
door grondeigenaar worden betaald. —————

7. Overdracht van rechten —————

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

stellen.

8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

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

De kosten van de kadastrale inmeting zijn voor rekening van grondeigenaar.

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 huur te vragen dan wel het recht van opstal te beëindigen.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

*Ten aanzien van erfdiensbaaheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot de zaak wordt verwezen naar *.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld: "**".

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die grondeigenaar aan opstaller moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door opstaller aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door grondeigenaar voor die derden aangenomen.*
of:

In de laatste akte van levering zijn geen erfdiensbaaheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen vermeld. Opstaller is ermee bekend dat de zaak belast kan zijn met erfdiensbaaheden, die niet uit de laatste akte van levering blijken, maar ter plekke zijn af te leiden dan wel mogelijk door verjaring zouden kunnen zijn ontstaan.

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 tot aanvaarding afstanddoening hypotheke

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 opstaller bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

Volmacht rectificatie

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

Fiscale verklaring

Opstaller doet, voor zover nodig, een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien de zaak waarop het recht van opstal wordt gevestigd als bouwterrein kwalificeert en aan een van de twee overige voorwaarden opgenomen in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer is voldaan.

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 het adres van het registergoed. 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.

BIJLAGE

Dit is de bijlage:

- de overeenkomst.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. Ook is gewezen op de gevolgen die voor (een van de) partijen uit de inhoud van deze akte voortvloeien. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van deze akte het ontwerp van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in te stemmen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte te Denekamp op de datum in het hoofd van deze akte vermeld door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om