

Bruggink & van Beek notarissen / adviseurs	CONCEPT 18 mei 2022
Oosterweg 6 6602 HD WIJCHEN	Indien er onjuistheden voorkomen in Uw personalia of elders in de tekst gelieve U tijdig voor het passeren der akte contact op te nemen

Zaaknummer: 103.0580/VR

VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

Heden, *

verschenen voor mij, *Mr. Patrick van Beek, notaris te Wijchen:

1. *,

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **KLOGROEP WONEN --**

B.V., statutair gevestigd te Nijmegen, kantoorhoudende te 6541 XN Nijmegen, ----

Kanaalstraat 200, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van

Koophandel onder nummer 57880875;

KlokGroep Wonen B.V. hierna te noemen: 'grondeigenaar';

2. *,

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

de publiekrechtelijke rechtspersoon: **WATERSCHAP RIVIERENLAND**,

kantoorhoudende te 4003 BX Tiel, De Blomboogerd 1, postadres: 4000 AN Tiel, ----

Postbus 599, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel ---

onder nummer 30281419;

Waterschap Rivierenland hierna te noemen: 'opstaller'.

VOLMACHTEN

De volmachten zijn 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:

- een perceel grond, gelegen aan de Koningsweg te Puiflijk, gemeente

Druten, kadastraal bekend gemeente Druten, sectie C nummers 6368 en ----

6369, groot ongeveer acht en twintig are negen en vijftig centiare (28.59 -

are) respectievelijk drie en dertig centiare (33 ca.), aan welke percelen door

het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige oppervlakten zijn toegekend;

hierna te noemen: 'het registergoed'.

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

De levering blijkt uit een akte op tien februari tweeduizend twee en twintig verleden voor Mr. P. van Beek, notaris te Wijchen. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op elf februari daarna, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 83618, nummer 111.
Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

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, waarbij het opstalrecht feitelijk slechts betrekking heeft op dat gedeelte van het registergoed zoals schetsmatig door middel van arcering is aangegeven op de aan deze akte vastgemaakte tekening. 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 voor de vestiging van het recht van opstal aan grondeigenaar, een eenmalige vergoeding verschuldigd van een duizend twee honderd twee en negentig euro en veertig eurocent (€ 1.292,40).
2. Het registergoed waarop het recht van opstal wordt gevestigd is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968. De vergoeding hiervoor onder 1 bedoeld, vermeerderd met de hierna te vermelden omzetbelasting, bedraagt niet minder dan de waarde in het economisch verkeer van het recht van opstal als bedoeld in artikel 3 lid 2 Wet op de omzetbelasting 1968 zodat de vestiging van het recht van opstal wordt aangemerkt als een 'levering'. Op grond van artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op de omzetbelasting 1968 is daardoor met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal omzetbelasting verschuldigd. Grondeigenaar brengt via een afzonderlijke factuur omzetbelasting in rekening aan opstaller.
3. Opstaller heeft de vergoeding hiervoor in lid 1 bedoeld vermeerderd met de op grond van lid 2 berekende omzetbelasting (eenentwintig procent), dus een bedrag van een duizend vijf honderd drie en zestig euro en tachtig eurocent (€ 1.563,80), 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 overeenkomstig deze akte zeker is. -----

D. OPSTALBEPALINGEN -----

Op de onderhavige overeenkomst zijn van toepassing de 'Algemene bepalingen -----
overeenkomst tot vestiging recht van opstal van het Waterschap Rivierenland' met -----
uitzondering van de artikelen 2, 3, 4 en 5.c., welke bepalingen aan deze akte zijn -----
gehecht. -----

Bij strijd tussen voormelde Algemene bepalingen en het in deze akte bepaalde, -----
prevaleert het bepaalde in voormelde Algemene bepalingen. -----

Verder gelden de navolgende bepalingen: -----

Artikel 1. Duur -----

Het recht van opstal wordt voor onbepaalde tijd gevestigd, ingaande vandaag (hierna --
te noemen: 'de ingangsdatum'). Het recht van opstal eindigt op de gronden zoals in de -
wet bepaald of het in artikel 5 van voormelde Algemene bepalingen bepaalde. -----

Ten aanzien van beëindiging wordt te dezen verwezen naar het bepaalde in artikel 6 ---
van voormelde Algemene bepalingen. -----

Artikel 2. Inhoud recht van opstal -----

1. Het recht van opstal strekt tot het aanleggen, in eigendom hebben, houden, -----
onderhouden, vervangen en gebruiken van een rioolpersleiding, volgens een tracé --
ter lengte van ongeveer negentig meter en ter breedte van twee meter ter -----
weerzijden van de hartlijn van de leiding, zoals schetsmatig op de aan deze akte te
hechten tekening is aangeduid, hierna te noemen: 'het tracé'. -----
2. Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid van opstaller dan wel van -----
daartoe door opstaller aan te wijzen functionarissen, om: -----
 - a. over het registergoed te komen van- en te gaan naar de rioolpersleiding, -----
eventueel met voertuigen benodigd voor bouw- of -----
onderhoudswerkzaamheden en de aan- of afvoer van materialen; -----
 - b. binnen de omkadering van de zaak en/of het tracé graaf- en andere -----
werkzaamheden te verrichten als nodig voor de aanleg, onderhoud en -----
eventuele vervanging van de rioolpersleiding. -----

Opstaller is verplicht de in dit lid bedoelde bevoegdheden uit te (doen) uitoefenen --
op de minst bezwarende wijze. -----

3. De grondeigenaar moet alle werkzaamheden in het kader van het gewoon of -----
bijzonder onderhoud, door of vanwege de opstaller te verrichten, zonder -----
tegenspraak en zonder dat daardoor een recht op schadevergoeding ontstaat, -----
gedogen. -----
4. De grondeigenaar moet gedogen dat door of namens de opstaller metingen en -----
andere werkzaamheden worden verricht en dat tekens worden gesteld, welke niet --

- mogen worden verwijderd of verplaatst.
5. De opstaller gedooft zonder tegenspraak en/of tegenwerking het recht van vrije ---
toegang van de grondeigenaar of dienst gemachtigde in of op het belaste gedeelte,
zodat te allen tijde de opstaller zich er van kan vergewissen dat de zaak -----
overeenkomstig aard, bestemming en doel wordt gebruikt. De opstaller of zijn -----
gemachtigde hebben steeds toegang tot het belaste gedeelte ter behartiging an de
belangen van de opstaller.
 6. Het is verboden ingegrepen uit te voeren die afbreuk doen aan het -----
waterstaatsbelang. De opstaller mag, voor andere doeleinden dan waarvoor -----
toestemming is verleend, niet over de zaak beschikken, noch voor zichzelf, noch ---
voor derden.
 7. De opstaller is, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de -----
grondeigenaar, niet bevoegd om een gebouw en/of schuur van welke maat of -----
kwaliteit ook en hoe ook genaamd, te plaatsen.
 8. De opstaller is, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de -----
grondeigenaar, niet bevoegd in de aard en/of de bestemming van het belaste -----
gedeelte verandering te brengen.
 9. De opstaller behoeft voor iedere verandering in, aan of buiten het in opstal -----
gegevene, de voorafgaande schriftelijke toestemmen van de grondeigenaar De -----
opstaller dient de zaak te gebruiken in overeenstemming met het -----
waterstaatsbelang. Zij dient zich te onthouden van elk gebruik dat afbreuk doet ---
aan deze doelstelling.

Artikel 3. Geboden

1. Ter bescherming van de rechten van de grondeigenaar dient de opstaller van iedere
inbreuk hierop onverwijld kennis te geven aan de grondeigenaar. Schade aan het ---
belaste gedeelte dient de opstaller, ongeacht de wijze waarop de schade is -----
ontstaan, onverwijld aan de grondeigenaar te melden. De opstaller is voorts -----
verplicht naar vermogen alle maatregelen te treffen ter voorkoming en/of -----
beperking van schade aan het belaste gedeelte.
2. De grondeigenaar neemt alle desbetreffende gebod- en verbodsbepalingen, van de
keur voor waterkeringen en wateren voor het Waterschap Rivierenland en de -----
betreffende bepalingen van de Waterschapswet, alsmede van al dergelijke -----
bepalingen welke in aanvullende verordeningen en/of beleidsregels zijn of worden
vastgesteld, in acht en dient zich te gedragen naar de aanwijzingen welke hem uit
hoofde van deze keur of vanwege het bevoegd gezag van het waterschap worden --
gegeven. Tijdens de schouwvoering(en) dient de grondeigenaar aan zijn -----
schouwverplichting te hebben voldaan.
3. De grondeigenaar is verplicht er op toe te zien, dat anderen geen gebruik maken ---
van de zaak, behoudens met schriftelijke toestemming van de opstaller, anders dan
binnen het kader van de overeenkomst is toegestaan onder verantwoordelijkheid ---
van de opstaller.

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

De opstaller is bevoegd het recht van opstal zonder voorafgaande schriftelijke -----
toestemming van de grondeigenaar over te dragen of toe te delen, te splitsen door -----
overdracht of toedeling op een gedeelte van de zaak of te verhuren of aan een ander in
gebruik te geven of in onderopstal uit te geven. Op het belaste gedeelte zullen door ----
hem geen erfdienstbaarheden mogen worden gevestigd zonder voorafgaande -----
schriftelijke toestemming van de grondeigenaar. Overeenkomst artikel 5:91 jo 5:104 ----
van het Burgerlijk Wetboek kan in geval de grondeigenaar weigert zich hieromtrent te --
verklaren of in geval van weigering zonder redelijke grond, de toestemming worden ----
vervangen door een machtiging van de kantonrechter. -----

Artikel 5. Aansprakelijkheid schade -----

1. Opstaller is tegenover grondeigenaar aansprakelijk voor handelingen van hemzelf --
en van derden, die namens hem op de zaak hebben plaatsgevonden en de schade --
voor de eigenaar die daaruit voortvloeit. -----
2. De grondeigenaar is (hoofdelijk) aansprakelijk voor alle schade aan personen en ----
eigendommen van opstaller en/of derden, veroorzaakt door hemzelf of door met ---
hem of met zijn goedkeuring aanwezig zijnde personen en dieren, alsmede voor ----
elke rechtmatige daad. De schade dient binnen twee maanden nadat de eigenaar --
de opstalhouder van deze schade in kennis heeft gesteld, te worden vergoed. De ---
opstaller vrijwaart de eigenaar van alle vorderingen die derden kunnen doen -----
gelden tot vergoeding van schade aan personen en zaken, welke voortvloeien uit ---
het gebruik van deze overeenkomst. -----

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 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. 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. -----
- f. 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.

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. Kadastraal tarief en kosten

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 dat 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 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 schadelijkt.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot de zaak is de grondeigenaar niets bekend en blijkt niets uit de hiervoor onder A.2 vermelde akte van levering.

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 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 hypotheeken aanvaardt -----
opstaller bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van -----
hypotheeken. -----

Volmacht rectificatie -----

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bij deze volmacht te geven aan de
werknemers op kantoor van Bruggink & van Beek notarissen werkzaam, en wel aan ----
ieder van hen afzonderlijk, om voor en namens partijen te compareren in verband met --
het bepaalde in deze akte bij akte(n) van rectificatie indien zulks nuttig of nodig mocht
blijken. -----

Fiscale verklaringen -----

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

Woonplaatskeuze -----

Met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op
hun respectieve adres in het begin van deze akte. 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 -----

Dit zijn de bijlagen: -----

- de overeenkomst; -----
- de volmachten; -----
- de tekening; -----
- de algemene bepalingen. -----

SLOT -----

Bekendheid comparanten -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte -----
betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor -----
gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. -----

----- Waarvan akte, -----
in minuut is verleden te Wijchen op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. -----

De inhoud van deze akte is zakelijk aan de verschenen personen opgegeven en -----
toegelicht. De verschenen personen hebben eenparig verklaard tijdig voor het verlijden -
van deze akte een ontwerp daarvan te hebben ontvangen, van de inhoud daarvan -----

kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -----
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ----
ondertekend om -----