

AKTE VAN VESTIGING ZELFSTANDIG ZAKELIJK RECHT VAN OPSTAL

Betreft: liftinstallatie Parkrand Estate te Meerstad

Heden, zeven september tweeduizend drie en twintig (07-09-2023), verschenen voor mij, mr. Anne Jochems de Groot, notaris te Assen:

1. de heer Hendrik Klinkenberg, geboren te 's-Gravenhage op vijf april negentienhonderd éénenzeventig (05-04-1971), woonplaats kiezende ten kantore van Tijdhof, Daverschot, De Jong Posthumus notarissen te Assen, kantoorhoudende Noordersingel 45 te Assen (postadres: Postbus 524, 9400 AM Assen);
handelend als gevolmachtigde van **Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Gorredijk, kantoorhoudend te 8441 EN Heerenveen, K R Poststraat 101 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01038572;
deze vennootschap hierna ook te noemen: **Eigenaar**; en
2. Frits Sikkens, geboren te Assen op vier en twintig maart negentienhonderddrie en zestig (24-03-1963), woonplaats kiezende ten kantore van Tijdhof, Daverschot, De Jong Posthumus notarissen te Assen, kantoorhoudende Noordersingel 45 te Assen (postadres: Postbus 524, 9400 AM Assen);
handelend als gevolmachtigde van **Mitsubishi Elevator Europe B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Veenendaal, kantoorhouden te 3905 TD Veenendaal, Schietboom 20 en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30022258;
deze vennootschap hierna ook te noemen: **Opstaller**.

De verschenen personen, handelend als vermeld, verklaarden:

OVERWEGINGEN

A. Perceel

1. De Eigenaar is gerechtigd tot:
een grondperceel dat is gelegen aan de Groenewei te Meerstad, kadastraal bekend **gemeente Groningen, sectie AE nummers 2840, 2841 en 2842**, tezamen ongeveer groot acht en twintig are en negen en veertig centiare (28.49 a); met betrekking tot welke kadastrale percelen een of meer voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige kadastrale oppervlaktes zijn vastgesteld;
en welke kadastrale percelen (gedeeltelijk) zijn bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van N.V. Waterbedrijf Groningen (register Hypotheken 4 deel 4510 nummer 1 reeks Groningen),
hierna ook te noemen: **Perceel**.

B. Verrijgung

1. Het Perceel is door de Eigenaar verkregen door de inschrijving bij het Kadaster op vier september tweeduizend drie en twintig (04-09-2023) in het register Hypotheken 4 deel 87158 nummer 103 van een afschrift van een akte van levering, op een september tweeduizend drie en twintig (01-09-2023) verleden voor mr. A.F. Prins, notaris te Hoogeveen.

C. Ontwikkeling Project, Liftschacht

1. Op het Perceel zal door de Eigenaar een appartementencomplex worden gerealiseerd dat in hoofdzaak zal bestaan uit negenentwintig (29) woonappartementen met verder toebehoren, na de realisatie van het appartementencomplex blijkt de Basisregistratie Adressen en Gebouwen plaatselijk bekend Vossenburglaan 48 tot en met 104 te 9613 CG Meerstad; hierna ook te noemen: **Gebouw**.
2. De Eigenaar zal in het Gebouw voor eigen rekening en risico een liftschacht realiseren, zoals aangeduid op de als **Bijlage 1** aan deze akte gehechte demarcatietekening (hierna ook te noemen: **Liftschacht**).
3. De Opstaller zal in de Liftschacht een liftinstallatie installeren, zoals aangeduid op Bijlage 1 (hierna ook te noemen: **Liftinstallatie**).
4. De Eigenaar en de Opstaller zijn overeengekomen dat de Eigenaar ten behoeve van de Opstaller een zelfstandig recht van opstal op het Perceel zal vestigen, inhoudende het recht om in en op het Gebouw de Liftinstallatie aan te brengen, in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren en zo nodig te vernieuwen. Voormelde overeenkomst is neergelegd in een opdrachtbevestiging de dato twee en twintig december tweeduizend twee en twintig (22-12-2022) van de Eigenaar aan de Opstaller, waarvan een kopie (zonder bijlagen) aan deze akte wordt gehecht als **Bijlage 2** (hierna ook te noemen: **Overeenkomst**).

D. Hypotheek

Het Perceel is op en per heden vrij van recht van hypotheek en vrij van beslagen.

VESTIGING OPSTALRECHT

De Eigenaar en de Opstaller komen overeen:

Vestiging Opstalrecht, bevoegdheden**Artikel 1**

- 1.1 Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt de Eigenaar hierbij ten behoeve van de Opstaller, gelijk de Opstaller hierbij aanvaardt:
het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek op het Perceel;
hierna ook te noemen: **Opstalrecht**.
- 1.2 Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid van de Opstaller om in en op het Gebouw, en dan met name in de Liftschacht, de Liftinstallatie aan te brengen, in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren en zo nodig te vernieuwen.

Duur**Artikel 2**

- 2.1 Het Opstalrecht gaat per vandaag in en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, met dien verstande dat het Opstalrecht kan eindigen op de in de wet en de in deze akte genoemde gronden.

Retributie, omzetbelasting

Artikel 3

- 3.1 De Opstaller is voor het Opstalrecht geen retributie of andere vergoedingen verschuldigd aan de Eigenaar.
- 3.2 De Eigenaar verklaart dat hij ondernemer is in de zin van artikel 7 lid 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968, maar dat de Opstaller geen vergoeding aan de Eigenaar verschuldigd is voor het Opstalrecht, zodat niet sprake is van een levering van goederen of dienst, die onder bezwarende titel wordt verricht zoals bedoeld in artikel 1 onderdeel a van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat Eigenaar geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de vestiging van het Opstalrecht.
- 3.3 De overdrachtsbelasting ter zake van de verkrijging van het Opstalrecht is indien verschuldigd voor rekening van de Eigenaar.
- 3.4 De notariële kosten wegens de vestiging van het Opstalrecht, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Eigenaar.

Risico

Artikel 4

- 4.1 Het risico van de Liftinstallatie is casu quo blijft voor de Opstaller, met dien verstande dat de Liftinstallatie gedurende de looptijd van de Overeenkomst voor risico van de Eigenaar zijn.

Zakelijke lasten

Artikel 5

- 5.1 Alle zakelijke lasten (onroerende zaakbelasting, waterschapslasten en rioolrecht) die met betrekking tot de Liftinstallaties respectievelijk het Opstalrecht worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf vandaag voor rekening van de Opstaller.
- 5.2 Indien de Eigenaar lasten heeft voldaan die op grond van het in het vorige lid bepaalde voor rekening van de Opstaller komen, zal de Eigenaar daarvan mededeling doen aan de Opstaller, die verplicht is binnen een maand na ontvangst van een kopie van de betreffende factuur en een betalingsbewijs het desbetreffende bedrag aan de Eigenaar te vergoeden.

Garanties

Artikel 6

- 6.1 De Eigenaar garandeert dat zijn recht tot eigendom van het Perceel onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook.
- 6.2 Voorts garandeert de Eigenaar dat:
- a. het Perceel niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheek of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
 - b. het Perceel niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde;

- c. het Perceel niet belast is met publiekrechtelijke beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.

Gebruik

Artikel 7

- 7.1 Het is de Opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar:
 - a. de Liftinstallatie te slopen;
 - b. andere (bouw)werken op te richten dan de Liftinstallatie;
 - c. de Liftinstallatie hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen; en
 - d. het Perceel mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van de Eigenaar gevaar, schade of hinder te duchten is.
- 7.2 De Eigenaar mag zijn toestemming niet op onredelijke voorwaarden onthouden en kan (financiële) voorwaarden verbinden aan de in dit artikel bedoelde toestemming.

Onderhoud

Artikel 8

- 8.1 De Opstaller is verplicht de Liftinstallatie in goede staat te onderhouden, overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in de Overeenkomst.

Einde Opstalrecht

Artikel 9

- 9.1 De Opstaller is bevoegd het Opstalrecht op te zeggen met inachtneming van een termijn van zes (6) maanden.
- 9.2 De Eigenaar kan het Opstalrecht uitsluitend opzeggen indien de Opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze akte.
De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Opstalrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
De Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en het Perceel te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploot zal dienen te liggen.

Wegnemingsrecht

Artikel 10

- 10.1 De Opstaller heeft tijdens de duur van het Opstalrecht en/of bij het einde daarvan uitsluitend de bevoegdheid de Liftinstallatie, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht of van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen, geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen indien dat wegnemingsrecht voortvloeit uit de Overeenkomst.

Vergoedingsrecht bij einde Opstalrecht

Artikel 11

- 11.1 De Opstaller heeft uitsluitend recht op vergoeding van de waarde van de Liftinstallatie ten tijde van de beëindiging van het Opstalrecht indien dat

vergoedingsrecht voortvloeit uit de Overeenkomst. Op de vergoeding komt in mindering hetgeen de Opstaller aan de Eigenaar uit hoofde van het Opstalrecht eventueel nog dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.

Overdracht Overeenkomst

Artikel 12

- 12.1 De Eigenaar en de Opstaller zijn blijkens de Overeenkomst overeengekomen dat Eigenaar bij overdracht van het Perceel verplicht is om zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst over te dragen aan de verkrijger bij wijze van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek.
- 12.2 De Eigenaar heeft deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Perceel alsmede bij de vestiging van een beperkt recht - het recht van hypotheek uitgezonderd – daarop, op straffe van een direct opeisbare boete van éénhonderddrieëntachtigduizend zevenhonderddrieënnegentig euro en achtentachtig cent (€ 183.793,88) ten behoeve van de Opstaller of zijn rechtsopvolgers, onverminderd het recht van de Opstaller om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. Voormelde boete zal jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren "CPI op basis van CAO lonen", op basis van tweeduizend zes is honderd (2006=100). Komt de "CPI op basis van CAO lonen" te vervallen, dan zullen deze bedragen worden geïndexeerd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

Privaatrechtelijke lasten en beperkingen

Artikel 13

- 13.1 De Eigenaar is met betrekking tot het Perceel geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen bekend, anders dan voortvloeien uit voormeld zakelijk recht van N.V. Waterbedrijf Groningen.

Publiekrechtelijke lasten en beperkingen

Artikel 14

- 14.1 De Eigenaar is met betrekking tot het Perceel geen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen bekend: anders dan de vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningsstelsel splitsing (Huisvestingswet 2014).

Overeenkomst, uitwerken ontbindende voorwaarden

Artikel 15

- 15.1 Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen de Eigenaar en de Opstaller gelden hetgeen blijkens de inhoud van de Overeenkomst tussen hen is overeengekomen.
- 15.2 Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Overeenkomst of in andere overeenkomsten die op de vestiging van het Opstalrecht betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch de Eigenaar noch de Opstaller kan zich ter zake van de Overeenkomst of de vestiging van het Opstalrecht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

- 15.3 De partijen hebben in de Overeenkomst, onder de opschortende voorwaarde van vestiging van het Opstalrecht, afstand gedaan van het recht de in de Overeenkomst vervatte overeenkomst tot vestiging van het Opstalrecht te ontbinden. Door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers, zal voormelde opschortende voorwaarde in vervulling gaan.

Woonplaatskeuze

Artikel 16

- 16.1 De Eigenaar en de Opstaller verklaren uitdrukkelijk dat zij voor de uitvoering van deze akte, ook voor de fiscale gevolgen, woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Toepasselijk recht

Artikel 17

- 17.1 Op het in deze akte bepaalde is Nederlands recht van toepassing.

OVERDRACHTSBELASTING

1. De wegens de verkrijging van het Opstalrecht verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van de Opstaller.
2. Voor zover nodig of vereist verklaart de Opstaller:
 - a. dat in verband met de verkrijging van elk Opstalrecht geen roerende zaken zijn verkregen;
 - b. dat de Liftinstallatie door en voor rekening van Opstaller zal worden aangebracht en dat de Opstaller voor zover de Liftinstallatie reeds door hem is aangebracht een beroep doet op artikel 15 lid 1 aanhef en onderdeel i. van de Wet op belastingen van rechtsverkeer;
 - c. dat de waarde van het Opstalrecht nihil bedraagt; en
 - d. dat mitsdien in verband met de verkrijging van het Opstalrecht geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

VOLMACHTEN

1. Van de volmacht van de Eigenaar aan de verschenen persoon sub 1. blijkt uit een daartoe bestemde onderhandse akte die aan voormelde aankomsttitel is gehecht.
2. Van de volmacht van de Opstaller aan de verschenen persoon sub 2. blijkt uit een daartoe bestemde onderhandse akte die is als **Bijlage 3** aan deze akte wordt gehecht.

SLOTVERKLARING VAN DE VERSCHENEN PERSONEN

De verschenen personen hebben ten slotte nog verklaard:

- a. dat zij en de partijen tijdig vóór het verlijden van deze akte de gelegenheid hebben gekregen om kennis te nemen van de inhoud van deze akte;
- b. dat zij kennis hebben genomen van de inhoud van deze akte; en
- c. dat zij instemmen met beperkte voorlezing van deze akte.

SLOT VAN DE AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

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

Alvorens tot het verlijden van deze akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van deze akte medegedeeld aan de verschenen personen en heb ik, notaris, de verschenen personen een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de verschenen personen gewezen op de gevolgen die voor de partijen of één of meer van hen voortvloeien uit de inhoud van deze akte.

De gedeelten van deze akte die krachtens de wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de verschenen personen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de verschenen personen en onmiddellijk daarna door mij, notaris, om vijftien uur en zes minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. A.J.de Groot

Ondergetekende, mr. Anne Jochems de Groot, notaris te Assen, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) mr. A.J.de Groot

Ondergetekende, mr. Anne Jochems de Groot, notaris te Assen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.