

**Westport Notarissen N.V.**

HJH/20231273  
versie d.d. 07-09-2023

**AKTE VAN VESTIGING OPSTALRECHTEN**

door : BPD Ontwikkeling B.V.  
t.b.v. : BPD Participatie Z-W B.V.  
van : Project: 'Museumkwartier' te Vlaardingen

- NB 1: wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomsten) ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden;
- NB 2: ingeval van tegenstrijdigheid, interpretatieverschillen en/of andersoortige afwijkingen prevaleert de tekst opgenomen in de uiteindelijk te passeren akte(n).

Vandaag, \* tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, mr. Hendrik Jan Huijzer, notaris te Rotterdam:

- 1 \* , te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
**BPD Ontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, mede kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158,
2. \* , te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
**BPD Participatie Z-W B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08723611.

De verschenen personen, handelend als vermeld, verklaarden:

**A. DEFINITIES**

- (i) Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:
  - **Bouwplan:**  
het door Grondeigenaar ontwikkelde bouwplan, onder meer bestaande uit:
    - eenenvijftig (51) grondgebonden woningen;
    - drie appartementencomplexen, met elk vijf woningen en een fietsenstalling;

- een appartementencomplex met acht woningen en een fietsenstalling;
  - een appartementencomplex met acht woningen;
  - een parkeerterrein met vijftientig parkeerplaatsen en twee fietsenbergingen.
- **Grondeigenaar:**  
BPD Ontwikkeling, voornoemd, respectievelijk zijn rechtsopvolger in de gerechtigdheid tot de (bloot eigendom van de) Onroerende Zaak.
  - **Notaris:**  
Westport Notarissen N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Westland, kantoorhoudende Weena 798a, 3014 DA Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27296041.
  - **Onroerende Zaak:**
    1. *het perceel (bouw)grond, gelegen aan de \*(ongenummerd) te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*, groot ongeveer \* vierkante meter (\*m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend;*
    2. *het perceel (bouw)grond, gelegen aan de \*(ongenummerd) te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*, groot ongeveer \* vierkante meter (\*m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend;*
    3. *het perceel (bouw)grond, gelegen aan de \*(ongenummerd) te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*, groot ongeveer \* vierkante meter (\*m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend;*
    4. *het perceel (bouw)grond, gelegen aan de \*(ongenummerd) te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*, groot ongeveer \* vierkante meter (\*m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend;*
    5. *het perceel (bouw)grond, gelegen aan de \*(ongenummerd) te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*, groot ongeveer \* vierkante meter (\*m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend;*
    6. *het perceel (bouw)grond, gelegen aan de \*(ongenummerd) te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*, groot ongeveer \* vierkante meter (\*m<sup>2</sup>),*

- aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend;
7. het perceel (bouw)grond, gelegen aan de \*(ongenummerd) te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*, groot ongeveer \* vierkante meter (\*m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend;
  8. het perceel (bouw)grond, gelegen aan de \*(ongenummerd) te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*, groot ongeveer \* vierkante meter (\*m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend;
  9. het perceel (bouw)grond, gelegen aan de \*(ongenummerd) te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*, groot ongeveer \* vierkante meter (\*m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend;
  10. het perceel (bouw)grond, gelegen aan de \*(ongenummerd) te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*, groot ongeveer \* vierkante meter (\*m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend;
  11. het perceel (bouw)grond, gelegen aan de \*(ongenummerd) te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*, groot ongeveer \* vierkante meter (\*m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend;
  12. het perceel (bouw)grond, gelegen aan de \*(ongenummerd) te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*, groot ongeveer \* vierkante meter (\*m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend;
  13. het perceel (bouw)grond, gelegen aan de \*(ongenummerd) te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*, groot ongeveer \* vierkante meter (\*m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend;
  14. het perceel (bouw)grond, gelegen aan de \*(ongenummerd) te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*, groot ongeveer \* vierkante meter (\*m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend;

15. *het perceel (bouw)grond, gelegen aan de \*(ongenummerd) te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*, groot ongeveer \* vierkante meter (\*m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend;*
16. *het perceel (bouw)grond, gelegen aan de \*(ongenummerd) te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*, groot ongeveer \* vierkante meter (\*m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend;*
17. *het perceel (bouw)grond, gelegen aan de \*(ongenummerd) te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*, groot ongeveer \* vierkante meter (\*m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend;*
18. *het perceel (bouw)grond, gelegen aan de \*(ongenummerd) te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*, groot ongeveer \* vierkante meter (\*m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend;*

zo tezamen als elk afzonderlijk.

- **Onroerende Zaak I:**  
voornoemd kadastrale perceel gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*.
- **Onroerende Zaak II:**  
voornoemd kadastrale perceel gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*.
- **Onroerende Zaak III:**  
voornoemd kadastrale perceel gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*.
- **Onroerende Zaak IV:**  
voornoemd kadastrale perceel gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*.
- **Onroerende Zaak V:**  
voornoemd kadastrale perceel gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*.
- **Onroerende Zaak VI:**  
voornoemd kadastrale perceel gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*.
- **Onroerende Zaak VII:**  
voornoemd kadastrale perceel gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*.

- **Onroerende Zaak VIII:**  
voornoemd kadastrale perceel gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*.
- **Onroerende Zaak IX:**  
voornoemd kadastrale perceel gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*.
- **Onroerende Zaak X:**  
voornoemd kadastrale perceel gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*.
- **Onroerende Zaak XI:**  
voornoemd kadastrale perceel gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*.
- **Onroerende Zaak XII:**  
voornoemd kadastrale perceel gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*.
- **Onroerende Zaak XIII:**  
voornoemd kadastrale perceel gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*.
- **Onroerende Zaak XIV:**  
voornoemd kadastrale perceel gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*.
- **Onroerende Zaak XV:**  
voornoemd kadastrale perceel gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*.
- **Onroerende Zaak XVI:**  
voornoemd kadastrale perceel gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*.
- **Onroerende Zaak XVII:**  
voornoemd kadastrale perceel gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*.
- **Onroerende Zaak XVIII:**  
voornoemd kadastrale perceel gemeente **Vlaardingen**, sectie **M**, nummer \*.
- **Openbare Registers:**  
de openbare registers voor registergoederen, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet.
- **Opstallen:**  
de Opstallen I, Opstallen II, Opstallen III, Opstallen IV, Opstallen V, Opstallen VI, Opstallen VII, Opstallen VIII, Opstallen IX, Opstallen X, Opstallen XI, Opstallen XII, Opstallen XIII, Opstallen XIV, Opstallen XV,

Opstallen XVI, Opstallen XVII en Opstallen XVIII, zowel gezamenlijk als elk afzonderlijk.

- **Opstallen I:**  
de in artikel 9.1 te omschrijven opstallen.
- **Opstallen II:**  
de in artikel 9.2 te omschrijven opstallen.
- **Opstallen III:**  
de in artikel 9.3 te omschrijven opstallen.
- **Opstallen IV:**  
de in artikel 9.4 te omschrijven opstallen.
- **Opstallen V:**  
de in artikel 9.5 te omschrijven opstallen.
- **Opstallen VI:**  
de in artikel 9.6 te omschrijven opstallen.
- **Opstallen VII:**  
de in artikel 9.7 te omschrijven opstallen.
- **Opstallen VIII:**  
de in artikel 9.8 te omschrijven opstallen.
- **Opstallen IX:**  
de in artikel 9.9 te omschrijven opstallen.
- **Opstallen X:**  
de in artikel 9.10 te omschrijven opstallen.
- **Opstallen XI:**  
de in artikel 9.11 te omschrijven opstallen.
- **Opstallen XII:**  
de in artikel 9.12 te omschrijven opstallen.
- **Opstallen XIII:**  
de in artikel 9.13 te omschrijven opstallen.
- **Opstallen XIV:**  
de in artikel 9.14 te omschrijven opstallen.
- **Opstallen XV:**  
de in artikel 9.15 te omschrijven opstallen.
- **Opstallen XVI:**  
de in artikel 9.16 te omschrijven opstallen.
- **Opstallen XVII:**  
de in artikel 9.17 te omschrijven opstallen.
- **Opstallen VII:**  
de in artikel 9.7 te omschrijven opstallen.
- **Opstaller:**  
BPD Participatie Z-W B.V., voornoemd, respectievelijk zijn rechtsopvolger in de gerechtigdheid tot het Opstalrecht.
- **Opstalrecht I:**

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak I.

- **Opstalrecht II:**

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak II.

- **Opstalrecht III:**

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak III.

- **Opstalrecht IV:**

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak IV.

- **Opstalrecht V:**

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak V.

- **Opstalrecht VI:**

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak VI.

- **Opstalrecht VII:**

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak VII.

- **Opstalrecht VIII:**

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak VIII.

- **Opstalrecht IX:**

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak IX.

- **Opstalrecht X:**

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak X.

- **Opstalrecht XI:**

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak XI.

- **Opstalrecht XII:**

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak XII.

- **Opstalrecht XIII:**

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak XIII.

- **Opstalrecht XIV:**

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak XIV.

- **Opstalrecht XV:**

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak XV.

- **Opstalrecht XVI:**  
het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak XVI.
- **Opstalrecht XVII:**  
het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak XVII.
- **Opstalrecht XVIII:**  
het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak XVIII.
- **Opstalrechten:**  
de achttien (18) bij deze akte te vestigen zelfstandige rechten van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak I respectievelijk de Onroerende Zaak II respectievelijk de Onroerende Zaak III respectievelijk de Onroerende Zaak IV respectievelijk de Onroerende Zaak V respectievelijk de Onroerende Zaak VI respectievelijk de Onroerende Zaak VII, respectievelijk de Onroerende Zaak VIII respectievelijk de Onroerende Zaak IX respectievelijk de Onroerende Zaak X respectievelijk de Onroerende Zaak XI respectievelijk de Onroerende Zaak XII respectievelijk de Onroerende Zaak XIII respectievelijk de Onroerende Zaak XIV respectievelijk de Onroerende Zaak XV respectievelijk de Onroerende Zaak XVI respectievelijk de Onroerende Zaak XVII respectievelijk de Onroerende Zaak XVIII zowel gezamenlijk als elk afzonderlijk.
- **Overeenkomst:**  
de in deze akte neergelegde omschreven overeenkomst tussen Grondeigenaar en Opstaller tot vestiging van de Opstalrechten.
- **Partijen:**  
Grondeigenaar en Opstaller.

- (ii) Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
- (iii) De titels en kopjes van de artikelen van deze akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van deze akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de artikelen van deze akte geen rechten ontlennen.

## **B. VESTIGING OPSTALRECHTEN**

### **1 Vestiging Opstalrechten**

- 1.1 Grondeigenaar en Opstaller komen hierbij overeen dat Grondeigenaar ten behoeve van Opstaller de Opstalrechten zal vestigen, die dat van Grondeigenaar zal aanvaarden.



1.2 Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt Grondeigenaar hierbij ten behoeve van Opstaller de Opstalrechten, die hierbij de Opstalrechten aanvaardt.

## **2 Eenmalige vergoeding**

De Opstaller is voor het vestigen van de Opstalrechten geen (eenmalige) vergoeding verschuldigd.

## **3 Voorgaande verkrijging van de Onroerende Zaak**

De Onroerende Zaak is voor wat betreft het erfpachtsrecht:

- deels door een rechtsvoorganger van de Grondeigenaar, destijds genaamd Rabo Vastgoed B.V., - met meer onroerend goed - verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op drieëntwintig oktober tweeduizend een, in register Hypotheken 4, in deel 21594, nummer 36, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op tweeëntwintig oktober tweeduizend een verleden in het protocol van mr. T.S.O.M. van Eijck, destijds notaris te Rotterdam, hierna te noemen: de "**Aankomsttitel I**";

- deels door de Grondeigenaar - met meer onroerend goed - verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier december tweeduizend vijftien, in register Hypotheken 4, in deel 67320, nummer 163, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag verleden in het protocol van mr. T.J.H. Dröge, destijds notaris te Delft, hierna te noemen: de "**Aankomsttitel II**";

en voor wat betreft de bloot eigendom van de Onroerende Zaak verkregen bij akte van levering \*mede op heden verleden voor mr. H.J. Huijzer, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven op het kantoor van voormelde Dienst, hierna te noemen: de "**Aankomsttitel III**".

De Grondeigenaar verklaart bij deze dat de in de Aankomsttitel I opgenomen ontbindende voorwaarde niet in vervulling is gegaan, zodat de Grondeigenaar bevoegd is over de Onroerende Zaak te beschikken.

## **4 Omschrijving verplichting tot vestiging Opstalrechten en overgang rechten**

4.1 Grondeigenaar garandeert Opstaller dat de Onroerende Zaak:

- (a) vrij is van hypotheeken en beslagen en van inschrijvingen daarvan;
- (b) vrij is van beperkte rechten en/of andere bijzondere lasten, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte niet anders blijkt.

4.2 Gelijktijdig met deze vestiging van de Opstalrechten gaan op Opstaller over alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Grondeigenaar tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden – daaronder begrepen (onder-) aannemer(s), architect(en), constructeur(s), installateur(s) en leverancier(s) – ten aanzien van de Opstallen heeft of zal hebben.

Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten – om welke reden ook –

de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek:

- (a) wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de onderhavige Overeenkomst; en
- (b) levert Grondeigenaar het betreffende recht hierbij aan Opstaller, die dat recht van Opstaller aanvaardt.

Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren – indien van toepassing – tevens voor de Opstallen geldende publiekrechtelijke vergunningen.

Indien ter zake van de vestiging van de Opstalrechten een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning noodzakelijk of wenselijk is, zal Grondeigenaar op eerste schriftelijke verzoek van Opstaller meewerken aan de betreffende wijziging van de tenaamstelling.

Voor zover rechten worden geleverd als hiervoor bedoeld, worden die rechten geleverd vrij van pandrechten, beslagen, zakelijke genotsrechten en persoonlijke genotsrechten.

Op eerste schriftelijke verzoek van Opstaller zal Grondeigenaar een volmacht aan Opstaller verlenen, die de volmacht van Grondeigenaar zal aanvaarden, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.

Opstaller is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.

Grondeigenaar zal de nodige gegevens die betrekking hebben op de hiervoor bedoelde rechten tijdig aan Opstaller verstrekken.

- 4.3 Grondeigenaar garandeert dat ter zake van de Onroerende Zaak op heden geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten.

## **5 Aflevering**

De aflevering (feitelijke levering) van de Onroerende Zaak vindt heden plaats, in de feitelijke (daaronder mede begrepen milieukundige) staat waarin deze zich heden bevindt en welke staat Opstaller aanvaardt.

## **6 Risico, baten en lasten**

- 6.1 De Opstalrechten zijn voor risico van Opstaller vanaf het tijdstip van het ondertekenen van deze akte.

- 6.2 De baten en lasten van de Opstallen zijn vanaf heden voor rekening van Opstaller.

De onroerendezaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten, dit alles voor zover het betreft een zogenaamde 'eigenaarlast', over het lopende jaar zijn geheel voldaan casu quo zullen geheel worden voldaan door Grondeigenaar. Deze lasten over het lopende jaar zullen niet tussen

Partijen worden verrekend.

## **7 Lasten en beperkingen**

- 7.1 Ten aanzien van de bekende lasten en beperkingen wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de Aankomsttitel, waarin woordelijk voorkomt:
- 7.3 Voor zover in de in artikel 7.1 en 7.2 bedoelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Grondeigenaar verplicht is deze aan Opstaller op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Opstaller opgelegd.
- Opstaller heeft de in artikel 7.1 en 7.2 bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard.
- Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Grondeigenaar bedongen en door Grondeigenaar ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

## **C. VOORWAARDEN OPSTALRECHTEN**

### **8 Inhoud van de rechten**

- 8.1 Het Opstalrecht I geeft Opstaller het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak I de Opstallen I aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
- 8.2 Het Opstalrecht II geeft Opstaller het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak II de Opstallen II aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
- 8.3 Het Opstalrecht III geeft Opstaller het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak III de Opstallen III aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
- 8.4 Het Opstalrecht IV geeft Opstaller het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak IV de Opstallen IV aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
- 8.5 Het Opstalrecht V geeft Opstaller het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak V de Opstallen V aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
- 8.6 Het Opstalrecht VI geeft Opstaller het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak VI de Opstallen VI aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
- 8.7 Het Opstalrecht VII geeft Opstaller het recht om in, op en boven de

- Onroerende Zaak VII de Opstallen VII aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
- 8.8 Het Opstalrecht VIII geeft Opstaller het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak VIII de Opstallen VIII aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
- 8.9 Het Opstalrecht IX geeft Opstaller het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak IX de Opstallen IX aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
- 8.10 Het Opstalrecht X geeft Opstaller het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak X de Opstallen X aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
- 8.11 Het Opstalrecht XI geeft Opstaller het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak XI de Opstallen XI aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
- 8.12 Het Opstalrecht XII geeft Opstaller het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak XII de Opstallen XII aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
- 8.13 Het Opstalrecht XIII geeft Opstaller het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak XIII de Opstallen XIII aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
- 8.14 Het Opstalrecht XIV geeft Opstaller het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak XIV de Opstallen XIV aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
- 8.15 Het Opstalrecht XV geeft Opstaller het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak XV de Opstallen XV aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
- 8.16 Het Opstalrecht XVI geeft Opstaller het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak XVI de Opstallen XVI aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
- 8.17 Het Opstalrecht XVII geeft Opstaller het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak XVII de Opstallen XVII aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo

nodig te vervangen.

- 8.18 Het Opstalrecht XVIII geeft Opstaller het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak XVIII de Opstallen XVIII aan te brengen, in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
- 8.19 Voor zover de Opstalrechten – om welke reden dan ook – van één of meer gedeelten van de Opstallen niet de eigendom verschaffen, heeft Opstaller ten aanzien van die gedeelten het volle genot en gebruik, alsmede alle bevoegdheden en verplichtingen die hij ten aanzien van die gedeelten zou hebben indien de Opstalrechten wel de eigendom zouden verschaffen.
- 8.20 Onverminderd hetgeen overigens in deze akte is bepaald, heeft Opstaller ten aanzien van de Onroerende Zaak de bevoegdheden die voor het volle genot van zijn recht nodig zijn.

## **9 Opstallen**

- 9.1 De Opstallen I bestaan uit een overbouwing van maximaal twee (2) verdiepingen hoog met een woning en terras en verder toebehoren, behorende tot de naast en boven de Onroerende Zaak (een gedeelte van de parkeergarage behorende tot het Bouwplan) te realiseren terraswoning (met bouwnummer 1 van het Bouwplan) alsmede de funderingen die daaraan dienstbaar zijn, in, op en boven de Onroerende Zaak I.
- 9.2 De Opstallen II bestaan uit een overbouwing van maximaal twee (2) verdiepingen hoog met een woning en terras en verder toebehoren, behorende tot de naast en boven de Onroerende Zaak (een gedeelte van de parkeergarage behorende tot het Bouwplan) te realiseren terraswoning (met bouwnummer 2 van het Bouwplan) alsmede de funderingen die daaraan dienstbaar zijn, in, op en boven de Onroerende Zaak II.
- 9.3 De Opstallen III bestaan uit een overbouwing van maximaal twee (2) verdiepingen hoog met een woning en terras en verder toebehoren, behorende tot de naast en boven de Onroerende Zaak (een gedeelte van de parkeergarage behorende tot het Bouwplan) te realiseren terraswoning (met bouwnummer 3 van het Bouwplan) alsmede de funderingen die daaraan dienstbaar zijn, in, op en boven de Onroerende Zaak III.
- 9.4 De Opstallen IV bestaan uit een overbouwing van maximaal twee (2) verdiepingen hoog met een woning en terras en verder toebehoren, behorende tot de naast en boven de Onroerende Zaak (een gedeelte van de parkeergarage behorende tot het Bouwplan) te realiseren terraswoning (met bouwnummer 4 van het Bouwplan) alsmede de funderingen die daaraan dienstbaar zijn, in, op en boven de Onroerende Zaak IV.
- 9.5 De Opstallen V bestaan uit een overbouwing van maximaal twee (2) verdiepingen hoog met een woning en terras en verder toebehoren, behorende tot de naast en boven de Onroerende Zaak (een gedeelte van de parkeergarage behorende tot het Bouwplan) te realiseren terraswoning

- (met bouwnummer 5 van het Bouwplan) alsmede de funderingen die daaraan dienstbaar zijn, in, op en boven de Onroerende Zaak V.
- 9.6 De Opstallen VI bestaan uit een overbouwning van maximaal twee (2) verdiepingen hoog met een woning en terras en verder toebehoren, behorende tot de naast en boven de Onroerende Zaak (een gedeelte van de parkeergarage behorende tot het Bouwplan) te realiseren terraswoning (met bouwnummer 6 van het Bouwplan) alsmede de funderingen die daaraan dienstbaar zijn, in, op en boven de Onroerende Zaak VI.
- 9.7 De Opstallen VII bestaan uit een overbouwning van maximaal twee (2) verdiepingen hoog met een woning en terras en verder toebehoren, behorende tot de naast en boven de Onroerende Zaak (een gedeelte van de parkeergarage behorende tot het Bouwplan) te realiseren terraswoning (met bouwnummer 7 van het Bouwplan) alsmede de funderingen die daaraan dienstbaar zijn, in, op en boven de Onroerende Zaak VII.
- 9.8 De Opstallen VIII bestaan uit een overbouwning van maximaal twee (2) verdiepingen hoog met een woning en terras en verder toebehoren, behorende tot de naast en boven de Onroerende Zaak (een gedeelte van de parkeergarage behorende tot het Bouwplan) te realiseren terraswoning (met bouwnummer 8 van het Bouwplan) alsmede de funderingen die daaraan dienstbaar zijn, in, op en boven de Onroerende Zaak VIII.
- 9.9 De Opstallen IX bestaan uit een overbouwning van maximaal twee (2) verdiepingen hoog met een woning en terras en verder toebehoren, behorende tot de naast en boven de Onroerende Zaak (een gedeelte van de parkeergarage behorende tot het Bouwplan) te realiseren terraswoning (met bouwnummer 9 van het Bouwplan) alsmede de funderingen die daaraan dienstbaar zijn, in, op en boven de Onroerende Zaak IX.
- 9.10 De Opstallen X bestaan uit een overbouwning van maximaal twee (2) verdiepingen hoog met een woning en terras en verder toebehoren, behorende tot de naast en boven de Onroerende Zaak (een gedeelte van de parkeergarage behorende tot het Bouwplan) te realiseren terraswoning (met bouwnummer 10 van het Bouwplan) alsmede de funderingen die daaraan dienstbaar zijn, in, op en boven de Onroerende Zaak X.
- 9.11 De Opstallen XI bestaan uit een overbouwning van maximaal twee (2) verdiepingen hoog met een woning en terras en verder toebehoren, behorende tot de naast en boven de Onroerende Zaak (een gedeelte van de parkeergarage behorende tot het Bouwplan) te realiseren terraswoning (met bouwnummer 11 van het Bouwplan) alsmede de funderingen die daaraan dienstbaar zijn, in, op en boven de Onroerende Zaak XI.
- 9.12 De Opstallen XII bestaan uit een overbouwning van maximaal twee (2) verdiepingen hoog met een woning en terras en verder toebehoren, behorende tot de naast en boven de Onroerende Zaak (een gedeelte van de parkeergarage behorende tot het Bouwplan) te realiseren terraswoning

- (met bouwnummer 12 van het Bouwplan) alsmede de funderingen die daaraan dienstbaar zijn, in, op en boven de Onroerende Zaak XII.
- 9.13 De Opstallen XIII bestaan uit een overbouwing van maximaal twee (2) verdiepingen hoog met een woning en terras en verder toebehoren, behorende tot de naast en boven de Onroerende Zaak (een gedeelte van de parkeergarage behorende tot het Bouwplan) te realiseren terraswoning (met bouwnummer 13 van het Bouwplan) alsmede de funderingen die daaraan dienstbaar zijn, in, op en boven de Onroerende Zaak XIII.
- 9.14 De Opstallen XIV bestaan uit een overbouwing van maximaal twee (2) verdiepingen hoog met een woning en terras en verder toebehoren, behorende tot de naast en boven de Onroerende Zaak (een gedeelte van de parkeergarage behorende tot het Bouwplan) te realiseren terraswoning (met bouwnummer 14 van het Bouwplan) alsmede de funderingen die daaraan dienstbaar zijn, in, op en boven de Onroerende Zaak XIV.
- 9.15 De Opstallen XV bestaan uit een overbouwing van maximaal twee (2) verdiepingen hoog met een woning en terras en verder toebehoren, behorende tot de naast en boven de Onroerende Zaak (een gedeelte van de parkeergarage behorende tot het Bouwplan) te realiseren terraswoning (met bouwnummer 15 van het Bouwplan) alsmede de funderingen die daaraan dienstbaar zijn, in, op en boven de Onroerende Zaak XV.
- 9.16 De Opstallen XVI bestaan uit een overbouwing van maximaal twee (2) verdiepingen hoog met een woning en terras en verder toebehoren, behorende tot de naast en boven de Onroerende Zaak (een gedeelte van de parkeergarage behorende tot het Bouwplan) te realiseren terraswoning (met bouwnummer 16 van het Bouwplan) alsmede de funderingen die daaraan dienstbaar zijn, in, op en boven de Onroerende Zaak XVI.
- 9.17 De Opstallen XVII bestaan uit een overbouwing van maximaal twee (2) verdiepingen hoog met een woning en terras en verder toebehoren, behorende tot de naast en boven de Onroerende Zaak (een gedeelte van de parkeergarage behorende tot het Bouwplan) te realiseren terraswoning (met bouwnummer 17 van het Bouwplan) alsmede de funderingen die daaraan dienstbaar zijn, in, op en boven de Onroerende Zaak XVII.
- 9.18 De Opstallen XVIII bestaan uit een overbouwing van maximaal twee (2) verdiepingen hoog met een woning en terras en verder toebehoren, behorende tot de naast en boven de Onroerende Zaak (een gedeelte van de parkeergarage behorende tot het Bouwplan) te realiseren terraswoning (met bouwnummer 18 van het Bouwplan) alsmede de funderingen die daaraan dienstbaar zijn, in, op en boven de Onroerende Zaak XVIII.

\* OPTIE NADER TE BEPALEN OF DIT WENSELIJK IS

- 9.19 *De tot de Opstallen behorende overbouwing wordt als volgt begrensd:*  
(a) *aan de bovenzijde: op het hoogste punt boven de Onroerende Zaak bevinden de Opstallen zich maximaal ongeveer \* boven Normaal*

- Amsterdams Peil (\*+NAP);*
- (b) *aan de onderzijde: door de onderzijde van de constructieve vloer van de overbouw, welke zich ongeveer bevindt \* boven Normaal Amsterdams Peil (\*+NAP);*
- (c) *aan weerszijden: door de buitenzijde van de buitenwand(en) van de constructie.*
- 9.20 *Voor de begrenzing van de tot de Opstallen behorende, aan de overbouw dienstbare, fundering wordt verwezen naar de hierna in artikel 9.22 genoemde demarcatietekening, Bijlage 1. De fundering voor zover gelegen onder de tot het Bouwplan behorende parkeergarage behoort tot die parkeergarage.*
- 9.21 *Tot de Opstallen behoren uitdrukkelijk niet: \*\*\*\* nader aan te duiden \*\*\*\*, zoals deze op de hierna in artikel 9.22 genoemde demarcatietekening, Bijlage 2 met \*kleur zijn weergegeven.*
- 9.22 *De ligging van de Opstallen en de demarcatie ervan ten opzichte van elkaar en de niet tot de Opstallen behorende gedeelten van de Onroerende Zaak blijken verder uit de demarcatietekeningen, die aan deze akte zijn gehecht (**Bijlage 1 en Bijlage 2**). De op deze tekeningen met \* kleur aangegeven gedeelten behoren tot de tot het Bouwplan behorende parkeergarage.*
- 10 Aard en duur**
- 10.1 De Opstalrechten zijn zelfstandige opstalrechten in de zin van artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek.
- 10.2 De Opstalrechten worden gevestigd voor onbepaalde tijd.
- 11 Retributie**
- Opstaller is voor het vestigen van de Opstalrechten geen periodieke retributie verschuldigd.
- 12 Bestemming en gebruik**
- Opstaller is verplicht om de Opstallen en, voor zover hem het gebruik daarvan krachtens de Opstalrechten toekomt, de Onroerende Zaak te gebruiken als woonruimte.
- 13 Onderhoud**
- 13.1 Opstaller dient de Opstallen schoon te houden, behoorlijk te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vernieuwen. De kosten van het hiervoor bedoelde onderhoud, herstel en de vernieuwing zijn voor rekening van Opstaller.
- 13.2 De Opstallen dienen door Opstaller in ieder geval in zodanige staat te worden onderhouden dat de Opstallen te allen tijde bruikbaar zijn overeenkomstig de in artikel 12 bedoelde bestemming en gevaar voor mens, dier of eigendommen van derden door instorting, gebreken of anderszins niet te duchten is.
- Voor zover de Opstallen (mede) een constructieve functie hebben voor



andere gedeelten van de Onroerende Zaak of omliggende gebouwen of bouwwerken, dienen de Opstallen tevens in zodanige staat te zijn dat zij deze constructieve functie te allen tijde naar behoren kunnen vervullen.

- 13.3 Opstaller casu quo door Opstaller aan te wijzen personen is/zijn gerechtigd om de Onroerende Zaak te betreden ten behoeve van het beheer en onderhoud van de Opstallen en te komen van en te gaan naar de Opstallen, onder de verplichting van de Opstaller deze bevoegdheid op de minst bezwarende wijze uit te (doen) oefenen.

#### **14 Herbouw en verzekering**

- 14.1 Indien de Opstallen om welke reden dan ook op enig moment geheel of gedeeltelijk mochten tenietgaan, is Opstaller verplicht om de Opstallen geheel en voor eigen rekening en risico te herbouwen in dezelfde staat als waarin de Opstallen zich bevonden vóór het tenietgaan.
- 14.2 Opstaller is verplicht om voor de Opstallen een opstalverzekering af te sluiten voor ten minste de herbouwkosten ervan (inclusief bijkomende kosten, zoals adviseurskosten), tegen de gebruikelijke risico's en verder onder marktconforme voorwaarden. Opstaller is verplicht om steeds tijdig de voor de opstalverzekering verschuldigde premies te voldoen. Op eerste verzoek van Grondeigenaar zal Opstaller aan Grondeigenaar een kopie verstrekken van de geldende verzekeringspolis en de betaalbewijzen van de verzekeringspremies van het laatste kalenderjaar.

#### **15 Zakelijke lasten**

- 15.1 De voor de Opstallen verschuldigde onroerendezaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten, alles voor zover het betreft een zogenaamde 'eigenaarlast', alsmede alle andere zakelijke niet-persoonsgebonden belastingen, heffingen en anderszins lasten die verband houden met (onder meer) de eigendom, het gebruik en/of het onderhoud van de Opstallen of de Opstalrechten, komen voor rekening van Opstaller. De hiervoor bedoelde lasten komen voor rekening van Grondeigenaar indien zij verband houden met (onder meer) de eigendom, het gebruik en/of het onderhoud van de niet tot de Opstallen behorende gedeelten van de Onroerende Zaak.
- 15.2 Indien Grondeigenaar wordt aangeslagen voor een last die op grond van het bepaalde in artikel 15.1 voor rekening van Opstaller komt, zal hij de betreffende aanslag onverwijld aan Opstaller doorzenden. De aanslag dient door Opstaller binnen de daarvoor geldende betalingstermijn te worden voldaan, behoudens ingeval uitstel van betaling is verleend. Alle kosten, boeten en schade in verband met niet tijdige betaling zijn voor rekening van Opstaller. Op eerste verzoek van Grondeigenaar dient Opstaller Grondeigenaar een bewijs van betaling of een verleend uitstel te overleggen.
- 15.3 Indien de betreffende aanslag niet tijdig door Opstaller is voldaan en er

evenmin uitstel van betaling is verleend dan wel Opstaller van de betaling of een verleend uitstel van de betalingsverplichting geen bewijs aan Grondeigenaar kan overleggen, is Grondeigenaar bevoegd om de aanslag zelf te voldoen en de kosten ervan op Opstaller te verhalen, onverminderd het recht van Grondeigenaar om te vorderen dat Opstaller de aanslag alsnog voldoet.

- 15.4 Op eerste verzoek van Opstaller is Grondeigenaar verplicht om aan Opstaller een (proces)volmacht te verstrekken om rechtsmiddelen in te stellen of andere (rechts)maatregelen te nemen tegen de opgelegde aanslag, zulks voor rekening en risico van Opstaller en onder de verplichting voor Opstaller om Grondeigenaar voor alle aanspraken, kosten en schade ter zake te vrijwaren.
- 15.5 Een eventuele restitutie die door Grondeigenaar wordt ontvangen ter zake voormelde lasten, dient onverwijld aan Opstaller te worden doorbetaald.
- 15.6 Het bepaalde in artikel 15.2 tot en met 15.5 is van overeenkomstige toepassing indien Opstaller wordt aangeslagen voor een last die op grond van het bepaalde in artikel 15.1 voor rekening van Grondeigenaar komt.

## **16 Einde van de Opstalrechten**

- 16.1 De Opstalrechten eindigen door:
- (a) opzegging door Grondeigenaar;
  - (b) andere in de wet genoemde wijzen van tenietgaan van beperkte rechten.
- 16.2 De Opstalrechten kunnen door Grondeigenaar uitsluitend worden opgezegd indien:
- (a) Opstaller bij een vonnis met kracht van gewijsde in staat van faillissement of surseance van betaling verkeert;
  - (b) Opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van een van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de Opstalrechten.
- 16.3 De Opstalrechten kunnen door Opstaller niet worden opgezegd.
- 16.4 Iedere opzegging geschiedt bij exploit. Zij geschiedt tenminste één (1) jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd, doch in het geval van artikel 16.2 sub (b) ten minste één (1) maand vóór dat tijdstip.

## **17 Aflevering bij einde Opstalrechten**

- 17.1 Opstaller is verplicht om de Opstallen en de Onroerende Zaak bij het einde van de Opstalrechten achter te laten in de staat waarin deze zich bij het einde van de Opstalrechten zullen bevinden, welke staat niet slechter zal zijn dan de staat volgens welke de Opstallen casu quo de Onroerende Zaak volgens artikel 13 door Opstaller dient te worden onderhouden.
- 17.2 Opstaller heeft geen recht op vergoeding van hetgeen is achtergelaten, voor zover de wet niet anders dwingendrechtelijk voorschrijft. In dat laatste geval wordt de vergoeding bepaald overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:99 Burgerlijk Wetboek, waartoe Grondeigenaar en Opstaller met elkaar in

overleg zullen treden.

## **18 Verschillende Grondeigenaren**

In het geval verschillende gedeelten van de Onroerende Zaak zouden gaan toebehoren aan verschillende personen, dan worden de Opstalrechten geacht te zijn gesplitst in één Opstalrecht op ieder gedeelte van de Onroerende Zaak.

De verschillende Grondeigenaren zijn over en weer niet aansprakelijk of verbonden voor de verplichtingen uit hoofde van elkanders Opstalrecht en kunnen daaruit over en weer geen rechten ontfen.

## **19 Derdenwerking**

- 19.1 Indien en voor zover de in dit onderdeel C bedoelde, op de Opstalrechten van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen, komen Opstaller en Grondeigenaar overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot de Opstalrechten casu quo de Onroerende Zaak I respectievelijk de Onroerende Zaak II respectievelijk de Onroerende Zaak III respectievelijk de Onroerende Zaak IV respectievelijk de Onroerende Zaak V respectievelijk de Onroerende Zaak VI respectievelijk de Onroerende Zaak VII respectievelijk de Onroerende Zaak VIII respectievelijk de Onroerende Zaak IX respectievelijk de Onroerende Zaak X respectievelijk de Onroerende Zaak XI respectievelijk de Onroerende Zaak XII respectievelijk de Onroerende Zaak XIII respectievelijk de Onroerende Zaak XIV respectievelijk de Onroerende Zaak XV respectievelijk de Onroerende Zaak XVI respectievelijk de Onroerende Zaak XVII respectievelijk de Onroerende Zaak XVIII, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de gebruikers van die personen. De in het slot van deze akte vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.
- 19.2 Indien en voor zover de in dit onderdeel C bedoelde, op de Opstalrechten van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Opstaller en Grondeigenaar hierbij overeen dat Opstaller casu quo Grondeigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Opstalrechten casu quo de Onroerende Zaak I respectievelijk de Onroerende Zaak II respectievelijk de Onroerende Zaak III respectievelijk de Onroerende Zaak IV respectievelijk de Onroerende Zaak V respectievelijk de Onroerende Zaak VI respectievelijk de Onroerende Zaak VII respectievelijk de Onroerende Zaak VIII respectievelijk de Onroerende Zaak IX respectievelijk de Onroerende Zaak X respectievelijk de Onroerende Zaak XI respectievelijk de Onroerende Zaak XII respectievelijk de Onroerende Zaak XIII respectievelijk de Onroerende Zaak XIV respectievelijk de Onroerende Zaak

XV respectievelijk de Onroerende Zaak XVI respectievelijk de Onroerende Zaak XVII respectievelijk de Onroerende Zaak XVIII) jegens Grondeigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak I respectievelijk de Onroerende Zaak II respectievelijk de Onroerende Zaak III respectievelijk de Onroerende Zaak IV respectievelijk de Onroerende Zaak V respectievelijk de Onroerende Zaak VI respectievelijk de Onroerende Zaak VII respectievelijk de Onroerende Zaak VIII respectievelijk de Onroerende Zaak IX respectievelijk de Onroerende Zaak X respectievelijk de Onroerende Zaak XI respectievelijk de Onroerende Zaak XII respectievelijk de Onroerende Zaak XIII respectievelijk de Onroerende Zaak XIV respectievelijk de Onroerende Zaak XV respectievelijk de Onroerende Zaak XVI respectievelijk de Onroerende Zaak XVII respectievelijk de Onroerende Zaak XVIII casu quo de Opstalrechten) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van de Opstalrechten casu quo van de Onroerende Zaak I respectievelijk de Onroerende Zaak II respectievelijk de Onroerende Zaak III respectievelijk de Onroerende Zaak IV respectievelijk de Onroerende Zaak V respectievelijk de Onroerende Zaak VI respectievelijk de Onroerende Zaak VII respectievelijk de Onroerende Zaak VIII respectievelijk de Onroerende Zaak IX respectievelijk de Onroerende Zaak X respectievelijk de Onroerende Zaak XI respectievelijk de Onroerende Zaak XII respectievelijk de Onroerende Zaak XIII respectievelijk de Onroerende Zaak XIV respectievelijk de Onroerende Zaak XV respectievelijk de Onroerende Zaak XVI respectievelijk de Onroerende Zaak XVII respectievelijk de Onroerende Zaak XVIII als kettingbeding op te leggen aan opvolgende Opstaller(s) casu quo Grondeigenaar(s) en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Grondeigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak I respectievelijk de Onroerende Zaak II respectievelijk de Onroerende Zaak III respectievelijk de Onroerende Zaak IV respectievelijk de Onroerende Zaak V respectievelijk de Onroerende Zaak VI respectievelijk de Onroerende Zaak VII respectievelijk de Onroerende Zaak VIII respectievelijk de Onroerende Zaak IX respectievelijk de Onroerende Zaak X respectievelijk de Onroerende Zaak XI respectievelijk de Onroerende Zaak XII respectievelijk de Onroerende Zaak XIII respectievelijk de Onroerende Zaak XIV respectievelijk de Onroerende Zaak XV respectievelijk de Onroerende Zaak XVI respectievelijk de Onroerende Zaak XVII respectievelijk de Onroerende Zaak XVIII casu quo de Opstalrechten) voortvloeiende rechten namens Grondeigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak I respectievelijk de Onroerende Zaak II respectievelijk de Onroerende Zaak III respectievelijk de Onroerende Zaak IV respectievelijk de Onroerende Zaak V respectievelijk de Onroerende Zaak VI respectievelijk de Onroerende Zaak VII respectievelijk de Onroerende Zaak VIII respectievelijk de Onroerende Zaak

IX respectievelijk de Onroerende Zaak X respectievelijk de Onroerende Zaak XI respectievelijk de Onroerende Zaak XII respectievelijk de Onroerende Zaak XIII respectievelijk de Onroerende Zaak XIV respectievelijk de Onroerende Zaak XV respectievelijk de Onroerende Zaak XVI respectievelijk de Onroerende Zaak XVII respectievelijk de Onroerende Zaak XVIII casu quo de Opstalrechten) aan te nemen.

In verband met dit kettingbeding zijn Opstaller casu quo Grondeigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Opstalrechten casu quo de Onroerende Zaak I respectievelijk de Onroerende Zaak II respectievelijk de Onroerende Zaak III respectievelijk de Onroerende Zaak IV respectievelijk de Onroerende Zaak V respectievelijk de Onroerende Zaak VI respectievelijk de Onroerende Zaak VII respectievelijk de Onroerende Zaak VIII respectievelijk de Onroerende Zaak IX respectievelijk de Onroerende Zaak X respectievelijk de Onroerende Zaak XI respectievelijk de Onroerende Zaak XII respectievelijk de Onroerende Zaak XIII respectievelijk de Onroerende Zaak XIV respectievelijk de Onroerende Zaak XV respectievelijk de Onroerende Zaak XVI respectievelijk de Onroerende Zaak XVII respectievelijk de Onroerende Zaak XVIII) jegens Grondeigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak I respectievelijk de Onroerende Zaak II respectievelijk de Onroerende Zaak III respectievelijk de Onroerende Zaak IV respectievelijk de Onroerende Zaak V respectievelijk de Onroerende Zaak VI respectievelijk de Onroerende Zaak VII respectievelijk de Onroerende Zaak VIII respectievelijk de Onroerende Zaak IX respectievelijk de Onroerende Zaak X respectievelijk de Onroerende Zaak XI respectievelijk de Onroerende Zaak XII respectievelijk de Onroerende Zaak XIII respectievelijk de Onroerende Zaak XIV respectievelijk de Onroerende Zaak XV respectievelijk de Onroerende Zaak XVI respectievelijk de Onroerende Zaak XVII respectievelijk de Onroerende Zaak XVIII casu quo de Opstalrechten), verplicht om de bepalingen die in dit onderdeel C op de Opstalrechten van toepassing zijn verklaard, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.

#### **D. FISCALE BEPALING**

##### **20 Omzetbelasting en overdrachtsbelasting**

20.1 Partijen verklaren dat zij voor de omzetbelasting deel uitmaken van dezelfde fiscale eenheid als bedoeld in artikel 7 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Mitsdien heeft de in deze akte vervatte vestiging te gelden noch als een levering noch als een dienst voor de omzetbelasting en is ter zake van de onderhavige vestiging geen omzetbelasting verschuldigd.

20.2 Ter zake van de onderhavige verkrijging van de Opstalrechten is van toepassing de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a in samenhang met paragraaf 2.2.1 van het besluit van

de Staatssecretaris van Financiën de dato zestien maart tweeduizend zeventien, nummer 2017-51500 (toepassing samenloopvrijstelling ingeval van fiscale eenheid voor de omzetbelasting). De toepasselijkheid van die vrijstelling wordt niet door lid 4 van dat artikel 15 uitgesloten.

## **E. DIVERSEN**

### **21 Kosten en belastingen**

Alle kosten en belastingen verband houdende met de vestiging van de Opstalrechten, waaronder de kadastrale kosten, de notariële kosten, de daarover (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Grondeigenaar.

### **22 Uitsluiting ontbinding**

Partijen doen uitdrukkelijk afstand van ieders recht om ontbinding van de Overeenkomst, van de in deze akte vervatte overeenkomst en van de onderhavige vestiging te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek, welke afstanddoening hierbij door Partijen over en weer wordt aanvaard.

### **23 Woonplaatskeuze**

Partijen verklaarden dat zij met betrekking tot de inschrijving van (een afschrift van) deze akte woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte, thans aan het adres Weena 798a te 3014 DA Rotterdam.

### **24 Volmachten**

Van de volmachten blijkt uit twee onderhandse akten, die aan deze akte zullen worden gehecht (**Bijlage\***).

### **Slotverklaring**

Deze akte is opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de aanhef van deze akte.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen personen meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen personen gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen personen hebben tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om