

VESTIGING OPSTALRECHT & BESTEMMING MANDELIGHEID
ontwerp d.d. 1 / 3 mei 2024

Vandaag, * tweeduizend *, verschijnen voor mij,

Mr Mathijs Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg:

- A. *, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Zoeterwoude**, kantoorhoudende te 2381 ET Zoeterwoude, Noordbuurtseweg 27 (correspondentieadres Postbus 34, 2380 AA Zoeterwoude); hierna ook te noemen: de "**(grond)eigenaar**" of "**opstalgever**"; en
- B. *, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
- (i) *;
- (ii) *;
- hierna tezamen te noemen: de "**opstalhouder B**", "**opstaller B**" en/of "**opstalnemer B**";
- C. *, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
- (i) *;
- (ii) *;
- hierna tezamen te noemen: de "**opstalhouder C**", "**opstaller C**" en/of "**opstalnemer C**";
- "**opstalhouder B**", "**opstaller B**", "**opstalnemer B**", "**opstalhouder C**", "**opstaller C**" en "**opstalnemer C**" hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: de "**opstalhouder**", "**opstaller**" en/of "**opstalnemer**".

VOLMACHTEN

Van de sub A gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan een op * voor mij, notaris, verleden akte van levering is gehecht.

Van de sub B gemelde volmacht blijkt ook uit een onderhandse akte van volmacht, die aan een op * voor mij, notaris, verleden akte van levering is gehecht.

Van de sub C gemelde volmacht blijkt ook uit een onderhandse akte van volmacht, die aan een op * voor mij, notaris, verleden akte van levering is gehecht.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

OVERWEGINGEN EN OVEREENKOMST

1. De statutair te 's-Gravenhage gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GRANNU Projectontwikkeling B.V., kantoorhoudende te 2516 AP 's-Gravenhage, Wegastraat 70, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 86086898, hierna genoemd: de "**ontwikkelaar**", heeft in overleg met de gemeente Zoeterwoude woningbouwplannen ontwikkeld, genaamd: "Weidelaan", bestaande uit de realisatie van onder meer vijf (5) zogenaamde sociale huurwoningen en achttien (18) koop woningen, hierna aangeduid als: het "**project**".
2. Opstaller B en Opstaller C zijn ieder koper van een woning in het project waarbij een gemeenschappelijke toegangsbrug behoort welke brug met toebehoren is (deels) gelegen in, op of boven grond die inmiddels in eigendom toebehoort aan de grondeigenaar, de gemeente Zoeterwoude.
3. De ontwikkelaar heeft met de grondeigenaar een anterieure overeenkomst gesloten over de ontwikkeling van het project en vervolgens met de opstaller terzake de verkoop van de bouwkavel aan de opstaller waarbij tevens hoort de eigendom van vorenbedoelde toegangsbrug.
4. De toegangsbrug wordt gebruikt door zowel de opstaller B als de opstaller C om te komen van en te gaan naar hun woningen en dient hen mitsdien ieder in onverdeelde en gelijke eigendom toe te behoren.

In verband met het vorenstaande zijn partijen, waaronder de ontwikkelaar overeengekomen om ten behoeve van de opstaller B en de opstaller C een recht van opstal te vestigen zoals hierna nader wordt omschreven.

Ter uitvoering van deze overeenkomst verklaren de verschenen personen het volgende:

A. VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

De grondeigenaar verleent aan de opstalhouder B en de opstalhouder C, ieder voor de onverdeelde helft, gelijk de opstalhouder in voormelde verhouding van de grondeigenaar aanvaardt:

een voor onbepaalde tijd bestaand zelfstandig opstalrecht als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van een opstal bestaande uit een brug met bestrating, funderingen en overige toe- en bijbehoren, tot het in eigendom hebben, vernieuwen, onderhouden en zonodig vervangen daarvan op en in het na te melden registergoed, hierna aangeduid als: het 'recht van opstal', met de bevoegdheid om daarover te voet, met een fiets en licht gemotoriseerd verkeer (maximale belasting van vijf (5) kiloNewton/vierkante meter, een standaard dienstvoertuig (twee assen van vijftientwintig (25) kiloNewton) of voertuiggewicht van maximaal vijftig (50) kiloNewton te komen van en te gaan naar de openbare weg.

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

De volledige omschrijving van het registergoed luidt:

*het perceel grond aan en nabij de * nummers * en * te Zoeterwoude, kadastraal bekend gemeente Zoeterwoude, sectie H, nummer *, ter grootte van ongeveer * vierkante meter (* m²), waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en grootte is toegekend, hierna aangeduid als: het "registergoed", "grond" en/of de "onroerende zaak".*

BEPALINGEN RECHT VAN OPSTAL

Terzake het recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:

Artikel 1 Bevoegdheden

Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid om vanaf het verkochte over de brug te bouwen en daarover te komen en te gaan van en naar de openbare weg en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van deze opstal.

Artikel 2 Duur van het recht van opstal

Het recht van opstal is ingegaan op heden en is eeuwigdurend, behoudens eventuele beëindiging op de in de wet genoemd gronden.

Artikel 3 Retributie.

Opstaller is geen retributie verschuldigd, noch is opstaller is aan de eigenaar of de ontwikkelaar wegens de vestiging van het recht van opstal een eenmalige of afzonderlijke vergoeding verschuldigd, aangezien deze reeds in de koopprijs van de door hem/haar verkregen kavel en of aanneemsom is verdisconteerd.

Artikel 4 Risico. Aflevering

1. Met ingang van heden draagt opstaller het risico van de opstallen.
2. Opstaller aanvaardt de opstallen in de feitelijke staat, waarin deze zich thans bevinden.

Artikel 5 Zakelijke lasten en belastingen

1. Alle zakelijke lasten, die over de opstal en het gebruik ervan en/of met betrekking tot de grond worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf de ingangsdatum voor rekening van opstaller.
2. Wanneer de grondeigenaar belastingen of lasten als in het vorige lid bedoeld, mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan opstaller, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de grondeigenaar te vergoeden.

Artikel 6 Garanties

1. De grondeigenaar garandeert dat het recht van opstal:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd het in deze akte en in de wet ten aanzien van het recht van opstal bepaalde;

- b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in deze akte vermelde;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
- d. niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde;

alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van opstal zijn verbonden krachtens de onderhavige bepalingen en de wet.

2. Voorts garandeert de grondeigenaar:

- a. de grond is thans geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd; de grond is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- b. hij is niet bekend met feiten die erop wijzen dat de grond enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door opstaller of waarvan het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

Artikel 7 Gebruik

1. Opstaller zal de opstallen uitsluitend gebruiken als toegangsbrug voor respectievelijk uitweg van zijn woning met inachtneming van de hiervoor vermelde specificaties.
2. Het is opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van eigenaar:
 - in het gebruik van de grond en/of de opstallen een wijziging aan te brengen;
 - andere (bouw)werken op te richten dan de opstal;
 - de opstal hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen, waaronder begrepen slopen;
 - de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van de eigenaar, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit oogpunt van welstand en milieu te duchten is.
3. Eigenaar kan voorwaarden verbinden aan de in lid 2 bedoelde toestemming.
4. Opstaller vrijwaart de grondeigenaar voor alle aanspraken voortvloeiende uit de het gebruik van de opstal en is jegens de grondeigenaar gehouden tot vergoeding van schade die eigenaar als gevolg van eventuele verwijdering en het gebruik van de opstallen lijdt.

Artikel 8 Overdracht, toedeling, splitsing, onderopstal en verhuur

1. Het recht van opstal kan niet:
 - zelfstandig aan een derde worden overgedragen, anders dan in combinatie met de eigendom van het bij deze akte geleverde perceel grond waaraan het recht van opstal dienstbaar is;
 - worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander recht van opstal of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door opstaller verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstal.
2. Opstaller is evenmin gerechtigd de grond en/of de opstal geheel of ten dele te verhuren, te verpachten of anderszins aan derden in gebruik te geven.
3. Van overgang of overdracht van het recht van opstal moet opstaller binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.
4. De kosten van onderhoud, reiniging en indien nodig vernieuwing van de opstallen, komen voor rekening en ten laste van de opstaller.

Artikel 9 Wegneming en einde recht van opstal

Opstaller heeft niet de bevoegdheid, zowel tijdens de duur van het recht van opstal als bij het einde daarvan, de opstal, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht aangebracht, geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen.

Opstaller heeft ook geen recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen.

Artikel 10 Niet-nakoming

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit het recht van opstal, verbeurt opstaller dan wel eigenaar, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van eigenaar respectievelijk opstaller een onmiddellijk opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00).
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden eigenaar en opstaller de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het recht van opstal voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of het recht van opstal met inachtneming van het in deze akte en wet bepaalde op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 11 Kosten

De notariële kosten wegens de vestiging van het recht van opstal en de terzake de verkrijging door opstaller van het recht van opstal eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

B. GEMEENSCHAPPELIJKE EIGENDOM

Opstaller B en opstaller C zijn ten gevolge van het vorenstaande "**deelgenoten**" en elk voor een onverdeeld een tweede (1/2e) aandeel gerechtigd tot het recht van opstal, hierna ook aangeduid als: de "**mandelige zaak**".

BESTEMMING TOT GEMEENSCHAPPELIJK NUT

De deelgenoten bestemmen de mandelige zaak bij deze akte tot gemeenschappelijk nut van de navolgende erven, te weten navolgende percelen met daarop te realiseren of gerealiseerde nieuwbouwwoningen met toebehoren, kadastraal bekend gemeente Zoeterwoude, sectie H, nummer *, groot * vierkante meter (* m²) (*, thans nog bouwnummer *), hierna aangeduid als: "**Kavel ***", en nummer *, groot * vierkante meter (* m²) (*, thans nog bouwnummer *), hierna aangeduid als: "**Kavel ***", aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn gegeven.

De volmachtgevers sub B zijn de eigenaar van Kavel *, en de volmachtgevers sub C zijn eigenaar van Kavel *.

De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende overeengekomen:

Artikel 1 Het aandeel

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn kavel afhankelijk recht. Levering en bezwaring van de kavel treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van de kavel worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan de andere deelgenoot.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake van de mandelige zaak aan de andere deelgenoot verschuldigd is.

Artikel 2 Verdeling

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Artikel 3 Gebruik

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als brug, zoals hiervoor omschreven onder de bepalingen van het recht van opstal.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak overeenkomstig haar bestemming te gebruiken.

Artikel 4 Onderhoud en beheer

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd. De kosten en het verbruik van eventuele verlichting komen voor rekening van de deelgenoten.
2. Ieder van de deelgenoten is bevoegd tot het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
3. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel (ieder voor de helft) draagplichtig voor deze kosten.

Artikel 5 Herstel

1. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.
3. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen en de premies van de in artikel 7 lid 2 te vermelden verzekeringen.
4. Ingeval de mandelige zaak geheel teniet gaat, eindigt de mandeligheid.

Artikel 6 Kettingbeding

Iedere deelgenoot is verplicht - namens de andere deelgenoot - een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de andere deelgenoot over en weer gebonden zijn aan het bepaalde in deze akte.

Artikel 7 Einde mandeligheid

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

Artikel 8 Inschrijving wijzigingen

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

Artikel 9 Bijzondere bepalingen

De deelgenoten hebben respectievelijk zullen (onder meer) hun onverdeelde aandeel in de mandelige zaak verkregen/verkrijgen bij akten van levering, in welke akten bepalingen zijn opgenomen die ook betrekking hebben op de mandelige zaak.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT OVEREENKOMST

Partijen doen over en weer afstand van de rechten om op grond van enige wettelijke bepaling, speciaal die op grond van de artikelen 6:265 van het Burgerlijk Wetboek en volgende, ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

FISCALE VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING

Het betreffende registergoed respectievelijk opstalrecht is een onroerende zaak in de zin van artikel 11 lid 1 ten eerste Wet op de omzetbelasting 1968 zodat mitsdien van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.

Koper doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belasting van rechtsverkeer en is naar zijn mening geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

DOMICILIE

De verschenen personen verklaren voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen - ook de fiscale - woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

KENNISNEMING

De verschenen personen verklaarden voorts tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Leidschendam-Voorburg op de datum als in het begin van deze akte is vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. Zij hebben verklaard in te stemmen met de inhoud van de akte en de beperkte voorlezing daarvan.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om