

## VESTIGING HUURAFHANKELIJK OPSTALRECHT

Opvangcentrum voor de opvang en huisvesting van asielzoekers

Heden, \*\*\*, zijn voor mij, mr. Johannes Cornelis Verburg, notaris te 's-Gravenhage, verschenen:

1. \*\*\*, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Nuenen c.a.**, gevestigd te Nuenen, met adres: (5671 CK) Nuenen, Jan van Schijnveltlaan 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17283654; en
2. \*\*\*, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)**, gevestigd te 's-Gravenhage, met adres: (2515 XP) 's-Gravenhage, Rijnstraat 8, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27380622.

De comparanten, handelend als vermeld, verklaren het navolgende:

### **Definities.**

#### **Artikel 1.**

- 1.1. Tenzij uit deze akte anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:
  - **Grond:**  
het perceel grond, gelegen nabij de Pastoorsmast te Nuenen, **kadastraal bekend** gemeente Nuenen, sectie C, nummer 3036, groot elfduizend vijfhonderdvijfennegentig vierkante meter (11.595 m2).
  - **Grondeigenaar:**  
Gemeente Nuenen c.a., hiervoor in de comparitie onder 1. genoemd.
  - **Huurovereenkomst:**  
de door Grondeigenaar en Opstalhouder op \*\*\* gesloten schriftelijke overeenkomst met betrekking tot de ten aanzien van de Grond gesloten huurovereenkomst, welke in kopie als **Bijlage 1** aan deze akte wordt gehecht.
  - **Notaris:**  
mr. J.C. Verburg, notaris te 's-Gravenhage, dan wel diens waarnemer, verbonden aan Pillar.
  - **Opstalhouder:**  
Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA), hiervoor in de comparitie onder 2. genoemd.
  - **Opstallen:**

een opvangcentrum voor de opvang en huisvesting van asielzoekers inclusief de hieraan ondersteunde faciliteiten, zoals kantoor-, vergader-, onderwijs- en opslagruimte.

- **Opstalrecht:**

het (huur)afhankelijk recht van opstal, inhoudende de bevoegdheid van Opstalhouder om op de Grond de Opstallen te realiseren, in eigendom te hebben, houden, onderhouden, uitbreiden en zonodig vervangen, een en ander zoals schetsmatig weergegeven op de als **Bijlage 2** aan deze akte te hechten plattegrond/tekening, welk recht afhankelijk is van en onderworpen is aan de Huurovereenkomst.

- **Overeenkomst Opstalrecht:**

de overeenkomst tot vestiging van het Opstalrecht als omschreven in artikel 10 van de tussen Grondeigenaar en Opstalhouder gesloten Huurovereenkomst.

- **Partijen:**

Grondeigenaar en Opstalhouder.

- **Pillar:**

Pillar notarissen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te 's-Gravenhage, met adres: (2595 AK) 's-Gravenhage, Prinses Beatrixlaan 5.

- 1.2. De hiervoor genoemde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt.

**Overwegingen**

**Artikel 2.**

- 2.1. Grondeigenaar is eigenaar van de Grond. Opstalhouder is huurder van de Grond, op grond van de Huurovereenkomst.
- 2.2. Partijen hebben enkel de huur van de onbebouwde Grond beoogd en niet die van de reeds gestichte en/of nog te stichten gebouwen en werken (Opstallen) op de Grond.
- 2.3. Ter zekerstelling van de zakenrechtelijke positie van Partijen in relatie tot de eigendom van enerzijds de Grond en anderzijds de daarop gestichte en/of nog te stichten Opstallen, hebben Partijen zich jegens elkaar in de Overeenkomst Opstalrecht verplicht om dienaangaande ten laste van Grondeigenaar en ten gunste van Opstalhouder het Opstalrecht te vestigen.
- 2.4. Partijen ter uitvoering van de Overeenkomst Opstalrecht en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen het

Opstalrecht wensen te vestigen.

### **Vestiging Opstalrecht**

#### **Artikel 3.**

Ter uitvoering van de Overeenkomst Opstalrecht vestigt Grondeigenaar bij dezen het Opstalrecht ten behoeve van Opstalhouder, die bij dezen het Opstalrecht van Grondeigenaar aanneemt.

### **Eenmalige vergoeding of retributie**

#### **Artikel 4.**

Voor het Opstalrecht is geen eenmalige vergoeding of afzonderlijke retributie verschuldigd.

### **Voorafgaande verkrijging Grond**

#### **Artikel 5.**

De Grond waarop het Opstalrecht betrekking heeft, is door Grondeigenaar verkregen door de inschrijving op negenentwintig juni tweeduizend zeven, in de openbare registers voor registergoederen, in register Hypotheken 4, deel 52560, nummer 199, van een afschrift van een akte van levering, verleden op negenentwintig juni tweeduizend zeven voor mr. T.F. Fokkema, destijds notaris te Nuenen, Gerwen en Nederwetten, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en overige betalingsverplichtingen.

### **Juridische staat Opstalrecht**

#### **Artikel 6.**

- 6.1. Grondeigenaar vestigt het Opstalrecht:
  - a. niet bezwaard met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - b. niet bezwaard met beperkte rechten, voor zover daarvan niet uit deze akte blijkt; en
  - c. vrij van kwalitatieve verplichtingen en lasten en beperkingen uit overeenkomst, alsmede vrij van gebruiksrechten, voor zover daarvan niet uit deze akte blijkt.
- 6.2. Grondeigenaar verklaart dat de Grond niet belast is met beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdienstbaarheden.
- 6.3. Blijkens de kadastrale registratie per heden zijn ten aanzien van de Grond geen publiekrechtelijke beperkingen in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken bekend in de Basisregistratie Kadaster.

**Feitelijke levering; staat van de Grond****Artikel 7.**

- 7.1. Grondeigenaar garandeert dat op de Grond geen beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen rusten, die het huurgenot van Opstalhouder, het gebruik van de Opstallen of de bedrijfsvoering van Opstalhouder belemmeren.
- 7.2. De Grond is reeds aan Opstalhouder in gebruik gegeven.
- 7.3. Met betrekking tot de staat van de Grond wordt voorts verwezen naar hetgeen hieromtrent in de Huurovereenkomst is bepaald.

**Aanvang en duur van de Huurovereenkomst en het Opstalrecht****Artikel 8.**

- 8.1. De Huurovereenkomst is ingegaan op \*\*\* voor een periode van vijf (5) jaar te rekenen vanaf de dag dat de benodigde omgevingsvergunning is verleend, derhalve eindigde op \*\*\*, met dien verstande dat als de Huurovereenkomst wordt beëindigd of verlengd de Huurovereenkomst per die nieuwe einddatum zal eindigen.
- 8.2. Het Opstalrecht wordt geacht te zijn ingegaan op \*\*\* en zal zijn gevestigd voor de periode welke gelijk is aan de duur van de Huurovereenkomst.

**Bestemming en gebruik****Artikel 9.**

- 9.1. Opstalhouder is verplicht het Opstalrecht uitsluitend en voortdurend aan te wenden en te gebruiken ten behoeve van een (tijdelijk) opvangcentrum voor de opvang en huisvesting van asielzoekers inclusief de hieraan ondersteunde faciliteiten, zoals kantoor-, vergader-, onderwijs- en opslagruimte.
- 9.2. Opstalhouder is niet verplicht de Opstallen geheel en daadwerkelijk zelf te gebruiken. Opstalhouder zal bij niet volledige ingebruikname voor zijn rekening zodanige maatregelen treffen dat beschadiging of achtergang van de Opstallen en voorzieningen wordt voorkomen en stelt Grondeigenaar hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte.
- 9.3. Opstalhouder is niet bevoegd zonder voorafgaande toestemming van Grondeigenaar de Opstallen geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven (onderhuur of anderszins in gebruik geven). Indien Opstalhouder hiertoe overgaat, stelt Opstalhouder Grondeigenaar hiervan onverwijld schriftelijk op de hoogte.

**Genot van de Grond**

**Artikel 10.**

Opstalhouder heeft ten aanzien van het Opstalrecht de bevoegdheden die voor het volle genot nodig zijn met inachtneming van het hierna in deze akte bepaalde.

**Vervreemding en bezwaring Opstalrecht****Artikel 11.**

Het is op grond van de wet niet mogelijk het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk (zelfstandig) te vervreemden, alsmede om op het Opstalrecht beperkt zakelijke rechten te vestigen, waaronder begrepen het recht van hypotheek, en te splitsen in appartementsrechten.

**Einde Opstalrecht****Artikel 12.**

Het Opstalrecht eindigt:

- van rechtswege door het eindigen van de Huurovereenkomst;
- door tussentijdse opzegging door Opstalhouder;
- door tussentijdse opzegging door Grondeigenaar;
- door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze; en
- op andere in de wet omschreven gronden.

**Afstand Opstalrecht****Artikel 13.**

Grondeigenaar en Opstalhouder kunnen uitsluitend gezamenlijk bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het Opstalrecht.

**Oplevering Grond einde Opstalrecht****Artikel 14.**

- 14.1. Opstalhouder is gehouden bij het einde van het Opstalrecht de Grond voor eigen rekening op te leveren in de toestand als omschreven in de memo 'Toekomstige invulling terrein AZC aan de Pastoorsmast' opgesteld door de Bosgroep Zuid Nederland de dato mei tweeduizend vierentwintig, waarvan een kopie als bijlage 4 aan de Huurovereenkomst is gehecht.
- 14.2. Opstalhouder is gehouden de Opstallen, alle voorzieningen en veranderingen en/of toevoegingen en alle daarvoor gebruikte bouwstoffen bij het einde van het Opstalrecht te (laten) verwijderen, tenzij Partijen voor het geheel dan wel per categorie en/of per type Opstallen, voorziening, verandering en/of toevoeging uitdrukkelijk en schriftelijk geen verplichting tot ongedaanmaking door Opstalhouder zijn overeengekomen. Oplevering van de Grond geschiedt voorts

overeenkomstig het daartoe in artikel 13 en 14 van de Huurovereenkomst bepaalde.

### **Vergoeding einde Opstalrecht**

#### **Artikel 15.**

Bij het einde van het Opstalrecht is tussen Partijen over en weer geen vergoeding verschuldigd.

### **Kosten en belastingen**

#### **Artikel 16.**

Alle kosten met betrekking tot de vestiging van het Opstalrecht en de eventueel ter zake van de vestiging van het Opstalrecht verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van Opstalhouder.

### **Overdrachtsbelasting**

#### **Artikel 17.**

- 17.1. Voor zover het Opstalrecht betrekking heeft op nog te realiseren Opstallen stellen Partijen vast dat de waarde van het Opstalrecht nihil is en derhalve geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.
- 17.2. Voor zover het Opstalrecht betrekking heeft op thans gerealiseerde Opstallen zijn deze Opstallen door en voor rekening en risico van Opstalhouder gerealiseerd. Opstalhouder doet ter zake de verkrijging van het Opstalrecht een beroep op de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
- 17.3. Ter zake de verkrijging van het Opstalrecht doet Opstalhouder in algemene zin een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1, sub c van de Wet op Belastingen van rechtsverkeer.
- 17.4. Gelet op het vorenstaande is ter zake van de in deze akte geconstateerde verkrijging van het Opstalrecht geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

### **Voorgaande overeenkomsten**

#### **Artikel 18.**

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen vóór het passeren van deze akte overigens tussen Partijen is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op een eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarde.

### **Didam-arrest**

#### **Artikel 19.**

Partijen zijn bekend met het 'Didam'-arrest van de Hoge Raad van zesentwintig

november tweeduizend eenentwintig. De Grondeigenaar heeft ter naleving van deze uitspraak het voornemen tot vestiging van het Opstalrecht op \*\*\* gepubliceerd. Er hebben zich naar aanleiding van de publicatie naar het oordeel van de Grondeigenaar niet een of meer andere serieuze gegadigden gemeld die geïnteresseerd zijn in de verkrijging van het Opstalrecht (conform de gemeentelijke eisen en uitgangspunten).

#### **Volmachten**

Van de volmachten blijkt uit twee (2) onderhandse akten van volmacht, die (in kopie) aan deze akte worden gehecht.

#### **Woonplaatskeuze**

Partijen kiezen voor de uitvoering van de overeenkomst en deze akte domicilie ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuutakte, thans met adres (2595 AK) Prinses Beatrixlaan 5 te 's-Gravenhage.

#### **Slot akte**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

**WAARVAN AKTE** in minuut is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten en het geven van een toelichting daarop, hebben de comparanten verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte gelegenheid te hebben gehad om van de inhoud van deze akte kennis te nemen en daarvan ook kennis te hebben genomen, met de inhoud van deze akte in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na voorlezing van in elk geval die gedeelten van deze akte, waarvan de wet voorlezing verplicht stelt, is deze akte vervolgens eerst door de comparanten en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend, om