

D137695/ES/cru

VESTIGING OPSTALRECHT

Op *** verschenen voor mij, mr Erwin Edward Spiekman, notaris te Delft:

1. ***
die bij deze akte handelt als schriftelijk gevolmachtigde van:
van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **AM B.V.**,
gevestigd te Utrecht, adres: Ptolemaeuslaan 80, 3528 BP Utrecht, inge-
schreven in het handelsregister onder nummer 30160235;
hierna te noemen: "de eigenaar";
2. ***
die bij deze akte handelt als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Ontwikkelingscombinatie
Harnaspolder Beheer B.V.**, gevestigd te Rijssen, adres: Ringwade 4,
3439 LM Nieuwegein, ingeschreven in het handelsregister onder nummer
27375876;
die bij deze akte handelt als beherend vennoot van de commanditaire ven-
nootschap Ontwikkelingscombinatie Harnaspolder C.V., gevestigd te
Nieuwegein, kantoorhoudende Ringwade 4 te Nieuwegein (postcode 3439
LM), ingeschreven in het handelsregister te onder nummer 27380492
hierna te noemen: "de opstaller".

VOLMACHTEN

Van de volmachten blijkt uit twee onderhandse akten die aan deze akte zijn
gehecht.

Van de door de opstaller verleende volmacht blijkt uit een onderhandse akte
van volmachtverlening die aan deze akte is gehecht.

PREMISSE

- De Eigenaar is eigenaar van:
een perceel grond, bestemd voor de realisatie van een complex bestaande
uit tweeëndertig woningen, gelegen op de begane grond en eerste tot en
met de zesde verdieping, diverse algemene ruimten en verder toebehoren,
plaatselijk bekend *** te Rijswijk, kadastraal bekend gemeente Rijswijk,
sectie ***, nummer ***, groot (ongeveer) *** aan welk perceel door het ka-
daster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,
hierna te noemen: "het registergoed";
- de Eigenaar heeft het registergoed verkregen bij een akte van levering
verleden op *** voor *** notaris gevestigd te ***.
Een afschrift van deze akte is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster
en de openbare registers in register Hypotheken 4, deel ***, nummer ***.
Uit die akte van levering blijkt van:
 - kwijting voor de betaling van de verschuldigde prijs; en
 - het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging onge-
daan zouden kunnen maken.

- de Eigenaar zal het Registergoed splitsen in appartementsrechten;
- de Eigenaar en Mitsubishi Elevator Europe B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Veenendaal en kantoorhoudende te 3905 TD Veenendaal op het adres Schietboom 20, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30022258, hierna te noemen: "Mitsubishi", hebben ter zake van de realisatie en exploitatie van de hierna te vermelden lift op *** een overeenkomst gesloten, hierna te noemen "M-Use Overeenkomst". Aan de M-Use Overeenkomst zijn onder meer de volgende bijlagen gehecht:
 - een technische omschrijving, hierna te noemen: "Technische Omschrijving"; en
 - een demarcatie met toelichting en tekeningen, hierna te noemen: "Demarcatie".

Op grond van de M-Use Overeenkomst is Mitsubishi verplicht om voor eigen rekening en risico te installeren een (1) liftinstallatie in **complex de Entree te Rijswijk**, welke liftinstallatie onder meer omvat de motor, de aandrijving, het tegengewicht, de geleiding, de bekabeling, de schachtdeuren, de liftkooi en de voeding, hierna te noemen: "Liftinstallatie";

- de eigenaar zal haar rechten en verplichtingen uit hoofde van de M-Use Overeenkomst bij wijze van contractoverneming als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek overdragen aan de vereniging van eigenaars die bij de akte van splitsing in appartementsrechten zoals hiervoor vermeld zal worden opgericht, hierna te noemen: "VvE";
- de eigenaar en Mitsubishi zijn bij de M-Use Overeenkomst overeengekomen dat eigenaar ten behoeve van Mitsubishi een zelfstandig onderopstalrecht op het registergoed zal doen vestigen door de partij ten behoeve van wie de eigenaar een opstalrecht zal vestigen, welk opstalrecht en onderopstalrecht het recht inhouden om de Liftinstallatie in de daarvoor bestemde liftschacht in eigendom te hebben en houden, aan te leggen, te onderhouden, te repareren en zo nodig geheel of gedeeltelijk te vernieuwen;
- de eigenaar en de opstaller komen hierbij overeen dat de eigenaar zal vestigen ten behoeve van de opstaller, die zulks zal aanvaarden, een zelfstandig opstalrecht op het registergoed, inhoudende het hiervoor vermelde recht, hierna te noemen: "Overeenkomst tot Vestiging";
- de eigenaar en de opstaller komen hierbij overeen dat de opstaller – na het verlijden van deze akte – ten behoeve van Mitsubishi op het registergoed een onderopstalrecht zal vestigen, inhoudende het hiervoor vermelde recht, hierna te noemen: "het onderopstalrecht";
- de opstaller zal het hierna bij deze akte te vestigen opstalrecht – na de vestiging van het onderopstalrecht – overdragen en leveren aan de VvE.

DE OVEREENKOMST

Van de overeenkomst tot vestiging recht van blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is gehecht.

De bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet op de overeenkomst van toepassing.

De bepalingen van de overeenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in

deze akte niet wordt afgeweken.

VESTIGING OPSTALRECHT

Ter uitvoering van de overeenkomst wordt door de eigenaar gevestigd en aan de opstaller geleverd:

een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van het perceel kadastraal geregistreerd als gemeente Rijswijk, sectie *, nummer ***, groot *** ***,**

inhoudende de bevoegdheid voor de opstaller om in en op het registergoed te realiseren appartementengebouw, en dan met name in de liftschachten, **de Liftinstallatie** aan te brengen, in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren en zo nodig te vernieuwen.

aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend.

Een en ander conform de hierna vermelde opstalbepalingen en de aan deze akte gehechte tekening.

Het perceel waarop het recht van opstal wordt gevestigd hierna te noemen; "het registergoed" en het vestigen recht van opstal hierna te noemen: "het opstalrecht", **de Liftinstallatie** met aanbehoren hierna te noemen: "de opstallen"

Aanvaarding

De vestiging wordt door de opstaller aanvaard.

ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

OPSTALBEPALINGEN

Duur.

Artikel 1.

Het opstalrecht gaat heden in en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

Vergoeding, retributie.

Artikel 3.

1. Ter zake van de vestiging van het opstalrecht is de opstaller aan de opstaller een eenmalige vergoeding verschuldigd van een euro (€ 1,00) vermeerderd met omzetbelasting. De opstaller zal geen periodieke retributie verschuldigd zijn.
2. De opstaller heeft vermelde eenmalige vergoeding en de daarover verschuldigde omzetbelasting, in afwijking van het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek, rechtstreeks aan de eigenaar voldaan. De eigenaar verleent hierbij aan de onderopstaller kwijting voor de betaling van voormelde vergoeding en de daarover verschuldigde omzetbelasting.

Zakelijke lasten.

Artikel 4.

Alle zakelijke lasten die met betrekking tot de Liftinstallatie respectievelijk het onderopstalrecht worden geheven of zullen worden geheven, komen voor rekening van de opstaller.

Garanties.

Artikel 5.

1. De eigenaar garandeert dat zijn recht tot eigendom van het registergoed

onvoorwaardelijk is en niet onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook.

2. Voort garandeert de eigenaar dat:
 - a. het registergoed niet is bezwaard met beslagen of rechten van hypotheek of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten behoudens de in deze akte vermelde;
 - b. het registergoed niet belast is met publiekrechtelijke beperkingen die belemmerend zijn voor de uitoefening van de rechten uit hoofde van het Opstalrecht behoudens de in deze akte vermelde;
 - c. het registergoed niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen en andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in de akte vermelde.

Gebruik.

Artikel 6.

1. Het is de opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar:
 - de Liftinstallatie te slopen; en/of
 - in **complex de Entree** andere werken aan te brengen dan de Liftinstallatie; en/of
 - de Liftinstallatie hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen; en/of
 - het registergoed of het complex **de Entree** mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van de eigenaar gevaar, schade of hinder te duchten is.
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 7.

1. **De opstaller is verplicht de Liftinstallatie in stand te houden en in goede staat te onderhouden.**
2. Alle werkzaamheden die de opstaller uitvoert of laat uitvoeren in verband met de realisatie, het onderhoud, de verwijdering, vernieuwing of inspecties dienen te worden ingepland in overleg met de eigenaar en dienen voorts op de minst belastende wijze plaats te vinden.

Vervreemding opstalrecht.

Artikel 8.

1. De opstaller niet bevoegd het opstalrecht te vervreemden zonder toestemming van de eigenaar:
2. De hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming is niet vereist ter zake van de vervreemding aan de VvE die wordt opgericht bij de akte waarbij de hiervoor vermelde splitsing in appartementsrechten tot stand wordt gebracht.

Einde Opstalrecht.

Artikel 9.

Het Opstalrecht kan uitsluitend eindigen in de gevallen en op de wijzen als vermeld in de wet.

Wegnemingsrecht.**Artikel 10.**

De opstaller heeft bij het einde van het opstalrecht uitsluitend de bevoegdheid de Liftinstallatie, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht, geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen, indien de eigenaar aan de opstaller niet de waarde vergoedt die de Liftinstallatie bij het einde van het opstalrecht heeft.

Lasten en beperkingen.**Artikel 11.**

Ontbindende voorwaarden.**Artikel 12.**

Alle eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden ter zake van de vestiging van het Opstalrecht zijn thans uitgewerkt. De Eigenaar noch de Opstaller kan zich ter zake van de vestiging van het Opstalrecht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Onderopstalrecht.**Artikel 13.**

Zodra en zolang het onderopstalrecht bestaat is de onderopstaller:

- exclusief gerechtigd tot uitoefening van de rechten die de opstaller uit hoofde van deze akte heeft, derhalve zonder dat de opstaller deze zelf nog kan uitoefenen, tot de uitoefening van welke rechten de gerechtigde tot het Onderopstalrecht gerechtigd is jegens zowel de opstaller als de eigenaar;
- verplicht de hiervoor in deze akte vermelde verplichtingen van de opstaller als eigen verplichtingen na te komen, van welke verplichtingen nakoming kan worden gevorderd door zowel de opstaller als de eigenaar

Instemming met vestiging onderopstalrecht.**Artikel 14.**

De eigenaar stemt hierbij in de zin van artikel 5:93 lid 2 juncto artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek in met de vestiging van het Onderopstalrecht. Het onderopstalrecht zal bij het einde van het opstalrecht derhalve niet teniet gaan.

Omzetbelasting. Overdrachtsbelasting.**Artikel 15.**

1. De eigenaar en de opstaller verklaren voor de vestiging van het opstalrecht dat zij ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968 zijn.
2. Partijen stellen vast dat:
 - a. het registergoed waarop het opstalrecht betrekking heeft kwalificeert als nieuwe onroerende zaak als bedoeld in artikel 11, eerste lid, sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
 - b. de vestiging van het opstalrecht voor de heffing van de omzetbelasting kwalificeert als levering als bedoeld in artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
 - c. de vestiging van het opstalrecht kwalificeert als de levering van een nieuw vervaardigde zaak, als bedoeld in artikel 11, eerste lid, sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de vesti-

- ging van het onderopstalrecht omzetbelasting is verschuldigd.
3. Partijen gaan ervan uit dat de vestiging van het **opstalrecht** voor de heffing van de omzetbelasting kwalificeert als levering als bedoeld in artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien de belastingdienst onverhoopt van mening is dat de vestiging van het opstalrecht niet als levering als bedoeld in artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968 kwalificeert, maar als dienst (verhuur) als bedoeld in artikel 11, lid 1, sub b van de Wet op de omzetbelasting 1968, opteren de eigenaar en de opstaller bij dezen, tot behoud van recht, voor een met omzetbelasting belaste verhuur op grond van artikel 11, lid 1, sub b ten vijfde van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting. De opstaller verklaart hierbij dat zij de Liftinstallatie ten behoeve waarvan het opstalrecht is gevestigd zal gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van voorbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat. Het boekjaar van de opstaller vangt aan op een januari.
 4. De opstaller doet hierbij een beroep op artikel 15 lid 1 sub a. van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien ter zake van de vestiging van het onderopstalrecht omzetbelasting verschuldigd is, terwijl de Liftinstallatie niet als bedrijfsmiddel in gebruik is genomen. De opstaller verklaart voorts dat artikel 15 lid 4 niet aan het onderhavige beroep op de vrijstelling in de weg staat. Mitsdien verklaart de opstaller ter zake van de verkrijging van het opstalrecht geen overdrachtsbelasting verschuldigd te zijn.
 5. Op basis van het vorenstaande is ter zake van deze akte geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 16. Woonplaatskeuze

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.

Artikel 17. Toepasselijk recht

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

SLOTBEPALING

WAARVAN AKTE te Delft is verleden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen zakelijk opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

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