

ONTBINDING EN UITGIFTE IN OPSTAL

Dossnr. 20062506/2/

Annexen:

- volmacht
- voetverklaring

Heden, de vierentwintigste augustus tweeduizend zes,

verschenen voor mij, mr. Caroline de Maat, kandidaat notaris, hierna te noemen notaris, als waarnemer van **mr Marcus Bernardus Stolker**, notaris met plaats van vestiging Hulst:

- I. mevrouw Marchia Maria Bernardus de Keijzer, geboren te Hulst op acht augustus negentienhonderd éénentachtig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, ('s-Gravenhofplein 9, 4561 AJ Hulst);

volgens haar verklaring ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van **Mr. Boudewijn Herman Dyserinck**, notaris, wonende te 2597 BS 's-Gravenhage, **Jacob Mulderweg 4**, geboren te 's-Gravenhage op vier juli negentienhonderd negenenveertig, ~~gehuwd~~,

die bij het geven van de volmacht handelende als gevolmachtigde van ~~de heer Antoine Guillaume Prince d'Arenberg~~, identiteitsbewijs: Belgisch paspoort nummer 1187264, ~~directeur~~ geboren te 's-Gravenhage op veertien september negentienhonderd

~~veertwintig~~, wonende te **Son Marcia, Pollense (Balears) Mallorca, Spanje**, ongehuwd; die deze volmacht verstrekte als enig directeur van de te 's-Gravenhage gevestigde besloten vennootschap: **Administratie en Beleggingsmaatschappij "De Eik" B.V.** ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden (Den Haag) onder nummer 27001346 en als zodanig laatstgemelde vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende, ook genoemd: "de grondeigenaar".

II.



de comparanten sub II genoemd hierna tesamen ook te noemen: "(de) opstaller".

Volmacht.

Blijkende van gemelde volmacht uit een aan deze akte gehechte getekende onderhandse volmacht.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

* dat bij akte van ontbinding en uitgifte in opstal op twee december negentienhonderd tachtig verleden voor Mr. Alfred Willem Vroome, destijds notaris te Hulst en van welke akte een afschrift werd overgeschreven ten hypotheekkantore te Middelburg op drie december negentienhonderd tachtig in deel 2742 nummer 21, aan nu wijlen de heer Emiel Joseph de Bruyne, geboren te Clinge op twaalf juli negentienhonderd drie, in opstal werd uitgegeven een perceel grond gelegen aan de Veerstraat 12 te Nieuw Namen, kadastraal bekend gemeente Hulst sectie I nummer 489, groot veertien are vijfentachtig centiare, zulks voor een periode van dertig achtereenvolgende jaren, met het recht van verlenging tegen de alsdan door de grondeigenares te stellen voorwaarden, ingaande op één oktober negentienhonderd tachtig en mitsdien eindigende op dertig september tweeduizend tien;

* dat de comparanten sub II blijkens akte van en levering op heden verleden voor mij, notaris, de eigendom verkreeg van het woonhuis met aanbehoren, erf en tuin, staande en gelegen aan de Veerstraat 12 te 4568 PH Nieuw Namen, gemeente Hulst - op en met het recht van opstal van de onder- en bijbehorende grond tot en met dertig september tweeduizend tien (deze grond eigendom van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Administratie- en Beleggingsmaatschappij "De Eik" B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, voornoemd) - kadastraal bekend gemeente Hulst, sectie I nummer 489, groot veertien are vijfentachtig centiare;

* dat partijen zijn overeengekomen dat de grondeigenaar gemeld perceel grond voor een nieuwe periode van dertig jaren, ingaande op één oktober tweeduizend zes aan de opstaller in opstal zal uitgeven, zodat ter uitvoering van het vorenstaande de comparant sub I, handelend

als gemeld, verklaarde bij deze het zelfstandig zakelijk recht van opstal uit te geven en te leveren aan de comparanten sub II, zulks ieder voor de onverdeelde helft van:
een perceel grond gelegen aan de Veerstraat 12 te Nieuw-Namen, kadastraal bekend gemeente Hulst, sectie I nummer 489, groot veertien are vijfentachtig centiare.

Gemeld opstalrecht wordt bij deze gevestigd en door de comparanten sub II genoemd in eigendom aanvaard.

De opstaluitgifte en vestiging vindt plaats:

A. Voor een jaarlijkse vergoeding van **tweeduizend vijfhonderd eenenveertig euro**

(€ 2.541,00) per jaar voor het geheel;

de betaling van de canon geschiedt jaarlijks per één oktober, voor de eerste maal thans op één oktober tweeduizend zes;

B. Voor een termijn van dertig jaren, welk zal ingaan op één oktober tweeduizend zes en mitsdien eindigende op dertig september tweeduizend zesendertig.

Deze uitgifte, vestiging en aanvaarding in opstal geschiedt voorts onder de volgende

-----**BEDINGEN:**

Artikel 1.

Per één oktober tweeduizend elf en vervolgens telkens na vijf jaar kan de grondeigenaar bij aangetekende brief om herziening van de opstalvergoeding verzoeken.

De opstalvergoeding zal dan worden herzien overeenkomstig de wijziging die het prijsindexcijfer voor werknemersgezinnen met een laag inkomen (1995=100) van het Centraal Bureau voor de Statistiek over de afgelopen periode zal blijken te hebben ondergaan. Genoemd cijfer bedroeg midden juni tweeduizend twee éénhonderd negentien negen/tiende procent (119,9%).

Artikel 2.

Alle betalingen, door de opstaller aan de grondeigenaar te doen, zowel van de vergoeding als van hetgeen overigens terzake van het opstalrecht mocht verschuldigd worden, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of schuldvergelijking door storting op een bankrekening ter keuze van de grondeigenaar of van de door deze aan te wijzen gemachtigde.

Artikel 3.

De zakelijke lasten en belastingen van de in opstal uitgegeven grond thans of in de toekomst geheven wordende komen vanaf heden twee voor rekening van de opstaller.

Artikel 4.

De opstaller is verplicht de hem in opstal uitgegeven grond op behoorlijke wijze, ten genoegen van de grondeigenaar op esthetisch verantwoorde wijze af te bakenen, welke afscheiding op behoorlijke afstand gesteld moet worden volgens aanwijzing van de grondeigenaar van die grond of haar administrateur.

De opstaller is verplicht de gebouwen en beplantingen behoorlijk te onderhouden ten genoegen van de grondeigenaar of de administrateur van de in opstal uitgegeven grond.

Artikel 5.

Verschil tussen de werkelijke en de bij deze akte opgegeven grootte, kan geen grond opleveren tot het vorderen van vermeerdering of vermindering van de overeengekomen vergoeding.

Artikel 6.

Het rustig en vreedzaam bezit van het recht van opstal en van de grond, waarop dat recht is gevestigd, wordt de opstaller gewaarborgd.

Artikel 7.

De opstaller is aansprakelijk voor alle naasting van grond en voor het vestigen van overwegen of andere erfdiensbaarheden op de in opstal uitgegeven grond.

Artikel 8.

De opstaller moet gedurende de duur dezer uitgifte in opstal de door hem gestichte of te stichten gebouwen, werken en beplantingen -dan wel door hem reeds overgenomen opstallen- in goede staat onderhouden en bij het eindigen van het recht van opstal deze in die staat aan de grondeigenaar opleveren indien deze van zijn recht tot overname gebruik wil maken.

De opstaller is verplicht aan die gebouwen alle grote en kleine reparaties te doen verrichten, welke zullen blijken nodig te zijn.

De opstaller zal de bomen, hagen en andere beplantingen moeten verzorgen, de dode door nieuwe vervangen. De opstaller dient met de gebouwen, werken en beplantingen te handelen zoals een goed huisvader betaamt.

Indien de gebouwen, werken en beplantingen door toedoen van de opstaller mochten tenietgaan of grovelijk worden verwaarloosd, heeft de grondeigenaar het recht het opstalrecht te doen eindigen door enkele aanzegging bij deurwaardersexploijt, waarvan de kosten voor rekening van de opstaller zullen zijn.

Artikel 9.

De opstaller is verplicht de gebouwen bij een solide brandverzekeringsmaatschappij te verzekeren en verzekerd te houden.

Een duplicaat van de kwitantie der betaalde premie wordt op eerste verzoek van de

grondeigenaar door opstaller toegezonden.

Artikel 10.

In geval van schade aan de gebouwen is de opstaller verplicht voor eigen rekening deze te herstellen.

De opstaller is verplicht bij algehele vernietiging de funderingen of restanten daarvan zo spoedig mogelijk op te ruimen op eerste aanzegging van de grondeigenaar of haar gemachtigde, terwijl hij voorts de grond geëgaliseerd zal moeten opleveren.

Artikel 11.

Het is de opstaller verboden overeenkomstig de polderreglementen op enigerlei wijze door rioleringswerken of anderszins afvalwater, faecaliën en huisvuil in poldersloten te lozen.

Artikel 12.

De opstaller is aansprakelijk voor alle schade, die door welke oorzaak ook, voorzien of onvoorzien, aan de door hem gestichte of gekochte gebouwen, werken en beplantingen mocht opkomen.

Artikel 13.

De opstaller mag eerst na verkregen schriftelijke toestemming van de grondeigenaar aan de gebouwen en werken gedurende het tijdvak waarin hij het genot van het recht van opstal heeft, zodanige verbeteringen en vergrotingen aanbrengen, als hem zal goeddunken.

Artikel 14.

1. De opstaller mag de hem in opstal uitgegeven grond, gebouwen, werken en beplantingen, zonder schriftelijke toestemming van de grondeigenaar of van zijn gemachtigde, noch geheel, noch gedeeltelijk verhuren of onder andere titel in gebruik afstaan of vervreemden, anders dan verhuur of inbreng in een door de opstaller op te richten maat- of vennootschap, noch met erfdienstbaarheden, hypothecaire verbanden of andere zakelijke lasten bezwaren, en in de gebouwen geen herberg houden.

Bij overtreding zal de eigenaar de bevoegdheid hebben onmiddellijk het opstalrecht te doen eindigen door enkele aanzegging bij deurwaardersexploit, tenzij er de voorkeur aan wordt gegeven de ontbinding der overeenkomst in rechten te vorderen.

De grondeigenaar zal slechts bij gewichtige redenen zijnerzijds en na uitvoerige toelichting aan de opstaller vorenstaande toestemming kunnen weigeren.

2. Ingeval de opstaller noodzakelijke verbeteringen wil aanbrengen of de opstallen wil uitbreiden, terzake van welke verbetering of aanbreng opstaller een hypothecaire geldlening dient aan te gaan en de grondeigenaar geen toestemming wil geven tot het verlenen van hypothecaire zekerheid door de opstaller, zal de bevoegde Kantonrechter een uitspraak doen.

3. De in lid 1 van dit artikel bedoelde voorafgaande toestemming is echter niet nodig in het geval van verkoop door een hypotheekhouder krachtens diens recht van parate executie.

Artikel 15.

Ingeval de opstaller in gebreke mocht blijven aan de inhoud van een of meer der gemaakte bepalingen te voldoen, heeft de grondeigenaar het recht, ook daar waar dit niet uitdrukkelijk is bepaald, het opstalrecht te doen eindigen, zonder dat enige gerechtelijke uitspraak daaromtrent zal zijn vereist en zulks door een eenvoudig bevel vanwege de grondeigenaar betekend, met aanzegging dat hij van voormelde bevoegdheid gebruik wenst te maken.

In dat geval zal de opstaller verplicht zijn de in opstal uitgegeven grond dadelijk op de eerste aanmaning te verlaten.

Artikel 16.

In alle gevallen waarin het opstalrecht eindigt, zal de opstaller met de sterke arm kunnen worden gedwongen de in opstal uitgegeven grond, de gebouwen en andere werken te ontruimen krachtens eerste executoriale grosse dezer akte.

Alle gerechtelijke kosten, die de grondeigenaar mocht maken, komen ten laste van de opstaller en zullen door de opstaller moeten worden voldaan of op hem kunnen worden verhaald.

Artikel 17.

a. Ingeval de opstaller niet binnen drie maanden na daartoe aangemaand te zijn, de jaarlijkse opstalcanon heeft voldaan of een der overige hem bij deze akte en/of de wet opgelegde verplichtingen niet getrouwelijk mocht nakomen, ofwel in strijd met zijn bepalingen mocht handelen, zal de grondeigenaar gerechtigd zijn het opstalrecht onmiddellijk te doen eindigen, zonder dat het nodig zal zijn de opstaller vooraf door een bevel of een soortgelijke akte in gebreke te stellen, als zullende hij dit zijn door de enkele overtreding of door het enkel verloop van de bepaalde termijn, uit kracht van de overeenkomst zelf.

b. In het lid a. van dit artikel bedoelde geval zal de opstaller niets van het op het terrein gebouwde mogen afbreken.

c. Voor het geval het opstalrecht en de opstallen met hypothe(e)k(en) zijn belast, zal bedoeld eindigen van het opstalrecht ten aanzien van de alsdan ingeschreven hypotheekhouder(s) niet van kracht zijn dan drie maanden nadat deze hypotheekhouder(s) van de opstaller bij aangetekend schrijven bericht zal (zullen) hebben ontvangen dat bedoeld opstalrecht eindigt,

met opgave van de redenen waarom.

Artikel 18

1. Bij wanbetaling van de retributie en/of bij niet-nakoming van andere verplichtingen, aan de opstalhouder met betrekking tot voormelde opstalrecht opgelegd en/of bij enige andere grond, die kan leiden tot ontbinding, vervallenverklaring of opzegging van het opstalrecht, zal de grondeigenaar hiervan binnen een redelijke termijn schriftelijk mededeling doen aan de hypotheekhouder en zal binnen een termijn van zes maanden na ontvangst van deze schriftelijke mededeling door de hypotheekhouder het opstalrecht niet door of op verzoek van de grondeigenaar ontbonden/vervallen worden verklaard casu quo worden opgezegd en het opstalrecht niet door de grondeigenaar tot verhaal van de achterstallige retributie en/of van hetgeen overigens op grond van de opstalvoorwaarden aan de grondeigenaar verschuldigd is, worden uitgewonnen.

De hypotheekhouder heeft gedurende vermelde periode van zes maanden de gelegenheid om het opstalrecht te (doen) verkopen dan wel namens de opstalhouder aan diens verplichtingen te voldoen.

2. Indien de hypotheekhouder binnen vermelde periode van zes maanden het opstalrecht verkoopt dan wel namens de opstalhouder aan diens verplichtingen voldoet, zal het opstalrecht niet worden ontbonden, vervallen worden verklaard of worden opgezegd op grond van de omstandigheden waarvan aan de hypotheekhouder mededeling is gedaan. De grondeigenaar zal ook niet ten laste van de hypotheekhouder en/of de koper van het opstalrecht tot verhaal van achterstallige retributie en/of van hetgeen overigens door de opstalhouder op grond van de opstalvoorwaarden waarvan aan de hypotheekhouder mededeling is gedaan, overgaan. De grondeigenaar zal ook niet ten laste van de hypotheekhouder en/of de koper van het opstalrecht tot verhaal van achterstallige retributie en/of van hetgeen overigens door de opstalhouder op grond van de opstalvoorwaarden aan de grondeigenaar verschuldigd is, overgaan.

3. Zolang enige hypotheek ten behoeve van de hypotheekhouder op het opstalrecht is ingeschreven:

a. zal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder door de grondeigenaar en de opstalhouder behoudens wijziging van de retributie geen wijziging in de opstalvoorwaarden worden aangebracht, noch zal de grondeigenaar de voorwaarden aanvullen;

b. zullen de opstalhouder en de grondeigenaar geen afstand doen van het opstalrecht;

c. zullen de opstalhouder en de grondeigenaar zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypotheekhouder het opstalrecht niet beëindigen;

d. zal de opstalhouder het opstalrecht niet opzeggen.

Artikel 19.

Bij het eindigen van het opstalrecht, hetzij door het verloop van de tijd waarvoor het is verleend, hetzij door vervallenverklaring, heeft de grondeigenaar het recht de daarop aanwezige gebouwen, werken en beplantingen over te nemen op schatting van drie deskundigen, waarvan een zal worden benoemd door ieder der partijen, de derde door de door beide partijen benoemden, of zo daarover geen overeenstemming wordt verkregen, door de Heer Kantonrechter te Terneuzen op verzoek van de meest gerede partij.

Na het einde van het opstalrecht, heeft de opstaller het recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de grondeigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen.

Artikel 20.

Alle kosten dezer uitgifte in opstal, die der onderhavige akte en mogelijke aanvullings- of wijzigingsakte daaronder begrepen, alsook die van de uitgifte aan de grondeigenaar van een eerste grosse dezer akte, zijn voor rekening van- en moeten worden voldaan door de opstaller.

Artikel 21.

Partijen sluiten uitdrukkelijk uit iedere bevoegdheid om ontbinding dezer overeenkomst te vorderen.

Berekening overdrachtsbelasting.

De comparanten sub II genoemd verklaarden dat voor de berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting de waarde van het bij deze verleende recht van opstal bedraagt vijfendertigduizend vijfenzeestig euro en tachtig eurocent (€ 35.065,80) waarop in mindering mag worden gebracht conform artikel 9.lid.2. der Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, de waarde van het recht van opstal over de resterende nog niet verstreken vier jaren ten bedrage van vijfhonderd zevenenveertig euro en eenenzeventig cent (€ 547,71), zodat bij deze overdrachtsbelasting verschuldigd is over een bedrag van vierendertigduizend vijfhonderd euro (€ 34.500,--) (afgerond).

Woonplaatskeuze

Partijen kiezen ter zake van de onderhavige overeenkomst, de tenuitvoerlegging en alle verdere gevolgen daarvan, onveranderlijk woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze minuut, aan het 's-Gravenhofplein 9 te Hulst.

De comparanten, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van de in de aanhef van deze akte genoemde documenten, zijn mij, notaris, bekend.

Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of nimmer gehuwd geweest is daaronder begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Hulst op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten en een toelichting daarop, waarbij tevens werd gewezen op de gevolgen die voor partijen of één of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten ondertekend en heb ik, notaris, onmiddellijk daarna ondertekend om **negen uur en twintig minuten**.
Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)
C. de Maat

De ondergetekende, mr. Caroline de Maat, kandidaat-notaris, waarnemende het kantoor van mr. Marcus Bernardus Stolker, notaris te Hulst, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 24-08-2006 om 11:46 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 50429 nummer 192.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x00D19A0241C2E500C52B78D44E035AFA76 toebehoort aan Maat de Caroline.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.