

| | | | |
|--------------------------------|---|---|---|
| Kantoor: Utrecht | Tijdstip van aanbidding: 16 JUNI 1998 09.00 UUR | De bewaarder van het kadaster en de openbare registers, <i>W. Louwman</i> | 02521970 met 1 x zonder vervolgblad(en) |
| Aantekeningen: ref. 980789.HUM | | Mr. W. Louwman 05 LDNPL E 3096 0101 705 309779 Kadaster | |

Op vijftien juni negentienhonderd achtennegentig verschenen voor mij,
Mr Dirk Albert Spek, notaris ter standplaats de gemeente Leusden:

- mevrouw Everarda Maria Blom-de Groot, wethouder van de Gemeente Leusden, wonende te 3831 JX Leusden, Kanaalweg 5, geboren te Leusden op zeven juni negentienhonderd veertig, zich legitimerende met haar paspoort, nummer N12596433, afgegeven te Leusden op twee januari negentienhonderd zesennegentig, gehuwd, volgens haar verklaring te dezen handelende als loco-Burgemeester van de Gemeente Leusden en als zodanig de publiekrechtelijke rechtspersoon **DE GEMEENTE LEUSDEN**, gevestigd en kantoor houdende te 3831 NA Leusden aan 't Erf 1 (postadres: Postbus 150, 3830 AD Leusden), hierna te noemen: "de Gemeente", vertegenwoordigende, en handelende ter uitvoering van een besluit genomen door de Raad van de Gemeente Leusden in zijn openbare vergadering van zesentwintig maart negentienhonderd achtennegentig;
- de heer Paulus Cornelis Bernardus Biersteker, hoofd Facilitair Centrum Humanitas/Humanistisch Verbond, wonende te 1816 CR Alkmaar, Gerard Doustraat 18, geboren te Alkmaar op zesentwintig november negentienhonderd drieënvijftig, zich legitimerende met zijn rijbewijs, nummer 3106525228, afgegeven te Alkmaar op elf december negentienhonderd zesennegentig, gehuwd, volgens zijn verklaring te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting: **STICHTING HUMANITAS ONROERENDE ZAKEN** (tot de statutenwijziging van negen juni negentienhonderd achtennegentig genaamd: Stichting Beheer Onroerende Goederen Humanitas), gevestigd en kantoor houdende te 1017 WS Amsterdam aan de Sarphatistraat 4 (postadres: Postbus 71, 1000 AB Amsterdam), ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam te Amsterdam onder nummer 41197402, en als zodanig deze stichting, hierna te noemen: "de opstaller", rechtsgeldig vertegenwoordigende.

VOLMAGTVERLENING

Van gemelde volmachtverlening is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht.

VESTIGING OPSTALRECHT

De comparante sub 1, handelende als gemeld, verklaarde voor en namens de Gemeente te vestigen ten behoeve van de opstaller, voor wie de comparant sub 2, handelende als gemeld, verklaarde te aanvaarden:

het beperkte recht van opstal tot het oprichten en in eigendom hebben van een kinderdagverblijf met een multifunctioneel gedeelte, op het aan de Gemeente Leusden in eigendom toebehorende perceel grond, gelegen aan en nabij de Ansfriuslaan te Leusden, welk perceel grond uitmaakt het gehele perceel, kadastraal bekend gemeente Leusden, sectie E nummer 3096, groot één are veertig centiaren, alsmede een kennelijk ter plaatse aangeduid gedeelte, ter grootte van ongeveer éénendertig aren zevententachtig centiaren, of zoveel meer of minder als na kadastrale opmeting zal blijken, van het perceel kadastraal bekend gemeente Leusden, sectie E nummer 3097 (alzo voor het geheel groot drieëndertig aren zevententwintig centiaren), zoals gemeld perceel en gemeld perceelsgedeelte schetsmatig zijn aangegeven met kruisarcering op de aan deze akte te hechten en door de comparanten gewaarmerkte - niet voor inschrijving in de openbare registers bestemde - situatietekening, genummerd 98-02-1036, en zoals gemeld perceelsgedeelte na uitmeting door of vanwege het kadaster ten name van de opstaller als houdster van het recht van opstal zal worden gesteld.

DUUR VAN HET RECHT

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden dat gemeld opstalrecht is gevestigd voor de duur van twintig jaar vanaf heden, mitsdien tot vijftien juni tweeduizend achtttien.

BEPALINGEN EN BEDINGEN

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden dat gemelde vestiging van voormeld opstalrecht is geschied onder de bepalingen en bedingen, zoals deze zijn omschreven in de tussen partijen op zeventien mei negentienhonderd achtennegentig in tweevoud opgemaakte en ondertekende overeenkomst, welke bepalingen en bedingen voorzover nog van toepassing, luiden als volgt:

- De notariële akte van vestiging van het recht van opstal zal voor rekening van de opstaller binnen een maand nadat de hierna onder 16 vermelde voorwaarde zal zijn vervuld worden opgemaakt enzovoort.
- Ook de kosten van inschrijving van de akte in de registers van het hypotheekkantoor komen voor rekening van de opstaller.
- Het recht van opstal wordt gevestigd voor de duur van twintig jaar, ingaande op de dag waarop de notariële akte wordt verleden.
- Partijen zullen twee jaar vóór het verstrijken van de overeengekomen duur over eventuele verlenging daarvan met elkaar in overleg treden.
- Ingeval van verlenging zullen partijen daarvan doen blijken middels een voor rekening van de opstaller op te maken, te verlijden en in te schrijven notariële akte.

Hyp. 4

Aantekeningen:

- " 2. 2. De Gemeente is jegens de opstaller niet verplicht in verlenging te bewilligen, tenzij de Gemeente geen redelijke gronden heeft om de verlenging te weigeren.
- " 3. Gedurende de eerste vijf jaren vanaf de datum van de notariële akte van vestiging is de opstaller de Gemeente geen retributie verschuldigd.
- " De retributie zal bedragen:
- " a. in het zesde jaar enzovoort:
- " tien duizend vierhonderdtachtig gulden (f 10.480,-);
- " b. in het zevende jaar enzovoort:
- " twaalf duizend achthonderdnegen gulden (f 12.809,-);
- " c. in het achtste jaar enzovoort:
- " zestien duizend driehonderdtwee gulden (f 16.302,-);
- " d. in het negende jaar enzovoort:
- " achttien duizend zeshonderdénendertig gulden (f 18.631,-);
- " e. in het tiende jaar enzovoort:
- " twintig duizend negenhonderdzig gulden (f 20.960,-).
- " 3. 1. In het elfde jaar bedraagt de retributie twintig duizend negenhonderdzig gulden (f 20.960,-) en wordt jaarlijks verhoogd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vastgestelde prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks werknemers, gezinnen met een inkomen beneden de grens voor sociale verzekeringen.
- " 4. De opstaller dient het perceel te bebouwen conform de desbetreffende bouwvergunning.
- " 4. 1. De opstaller zal binnen drie maanden na de datum van de notariële akte van vestiging van het recht van opstal starten met de bouw, tenzij het nog niet verleend zijn van de bouwvergunning daaraan in de weg staat, in welk geval binnen een maand na de dag van de verlening van de bouwvergunning met de bouw zal worden begonnen. Binnen anderhalf jaar nadat de bouwvergunning is verleend, dient de bouw voltooid te zijn. De overeenkomst is nietig indien niet binnen zes (6) maanden na de datum van het passeren van de notariële akte een bouwvergunning is verstrekt.
- " Alle hiermee verbonden kosten komen voor rekening van de Gemeente.
- " 4. 2. Het is de opstaller zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente niet toegestaan om het gebouwde geheel of gedeeltelijk te verbouwen of af te breken.
- " 4. 3. Zonder schriftelijke goedkeuring van de Gemeente zullen op het perceel geen andere gebouwen/bouwwerken dan het gebouw waarop deze overeenkomst betrekking heeft alsmede werken en beplantingen worden aangebracht. Indien en voor zover schriftelijke toestemming wordt gegeven zullen de desbetreffende gebouwen/bouwwerken, werken en beplantingen onder het opstalrecht vallen.
- " 4. 4. De opstaller kan het perceel in gebruik nemen op de datum van de notariële akte van vestiging van het opstalrecht.
- " Alle eventueel aan het perceel verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven daarop rusten. De Gemeente verklaart, dat er ten aanzien van dit perceel geen huur-, pacht- of andere gebruiksrechten van derden bestaan.
- " 4. 5. Het perceel wordt uitgegeven in de staat waarin het zich bevindt op de datum van de notariële akte van vestiging van het opstalrecht. De opstaller wordt geacht het perceel volkomen te kennen. Alle kosten inzake het bouwrijp maken, waaronder de sloop van de opstallen, komen voor rekening van de opstaller.
- " 5. Alle lasten die met betrekking tot de onder het recht van opstal vallende zaken worden geheven komen voor rekening van de opstaller, vanaf de datum waarop de uit deze overeenkomst voortvloeiende notariële akte wordt verleend.
- " 6. De opstaller is verplicht om de opstal(len) in- en uitwendig ten genoegen van burgemeester en wethouders in goede staat te houden. Calamiteiten van welke aard dan ook dienen onverwijld aan burgemeester en wethouders te worden doorgegeven.
- " 7. De opstaller dient de opstal(len) genoegzaam te verzekeren tegen de gevolgen van brand-, storm- en waterschade.
- " Eventuele verzekeringspenningen dient de opstaller aan te wenden voor herstel/nieuwbouw.
- " 8. De opstaller is niet gerechtigd het recht van opstal geheel of gedeeltelijk te vervreemden en met recht van hypotheek of enig goederenrechtelijk genotsrecht te bezwaren zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.
- " 9. De opstaller zal de opstal(len) primair dienstbaar laten zijn aan de Stichting Kinderopvang Humanitas Leusden ten behoeve van de kinderopvang.
- " 9. 1. Het is de opstaller toegestaan om het multifunctionele deel van de opstal(len) te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven aan derden: instellingen terzake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie, fysieke en geestelijke volksgezondheid, openbare en bijzondere dienstverlening, met name gericht op de plaatselijke samenleving, die de opstal(len) gebruiken overeenkomstig de doelstelling "maatschappelijke voorzieningen, algemeen".

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- " 10. De Gemeente kan het recht van opstal tussentijds opzeggen:
- " (a) bij exploit met inachtneming van een termijn van ten minste een jaar, indien de opstaller in verzuim is de retributie over twee achtereenvolgende jaren te betalen;
- " (b) bij exploit met inachtneming van een termijn van ten minste een maand, indien de opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen en voorts indien (1) de opstaller failliet wordt verklaard, (2) aan hem surséance van betaling wordt verleend, (3) de opstaller wordt ontbonden en (4) gebruik van de opstal(len) ten behoeve van de kinderopvang wordt gestaakt.
- " 10. 1. De opstaller kan het recht van opstal tussentijds bij exploit opzeggen met inachtneming van een termijn van ten minste een jaar.
- " 11. Het is de opstaller niet toegestaan om de onder het recht van opstal vallende gebouwen/bouwwerken, werken en beplantingen bij het einde van het recht van opstal weg te nemen.
- " 12. Na de beëindiging van het recht van opstal door tijdsverloop en in de onder 10 vermelde gevallen vergoedt de Gemeente de opstaller de waarde - met inachtneming van het bepaalde in artikel 13 - van de onder het recht van opstal vallende gebouwen/bouwwerken, werken en beplantingen, gelijk de opstaller de Gemeente - middels verrekening - vergoedt het in de considerans van deze overeenkomst genoemde bedrag zijnde één miljoen éénhonderd duizend gulden (f 1.100.000,-), vermeerderd met het percentage waarmee de waarde van de onder het recht vallende zaken de stichtings- en aanlegkosten te boven gaat in de verhouding van de oorspronkelijk ingebrachte gelden, zijnde één miljoen zeshonderd duizend gulden (f 1.600.000,-) gedeeld door één miljoen éénhonderd duizend gulden (f 1.100.000,-).
- " Bij gebleken vermindering van de waarde van het onroerend goed geldt, dat de Gemeente de uitbetaling van de door de Stichting Beheer Onroerende Goederen Humanitas - (thans na gemelde statutenwijziging genaamd: Stichting Humanitas Onroerende Zaken) - ingebrachte gelden ad één miljoen éénhonderd duizend gulden (f 1.100.000,-) garandeert.
- " 13. De te vergoeden waarde wordt door burgemeester en wethouders en de opstaller in onderling overleg vastgesteld met inachtneming van bestaande huur- en gebruiksrechten. Indien daaromtrent niet binnen een maand na het einde van het recht van opstal overeenstemming is bereikt, geschiedt de vaststelling van de waarde door drie onroerend goed-deskundigen, van wie er één zal worden benoemd door burgemeester en wethouders en één door de opstaller, terwijl de derde deskundige zal worden aangewezen door de door partijen benoemde deskundigen. De aanwijzing van deskundigen zal geschieden binnen twee maanden na het einde van het recht van opstal. De vaststelling van de waarde door de deskundigen is bindend voor partijen. Indien partijen over de aanwijzing van deskundigen geen overeenstemming kunnen bereiken, zal de bevoegde rechter in het arrondissement, waarbinnen de Gemeente zetel heeft, voor partijen een bindende uitspraak doen.
- " 14. Blijkens het onderzoeksrapport nummer 13/0245/WH de dato januari negentienhonderd achtennegentig - waarvan een exemplaar aan de opstaller ter hand is gesteld - betreffende het terrein zijn niet dusdanige verontreinigingen aangetroffen dat het niet geschikt is voor het beoogde doel, te weten een gebouw, bestemd voor kinderopvang met verder een multifunctioneel gedeelte, voorts dient de bodem voor kinderspeelplaats geschikt te zijn.
- " Bij het einde van het opstalrecht dient de opstaller aan de Gemeente over te leggen een recent rapport van een erkend onderzoeksbureau betreffende onderzoek van de bodem van het bouwterrein.
- " Indien uit dit rapport blijkt dat de kwaliteit van de bodem, daaronder begrepen de kwaliteit van het grondwater, in ongunstige zin afwijkt van de kwaliteit volgens het in de eerste zin vermelde bodemonderzoeksrapport, dan is de opstaller er toe gehouden de kwaliteit van bodem en grondwater voor zijn rekening te (doen) brengen op het oorspronkelijke niveau, tenzij de opstaller aannemelijk kan maken dat de verontreiniging geen verband kan hebben met het gebruik van het terrein door de opstaller.
- " 15. Ingeval de opstaller met de nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in verzuim is, verbeurt hij ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderd gulden (f 500,-) voor iedere dag dat hij in verzuim blijft, onverminderd de andere rechten welke de Gemeente aan het verzuim kan ontlenen (tot een totaal maximum van vijftientig duizend gulden (f 25.000,-)).
- " 16. Deze overeenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de raad van de gemeente Leusden daarmee instemt en tevens dat voor de bouw van het beoogde gebouw een bouwvergunning wordt verleend, welke onherroepelijk is.
- " 17. In alle gevallen waarin deze overeenkomst niet voorziet treden partijen in overleg voor

Aantekeningen:

" nadere afspraken."

De comparante sub 1, handelende als gemeld, verklaarde vorenstaande bepalingen en bedingen voorzoveel nodig voor de opstaller verbindend te verklaren en aan de opstaller op te leggen. De comparant sub 2, handelende als gemeld, verklaarde de opstaller te verbinden tot aanvaarding en getrouwelijke nakoming van de hiervoor vermelde bepalingen en bedingen, welke verbintenissen de comparante sub 1, handelende als gemeld, verklaarde voor en namens de Gemeente te aanvaarden.

SLOTVERKLARINGEN

Tenslotte verklaarden de comparanten, handelende als gemeld:

1. partijen doen afstand van het recht om - op welke grond ook - ontbinding van deze overeenkomst en de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen;
2. partijen hebben toestemming gegeven tot de inschrijving van deze akte in de openbare registers ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht;
3. alle kosten en rechten op deze akte en haar gevolgen vallende, zijn voor rekening van de opstaller;
4. de gekapitaliseerde waarde van het recht van opstal wordt voor de heffing van overdrachtsbelasting gesteld op éénhonderdachtendertig duizend vijfhonderdveertig gulden en tweeënvijftig cent (f 138.540,52), zodat de terzake van gemelde vestiging van het recht van opstal door de opstaller verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt acht duizend driehonderdtien gulden (f 8.310,-);
5. partijen kiezen voor de tenuitvoerlegging van deze akte woonplaats ten kantore van de notaris, bewaarder van deze minuutakte.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben dezen 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 en mij, notaris, ondertekend om *zestien uur vijfenveertig minuten.* 
Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) D.A. Spek

De ondergetekende:

Mr Dirk Albert Spek, notaris ter standplaats Leusden, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd, in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8, noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet.

(w.g.) D.A. Spek

De ondergetekende:

Mr Dirk Albert Spek, notaris ter standplaats Leusden, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

