

CONCEPT

akd

1002585/TDL/RR

Totstandkomingsvoorbehoud

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – overeenkomst tot stand en aan deze (concept-) overeenkomst kunnen derhalve geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht niet is besloten deze overeenkomst aan te gaan en deze overeenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van de gemeente Utrecht is ondertekend. Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob- beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. De gemeente is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming. Partijen zijn zich ervan bewust dat de hiervoor bedoelde besluitvorming mede afhankelijk kan zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de gemeenteraad.

zesde bespreekconcept ter beoordeling van partijen

AKTE VAN VESTIGING HUURAFHANKELIJK (ONDER)RECHT VAN OPSTAL EN KWALITATIEVE VERPLICHTING inzake Nieuwbouw ISU Utrecht

Heden,

[**],

verschijnt voor mij, mr. [**], notaris gevestigd te Amsterdam:

[**], te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. **gemeente Utrecht**, een krachtens publiekrecht ingestelde rechtspersoon, met adres Stadsplateau 1, 3521 AZ, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 30280353, handelend ter uitvoering van het besluit d.d. [] van het college van burgemeester en wethouders tot het sluiten van deze overeenkomst;
2. **Stichting Internationale School Utrecht**, een stichting (naar Nederlands recht), statutair gevestigd te Utrecht, met adres: Van Bijckershoeklaan8, 3527XL Utrecht, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 55350844. Van de volmachten aan de comparant blijkt uit twee (2) onderhandse akten van volmacht, welke (in kopie) aan deze akte worden gehecht.

De comparant is mij, notaris, bekend.

De comparant verklaart:

A. Inhoudsopgave

A.1 Deze akte bestaat uit de navolgende artikelen:

Artikel A	-	Inhoudsopgave
Artikel B	-	Definities
Artikel C	-	Considerans
Artikel D	-	Vestiging Huurafhankelijk-Opstalrecht
Artikel E	-	Opstalvoorwaarden
Artikel F	-	Bijzondere lasten en beperkingen
Artikel G	-	Omzetbelasting en overdrachtsbelasting
Artikel H	-	Woonplaatskeuze

CONCEPT

akd

Artikel I	-	Verhouding tot artikel 5:93 lid 2 Burgerlijk Wetboek
Artikel J	-	Toepasselijk recht en rechtbank
Artikel K	-	Wet voorkeursrecht gemeenten
Artikel L	-	Notaris AKD
Artikel M	-	Hoofden van artikelen en nummering
Artikel N	-	Salvatorische (reddende) clausule
Artikel O	-	Bijlagen

A.2 De in artikel A.1 vermelde inhoudsopgave is uitsluitend bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid, mitsdien kan daaraan geen enkel recht worden ontleend.

A.3 Tenzij anders bepaald, verwijzen artikelen naar artikelen van de onderhavige akte.

B. Definities

B.1 In deze akte wordt - in alfabetische volgorde vermeld - verstaan onder:

1. **AKD:**

De naamloze vennootschap AKD N.V. (advocaten en notarissen), statutair gevestigd te Rotterdam en thans mede kantoorhoudende aan de Gustav Mahlerlaan 2970, (1081 LA) Amsterdam.

2. **Akte:**

De onderhavige akte van vestiging recht van (onder)opstal.

3. **Akte Erfpacht:**

De op **[**]** voor de Notaris, verleden akte, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op **[**]** in register Hypotheken 4, deel; **[**]**, nummer **[**]**, bij welke akte het Registergoed-Grond door de UU in erfpacht is uitgegeven aan de Gemeente.

[NOTE AKD: verwerken nadere gegevens van de akte waarbij het perceel grond waarop de school wordt gebouwd door de UU in erfpacht wordt uitgegeven aan de Gemeente.]

4. **Akte Hoofdopstalrecht:**

De op **[**]** voor de Notaris, verleden akte, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op **[**]** in register Hypotheken 4, deel; **[**]**, nummer **[**]**, bij welke akte het Hoofdopstalrecht door de UU is verleend aan de Gemeente.

[NOTE AKD: verwerken nadere gegevens van de akte waarbij het zelfstandig recht van opstal door de UU wordt verleend aan de Gemeente.]

5. **AV1989:**

De Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989, vastgesteld door de raad van de Gemeente bij zijn besluit van tweeëntwintig juni negentienhonderdnegenentachtig, nummer 1871, en vermeld in en gehecht aan een akte van depot op zesentwintig juli negentienhonderdnegenentachtig verleden voor mr. H.A. Teijen, destijds notaris te Utrecht, van welke akte en afschrift ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Utrecht) op zesentwintig juli negentienhonderdnegenentachtig in register Hypotheken 4, deel 6242, nummer 19.

6. **Beschikking:**

de beslissing daterend van zeventien december tweeduizend twintig van het College voor de bekostiging van een onderwijshuisvestingsvoorziening voor opnemings op het Programma van Overzicht Voorzieningen Huisvesting 2021 (vastgesteld bij besluit van acht december tweeduizend twintig met kenmerk 7814376), welke als **Bijlage 1** aan de Akte wordt gehecht.

7. **Gemeente:**

CONCEPT

akd

De gemeente Utrecht, met de gegevens als vermeld in de comparitie.

8. **Eigenaar:**

De gerechtigde(n) tot het Registergoed-Grond, (thans) UU.

9. **Erfpacht:**

[**]

[NOTE AKD: volgt nadere omschrijving van de door de Universiteit Utrecht aan de Gemeente te verlenen erfpacht van het perceel grond waarop de school wordt gerealiseerd.]

[VOORSTEL VAN DOORNE:

het door de Universiteit Utrecht aan de Gemeente, naast het Hoofdopstalrecht, verleende recht van erfpacht op het Registergoed-Grond]

[NOTE AKD: Van Doorne had er overal Erfpachtrecht van gemaakt. Wij hebben een voorkeur voor de wettelijke term, dus Erfpacht. Echter het is een definitie dus als Van Doorne persé de definitie Erfpachtrecht wenst, zullen wij daaraan meewerken.]

10. **Erfpachter:**

De gerechtigde(n) tot de Erfpacht, (thans) de Gemeente.

11. **Erfpachtvoorwaarden:**

De op de Erfpacht van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden, opgenomen in de Akte Erfpacht.

12. **Hoofdopstaller:**

De gerechtigde(n) tot het Hoofdopstalrecht, zijnde ten tijde van de vestiging van het Opstalrecht de Gemeente.

13. **Hoofdopstalrecht:**

Het door de UU aan de Gemeente, naast de Erfpacht, verleende recht van opstal op het Registergoed-Grond, zijnde het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek op het Registergoed-Grond, inhoudende, kort samengevat, het recht om op het Registergoed-Grond de Opstallen in eigendom te hebben, te houden, te gebruiken en te onderhouden, alsmede alle zaken die de Opstallen duurzaam dienen, op welk opstalrecht de Hoofdopstalvoorwaarden van toepassing zijn.

14. **Hoofdopstalvoorwaarden:**

De op het Hoofdopstalrecht van toepassing zijnde opstalvoorwaarden, opgenomen in de Akte Hoofdopstalrecht.

15. **Huurafhankelijk-Opstalrecht:**

Het van de Huurovereenkomst afhankelijk (huurafhankelijk) recht van (onder)opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek op het Registergoed-Grond, inhoudende, kort samengevat, het recht om op het Registergoed-Grond de Opstallen in eigendom te hebben, te houden, te gebruiken en te onderhouden, alsmede alle zaken die de Opstallen duurzaam te dienen, op welk (onder)opstalrecht de Opstalvoorwaarden van toepassing zijn.

16. **Huurder:**

Stichting ISU., een stichting, statutair gevestigd te [**], met adres: [**], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [**].

17. **Huurovereenkomst:**

De huurovereenkomst voor het Registergoed-Grond gesloten tussen de Gemeente en Stichting ISU de dato [**].

CONCEPT

akd

[NOTE AKD: volgt nadere gegevens Huurovereenkomst]

17. **ISU:**
International School Utrecht, een samenwerkingsverband van SPO Utrecht en NUOVO, wettelijk en administratief bestaande uit de internationale afdeling van Openbare basisschool Rijnsweerd (BRIN: 17ON), dat SPO als bevoegd gezag kent en de internationale afdeling van UniC (BRIN: 30UB), dat NUOVO als bevoegd gezag kent.
19. **Notaris:**
Mr. T.S. de Lange, notaris gevestigd te Amsterdam, werkzaam bij AKD N.V.
20. **NUOVO:**
De Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Utrecht en Omstreken, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30199604 en gevestigd aan de (3528 BE) Orteliuslaan 871 te Utrecht.
21. **Openbare Registers:**
De openbare registers voor onroerende zaken en rechten, dan wel de registers die deze registers ontsluiten.
22. **Opstallen:**
[voorstel Van Doorne]:
het nieuwe, // permanente // schoolgebouw voor ISU, inclusief een kinderopvanglocatie, te realiseren aan de Cambridgelaan op het Utrecht Science Park, bestemd voor (in beginsel) éénuizend tweehonderd (1.200) leerlingen,

[NOTE AKD: TER CHECK GEMEENTE]

[NOTE AKD: ZIJN ER GEEN ANDERE OPSTALLEN? EEN OPBERGHOK BUITEN, SPEELTOESTELLEN ETC?]

een en ander in overeenstemming met de Beschikking de dato [**], het Programma van Eisen de dato [**] en door Partijen vastgestelde definitieve ontwerp en bestek, Partijen genoegzaam bekend en zoals met arcering nader aangeven op als **Bijlage 2** aan de Akte te hechten tekening met nummer [**].

23. **Opstaller:**
De gerechtigde(n) tot het Huurafhankelijk-Opstalrecht, op grond van de Akte thans Stichting ISU.
24. **Opstalvoorwaarden:**
De op het Huurafhankelijk-Opstalrecht van toepassing zijnde opstalrechtvoorwaarden, zoals deze zijn opgenomen in artikel E van de Akte.
25. **Overdrachtsbelasting:**
Overdrachtsbelasting als bedoeld in de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
26. **Partijen:**
De Gemeente en Stichting ISU tezamen.
27. **Programma van Eisen:**
De documenten waarin is beschreven aan welke bouwkundige eisen de Opstallen dienen te voldoen, welke als **Bijlage 3** aan de Akte wordt gehecht. Voor zover deze documenten onderling tegenstrijdig zijn, prevaleert het jongere document boven het oudere document.
28. **Registergoed-Grond:**
Het perceel grond, gelegen aan de [**] te Utrecht, kadastraal bekend gemeente [**], sectie [**],

CONCEPT

akd

nummer **[**]**, groot **[**]** vierkante meter (**[**]** m²). // aan welk perceel door het kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend // welk perceel volgens de eigendomsinformatie van de Openbare Registers van heden, is belast met de volgende aantekening(en):
[]** //

[NOTE AKD: verwerken nadere plaatselijke en kadastrale gegevens van het Registergoed-Grond met (eventuele) uit de eigendomsinformatie blijken aantekeningen en zakelijke rechten.]

29. **SPO Utrecht:**
Stichting Openbaar Primair Onderwijs Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30189395 en gevestigd aan de (3528 BE) Orteliuslaan 871 te Utrecht.
 30. **Stichting ISU:**
Stichting Internationale School Utrecht, met de gegevens als vermeld in de comparitie.
 31. **UU:**
de Universiteit Utrecht, een krachtens publiekrecht ingestelde rechtspersoon als bedoeld in artikel 1.8 van de Wet op het Hoger Onderwijs en Wetenschappelijk Onderzoek ('**WHW**') gevestigd aan de Heidelberglaan 8 te (3584 CS) Utrecht, De Uithof (postadres: Postbus 80125, 3508TC Utrecht), ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 30275924;
 32. **.Verordening 2015**
Verordening huisvesting scholen gemeente Utrecht zoals vastgesteld door de gemeenteraad op **[**]** tweeduizend vijftien.
 33. **Verordening**
De van tijd tot tijd geldende verordening van de Gemeente waarin de huisvesting scholen wordt geregeld.
 34. **WPO:**
Wet op het primair onderwijs, inclusief eventuele wijzigingen daarvan in de toekomst. Indien die wet wordt vervangen door een andere wet, dan die vervangende wet.
 35. **WVO:**
Wet op het voortgezet onderwijs, inclusief eventuele wijzigingen daarvan in de toekomst. Indien die wet wordt vervangen door een andere wet, dan die vervangende wet.
- B.2** Indien in deze akte het meervoud of het enkelvoud van een in artikel B.1 vermelde definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende definitie is omschreven.
- C. Considerans**
- C.1** Blijkens de Akte Erfpacht en de Akte Hoofdstalrecht heeft de UU:
- a. het Registergoed-Grond in erfpacht uitgegeven aan de Gemeente (Akte Erfpacht), en
 - b. aan de Gemeente het (zelfstandig) Hoofdstalrecht verleend (Akte Hoofdstalrecht).
- C.2** Blijkens de Huurovereenkomst heeft de Gemeente als erfpachter het Registergoed-Grond verhuurd aan Stichting ISU.
- C.3** In de Huurovereenkomst is overeengekomen, dat de Gemeente aan Stichting ISU een, van de Huurovereenkomst afhankelijk, opstalrecht (het Huurafhankelijk-Opstalrecht) zal verlenen, die het, van de Huurovereenkomst afhankelijk, opstalrecht (het Huurafhankelijk-Opstalrecht) van de Gemeente zal aanvaarden.
- C.4** Het in Artikel C.3 bedoelde opstalrecht is een onderopstalrecht van het Hoofdstalrecht als bedoeld in artikel 5:93 lid 2 juncto artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
- C.5** Partijen wensen bij de Akte het Huurafhankelijk-Opstalrecht te vestigen.
- D. Vestiging Huurafhankelijk-Opstalrecht**

CONCEPT

akd

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel C.3, vestigt en verleent de Gemeente bij dezen het, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de Huurovereenkomst afhankelijk, Huurafhankelijk-Opstalrecht aan Stichting ISU, die bij dezen het, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de Huurovereenkomst afhankelijk, Huurafhankelijk-Opstalrecht van de Gemeente aanvaardt.

E OPSTALVOORWAARDEN

E.1. Opstalvoorwaarden

Op het Huurafhankelijk-Opstalrecht zijn de hierna te noemen voorwaarden van toepassing - zover mogelijk – van toepassing:

- a. de AV1989, , met dien verstande dat:
 - I. waar in de AV1989 sprake is van:
 - (i) “uitgifte in erfpacht”, daarvoor gelezen dient te worden: vestiging Huurafhankelijk-Opstalrecht;
 - (ii) “erfpachtsrecht”, daarvoor gelezen dient te worden: Huurafhankelijk-Opstalrecht;
 - (iii) “erfpachter”, daarvoor gelezen dient te worden: Opstaller;
 - (iv) “canon”, daarvoor gelezen dient te worden: retributie;
 - (v) “perceel grond”, daarvoor gelezen dient te worden: het Registergoed-Grond;
 - II. de volgende artikelen niet van toepassing zijn:
 - (i) artikel 4.2;
 - (ii) de artikelen 5.2 en 5.3;
 - (iii) artikel 7;
 - (iv) artikel 10.1.a;
 - (v) de artikelen 11, 12 en 13;
 - (vi) de artikelen 16 tot en met 20;
 - (vii) de artikelen 24 tot en met 28;
 - III. de volgende artikelen van toepassing zijn met inachtneming van de volgende wijzigingen:
 - (i) artikel 5.1.c geldt met uitzondering van de verhuur aan de Opstaller;
 - (ii) waar in artikel 9.1 wordt verwezen naar artikel 1405 van het Burgerlijk Wetboek (oud) wordt geacht te staan: de artikelen 6:173, 6:174 en 6:181 Burgerlijk Wetboek;
 - (iii) in artikel 14.1 is het zinsdeel “.. *waar nodig tijdig te vernieuwen* ..” niet van toepassing;
 - IV. voor zover sprake mocht zijn van strijdigheid tussen de AV1989 en de hierna in artikel E te vermelden bijzondere bepalingen, prevaleren de hierna te vermelden bijzondere bepalingen;
 - V. voor zover sprake mocht zijn van strijdigheid tussen de Hoofdropstalvoorwaarden en de Opstalvoorwaarden prevaleren de Hoofdropstalvoorwaarden;
- b. de hierna in artikel E te vermelden (bijzondere) bepalingen.

E.2 Retributie

1. Opstaller is voor de vestiging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht aan de Gemeente geen vergoeding verschuldigd, aangezien ter zake van het gebruik van het Registergoed-Grond de Huurovereenkomst is gesloten en de Opstallen door en voor rekening en risico van de Opstaller zijn - of zullen worden - gesticht.
2. Opstaller is voorts aan de Gemeente geen éénmalige of periodieke vergoeding (retributie)

CONCEPT

akd

verschuldigd.

E.3 Ingangsdatum

Tussen de Gemeente en de Opstaller wordt de ingangsdatum van het Huurafhankelijk-Opstalrecht als bedoeld in de Huurovereenkomst geacht heden, **[**]**, te zijn.

[NOTE AKD: wat wordt de ingangsdatum?]

E.4 Duur

1. De Huurovereenkomst is gesloten voor een periode van veertig (40) jaar, eindigend op **[einddatum Huurovereenkomst]**.

[NOTE AKD: volgt nadere omschrijving van de duur van de Huurovereenkomst]

Het Huurafhankelijk-Opstalrecht is verleend voor een periode gelijk aan de periode van de Huurovereenkomst en eindigt mitsdien eveneens op **[einddatum Huurovereenkomst]**.

2. In artikel 1.1 van de Huurovereenkomst is het volgende bepaald, woordelijk luidende:
"Na ommekomst van een huurperiode wordt de Huurovereenkomst, behoudens opzegging, verlengd voor telkens vijf (5) jaar. Opzegging dient te geschieden per deurwaardersexploot en met in achtneming van een opzegtermijn van één (1) jaar.
De Huurovereenkomst eindigt in ieder geval indien en zodra de Erfpacht is geëindigd."
Voor het geval de Huurovereenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.1 van de Huurovereenkomst wordt verlengd wordt, het Huurafhankelijk-Opstalrecht met eenzelfde periode verlengd. De Gemeente en de Opstaller zijn verplicht hun medewerking te verlenen aan het verzoek van een hunner om de verlenging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht vast te leggen in een notariële akte, gevolgd door inschrijving van die notariële akte in de daartoe bestemde openbare registers.
3. Het is de Opstaller uitdrukkelijk bekend dat het Huurafhankelijk-Opstalrecht afhankelijk is van de Huurovereenkomst en derhalve het Huurafhankelijk-Opstalrecht van rechtswege eindigt gelijktijdig met het eindigen van de Huurovereenkomst.

E.5 Bestemming en toegestaan gebruik

- E.5.1 Het Registergoed-Grond en de Opstallen zijn bestemd uitsluitend te worden gebruikt als:
"voorziening in de huisvesting van ISU en kinderopvang als bedoeld in de Wet op de kinderopvang",
een en ander overeenkomstig het bepaalde in de Huurovereenkomst.
De Opstaller is uitsluitend bevoegd de Opstallen overeenkomstig deze bestemming te gebruiken.

[NOTE AKD: Conform verzoek van Van Doorne is art 13 van de Alg Bepalingen verwerkt in dit artikel E.5. Het is dus niet nieuw doch sec een verplaatsing.]

Mitsdien is het de Opstaller niet geoorloofd het Registergoed-Grond en de Opstallen geheel of gedeeltelijk gedurende langer dan één (1) jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken.

- E.5.2 Het is de Opstaller niet geoorloofd het Registergoed-Grond en de Opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert.
- E.5.3 Het is de Opstaller niet geoorloofd in, op of aan het Registergoed-Grond met Opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu – waaronder die van de bodem – wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten

CONCEPT

akd

door of vanwege de Opstaller ontstaat – waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering – is voor rekening van de Opstaller.

- E.5.4** Burgemeester en wethouders van de Gemeente kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Opstaller vrijstelling verlenen van de verplichtingen en verboden genoemd in artikel E.5.1 tot en met artikel E.5.3. Indien vrijstelling wordt verleend kunnen hieraan voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden.
- E.5.5** De in artikel E.5.4 bedoelde vrijstelling wordt in ieder geval verleend, indien strikte toepassing van het bepaalde in artikel E.5.1 tot en met artikel E.5.3 leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen is gerechtvaardigd.
- E.5.6** De Opstaller is uitsluitend bevoegd de Opstallen of enig gedeelte daarvan aan derden in gebruik te geven of te verhuren ten behoeve van uit de openbare kas bekostigd onderwijs dan wel voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden. Voor het in gebruik geven of verhuren of het laten onderverhuren is de voorafgaande toestemming van de Gemeente vereist. Het bepaalde in artikel 6 van de Verordening is van overeenkomstige toepassing op het vragen van en het besluit omtrent toestemming, met dien verstande dat daar waar in de Verordening “bevoegd gezag” staat “Stichting ISU” moet worden gelezen. Ingebruikgeving of verhuur of het laten onderverhuren is niet toegestaan indien het voorgenomen gebruik zich niet verdraagt met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school.
- E.5.7** De Gemeente is bevoegd een gedeelte van de Opstallen die tijdelijk of gedurende een gedeelte van de dag niet nodig zal zijn voor de daarin door de Opstaller gevestigde school en/of kinderopvang, gedurende die tijd als huisvesting voor een andere school, voor ander uit de openbare kas bekostigd onderwijs niet zijnde basisonderwijs, voor educatie als bedoeld in de Wet educatie en beroepsonderwijs, voor kinderopvang dan wel voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden in gebruik te geven, zonder dat de Gemeente daarvoor een vergoeding verschuldigd is. Het voorgenomen gebruik dient zich te verdragen met het onderwijs aan de in het gebouw gevestigde school. Het bepaalde in artikel 5 van de Verordening is van overeenkomstige toepassing op de ingebruikgeving als bedoeld in dit artikel, met dien verstande dat daar waar in de Verordening “bevoegd gezag” staat “Stichting ISU” moet worden gelezen. Bij de beoordeling of een gedeelte van de Opstallen tijdelijk of gedurende een gedeelte van de dag niet nodig is voor de daarin door de Huurder gevestigde school en/of kinderopvang is het uitgangspunt dat de school conform de internationale standaard van elf vierkante meter (11 m²) bruto vloeroppervlak per leerling nodig heeft. De Gemeente is vervolgens bevoegd het gehele niet voor vorenbedoelde gebruik nodig zijnde deel van de Opstallen in gebruik te geven. De Gemeente is uitsluitend bevoegd om tot ingebruikgeving als bedoeld in dit artikel over te gaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Opstaller. Opstaller zal deze toestemming daartoe niet op onredelijke gronden onthouden.
- E.5.8** Voorts is de Gemeente bevoegd ten behoeve van het onderwijs in lichamelijke opvoeding of expressie-activiteiten de Opstallen dan wel een gedeelte daarvan dat tijdelijk gedurende gedeelten van de dag of in het geheel niet nodig zal zijn voor de daarin door de Opstaller gevestigde school en/of kinderopvang, gedurende die tijd als huisvesting voor een andere school, voor ander uit de openbare kas bekostigd onderwijs niet zijnde basisonderwijs of voortgezet onderwijs, voor educatie als bedoeld in de Wet educatie en beroepsonderwijs, voor kinderopvang dan wel voor andere culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden in gebruik te geven, zonder dat de Gemeente daarvoor een vergoeding verschuldigd is.
- De Gemeente is voorts bevoegd een eventueel aanwezig sportterrein, buiten de tijden dat dat terrein voor het onderwijs wordt gebruikt, gedurende die tijd in gebruik te geven voor culturele, maatschappelijke of recreatieve doeleinden zonder dat de Gemeente daarvoor een vergoeding verschuldigd is, op zodanige wijze dat het zich verdraagt met het onderwijs dat op dat terrein wordt gegeven. Bij de beoordeling of een gedeelte van de Opstallen tijdelijk of gedurende een gedeelte van

CONCEPT

akd

de dag niet nodig is voor de daarin door de Huurder gevestigde school en/of kinderopvang is het uitgangspunt dat de school conform de internationale standaard van elf vierkante meter (11 m²) bruto vloeroppervlak per leerling nodig heeft. De Gemeente is vervolgens bevoegd het gehele niet voor vorenbedoelde gebruik nodig zijnde deel van de Opstallen in gebruik te geven. Het bepaalde in artikel 5 van de Verordening is van overeenkomstige toepassing op de ingebruikgeving als bedoeld in dit artikel, met dien verstande dat daar waar in de Verordening “bevoegd gezag” staat Stichting ISU moet worden gelezen. De Gemeente is uitsluitend bevoegd om tot ingebruikgeving als bedoeld in dit artikel over te gaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Opstaller. Opstaller zal deze toestemming daartoe niet op onredelijke gronden onthouden.

E.5.9 De Opstaller is gehouden de Opstallen behoorlijk te gebruiken, alsmede behoorlijk te onderhouden, waaronder in ieder geval – maar niet uitsluitend – begrepen, schoonmaak, grondonderhoud, groot onderhoud en de aansluiting van de Opstallen op de benodigde nutsvoorzieningen, maar uitgezonderd hetgeen waartoe de Gemeente uit hoofde van de WPO, de WVO en de Verordening verplicht is.

E.6 Staat van het Registergoed-Grond

De Opstaller aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, welke met betrekking tot Registergoed-Grond zijn ingeschreven in de Openbare Registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek.

E.7 Hoofdopstalrecht

E.7.1 De Opstaller is er mee bekend dat aan het Huurafhankelijk-Opstalrecht met betrekking tot de zaken waarop het Huurafhankelijk-Opstalrecht betrekking heeft in ieder geval niet meer bevoegdheden toekomen dan de Gemeente jegens de Eigenaar (UU) heeft uit hoofde van het Hoofdopstalrecht, zulks overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:93 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

E.7.2 Voor zover de op het Huurafhankelijk-Opstalrecht van toepassing zijnde voorwaarden in strijd zijn met de op het Hoofdopstalrecht van toepassing zijnde voorwaarden, prevaleren de op het Hoofdopstalrecht van toepassing zijnde voorwaarden.

E.8 Risico-overgang

De Opstallen komen met ingang van heden voor rekening en risico van de Opstaller.

E.9 Baten en lasten

Alle baten en lasten met betrekking tot de Opstallen komen na het passeren van de Akte voor rekening van de Opstaller.

E.10 Overdracht Huurafhankelijk-Opstalrecht

E.10.1 Het is de Opstaller uitdrukkelijk bekend dat, aangezien het Huurafhankelijk-Opstalrecht afhankelijk is van de Huurovereenkomst, het Huurafhankelijk-Opstalrecht:

- a. niet zelfstandig overdraagbaar is;
- b. niet kan worden belast met beperkte rechten (derhalve is het bijvoorbeeld ook niet mogelijk een het recht van hypotheek te vestigen op het Huurafhankelijk-Opstalrecht);
- c. niet kan worden gesplitst in appartementsrechten.

E.10.2 Het is de Opstaller voorts niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente het Huurafhankelijk-Opstalrecht te leveren in economische zin dan wel te betrekken in een juridische fusie, juridische splitsing of juridische ontbinding, dan wel ter zake in economische zin een beperkt recht te vestigen of te splitsen in appartementsrechten. Het bepaalde in artikel 17 van de AV1989 is op het verzoek tot schriftelijke toestemming door de Opstaller aan de Gemeente van overeenkomstige toepassing.

E.10.3 Volledigheidshalve wordt vastgesteld dat het de Opstaller voorts niet is toegestaan zonder schriftelijke medewerking en instemming van de Gemeente de rechten uit de Huurovereenkomst over te dragen – of te bezwaren (bijvoorbeeld met een pandrecht) aan (een) derde(n), een

CONCEPT

akd

juridische fusie of juridische splitsing daaronder begrepen, ten gevolge waarvan het Huurafhankelijk-Opstalrecht vanwege het afhankelijk karakter zou toekomen aan die derde(n). Het bepaalde in artikel 17 van de AV1989 is op het verzoek tot schriftelijke toestemming door de Opstaller aan de Gemeente van overeenkomstige toepassing.

E.11 Einde Huurafhankelijk-Opstalrecht

E.11.1 Het Huurafhankelijk-Opstalrecht betreft zoals gemeld in de definitieomschrijving een (huurafhankelijk) recht van (onder)opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Mitsdien eindigt het van rechtswege als de Huurovereenkomst eindigt.

E.11.2 Het is de Gemeente en de Opstaller voorts bekend dat het Huurafhankelijk-Opstalrecht overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:93 lid 2 Burgerlijk Wetboek van rechtswege tenietgaat bij het einde van het Hoofdopstalrecht, tenzij het Hoofdopstalrecht eindigt door vermenging of afstand.

E.12. Géén vergoeding Opstallen bij einde Huurafhankelijk-Opstalrecht

E.12.1 De realisatie van de Opstallen wordt (deels) gefinancierd door de Gemeente overeenkomstig de WPO en de WVO.

Op grond van de WPO en de WVO kan, kort samengevat, de Gemeente een zogenoemd economisch claimrecht (dat economisch claimrecht zoals geldend onder de WPO en/ WVO wordt hierna aangeduid als: **"Economisch Claimrecht"**) ten aanzien van huisvestingsvoorzieningen waarvan de Gemeente geen eigenaar is.

Het Economisch Claimrecht houdt, kort samengevat, in dat als het gebruik van de opstallen voor onderwijsdoeleinden wordt beëindigd, de Gemeente het volledige eigendom van de betreffende opstallen verkrijgt. Het Economisch Claimrecht geldt alleen jegens het betreffende bevoegd gezag. Vermoedelijk geldt met betrekking tot de Opstallen dat de Gemeente geen Economisch Claimrecht toekomt. Partijen wensen echter uitdrukkelijk bij het einde van het Huurafhankelijk-Opstalrecht te handelen op een wijze alsof het Economisch Claimrecht wel zou gelden.

Indien de WPO en/of WVO in de toekomst wijzigt ter zake het Economisch Claimrecht, dan geldt voor de invulling van het begrip Economisch Claimrecht in deze akte een uitleg van het wettelijk begrip economisch claimrecht overeenkomstig de stand van de wet ten tijde van de betreffende (rechts)handeling.

E.12.2 Op grond van het bepaalde in artikel E.12.1 wordt bij dezen uitdrukkelijk vastgesteld, zulks in afwijking van het bepaalde in de artikelen 20 en 25 van de AV1989 die niet op het Huurafhankelijk-Opstalrecht van toepassing zijn, dat de Opstaller bij het einde van het Huurafhankelijk-Opstalrecht, ongeacht de reden van het einde van het Huurafhankelijk-Opstalrecht, géén enkel recht heeft op vergoeding van de waarde van de Opstallen als bedoeld in artikel 5:99 juncto artikel 5:105 lid 3 Burgerlijk Wetboek of welke vergoeding dan ook - hoe dan ook genaamd - en is de Gemeente ook niet die waarde of welke andere vergoeding - hoe dan ook genaamd - verschuldigd aan Opstaller.

E.12.3 In verband met het hiervoor bepaalde in de artikelen E.12.1 en E.12.2 is het de Opstaller, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 5:105 lid 2 Burgerlijk Wetboek, uitdrukkelijk niet toegestaan de Opstallen bij het einde van het Huurafhankelijk-Opstalrecht te verwijderen.

E.13 WPO, WVO en de Verordening

E.13.1 Partijen stellen vast dat de Huurovereenkomst en de vestiging van het Opstalrecht geschieden om te bewerkstelligen dat de Gemeente, zoveel als mogelijk, dezelfde bevoegdheden en verplichtingen heeft als de Gemeente op grond van de WPO, de WVO en de Verordening zou hebben, dit alles voor zover:

- (i) niet in strijd met dwingendrechtelijke bepalingen van het Opstalrecht; én
- (ii) mogelijk naar Nederlands recht; én
- (iii) niet in strijd met de op het Hoofdopstalrecht van toepassing zijnde bepalingen.

E.13.2 De op het Opstalrecht van toepassing zijnde voorwaarden dienen zoveel mogelijk te worden uitgelegd overeenkomstig de relevante bepalingen bij of krachtens de WPO, de WVO en de Verordening en de

CONCEPT

akd

op grond daarvan gevormde dan wel te vormen jurisprudentie door de rechtspraak van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de Hoge Raad, dit alles voor zover:

- (i) niet in strijd met dwingendrechtelijke bepalingen van het Opstalrecht; én
- (ii) mogelijk naar Nederlands recht; én
- (iii) niet in strijd met de op het Hoofdropstalrecht van toepassing zijnde bepalingen.

E.14 WKO

E.14.1 De Opstallen zullen worden voorzien van warmte en koude middels een warmte/koudeopslag installatie (die installatie met kabels en leidingen en overige toebehoren, hierna: “**WKO**”).

E.1.4.2 De Gemeente en Stichting ISU zijn bekend met, en nemen deel aan, het overleg met diverse partijen tot het komen van een collectieve warmte-koude opslag (“**Collectieve WKO**”) op het Utrechts Science Park (“**USP**”), waarop mogelijk -onder meer- de Opstallen worden aangesloten en waartoe de betrokken partijen in overleg zijn tot het sluiten van een intentieovereenkomst (“**Intentieovereenkomst collectieve WKO USP**”). De Collectieve WKO zal meerdere gebouwen op het Utrecht Science Park (USP) (partijen genoegzaam bekend) van warmte en koude voorzien.

E.14.3 Partijen zullen onderzoeken – mede door deel te nemen aan het onder E.14.2. genoemde overleg - of het wenselijk is om de Opstallen aan te laten sluiten op de Collectieve WKO. Indien Partijen uiterlijk vóór het moment waarop de start van de aanbesteding gepland is, geen overeenstemming bereiken over de aansluiting van de Opstallen op de Collectieve WKO, dan zullen de Opstallen van warmte en koude worden voorzien door een individuele WKO, welke dan alleen zal leveren aan de Opstallen. Ter voorkoming van misverstanden: er is geen sprake van overeenstemming als bedoeld in de vorige zin, indien a) één van Partij meent dat er geen overeenstemming is en b) er nog geen overeenstemming is over alle contracten die terzake de Collectieve WKO getekend moeten worden – al dan niet met derden of de overige USP partners.

E.14.4 Indien uit artikel E.14.3 volgt dat er een individuele WKO wordt gerealiseerd, maakt deze onderdeel uit van de Opstallen en valt deze derhalve onder de reikwijdte van het Huurafhankelijk-Opstalrecht.

E.14.5 Indien uit artikel E.14.3 volgt dat er een Collectieve WKO komt (mede) voor de Opstallen, kunnen de volgende situaties zich voordoen:

- a) de in artikel E.14.2 bedoelde, bij het overleg tot het komen van een Collectieve WKO betrokken, partijen worden gezamenlijk gerechtigden tot de Collectieve WKO, in welk geval:
 - (i) òf sprake kan zijn van een zogenoemde gehele ontzorging, inhoudende dat alle van de Collectieve WKO deel uitmakende bronputten, warmtepompen en overige installaties eigendom worden van de deelnemers aan de Collectieve WKO gezamenlijk, mogelijk middels een door die deelnemers gezamenlijk op te richten entiteit;
 - (ii) òf sprake kan zijn van een zogenoemde gedeeltelijke ontzorging, inhoudende dat de van de Collectieve WKO deel uitmakende bronputten eigendom worden van de deelnemers aan de Collectieve WKO gezamenlijk, mogelijk middels een door die deelnemers gezamenlijk op te richten entiteit, doch dat de van de Collectieve WKO deel uitmakende warmtepompen en overige installaties eigendom worden van de gerechtigde(n) tot het gebouw waarin die warmtepompen en overige installaties worden aangebracht.
- b) een derde wordt, direct of in de toekomst, eigenaar van (een deel van) de Collectieve WKO: in die situatie behoudt de Gemeente zich het recht voor ten behoeve van de Collectieve WKO een (zelfstandig) onderopstalrecht (“**Opstalrecht WKO**”), naast het Huurafhankelijk-Opstalrecht, te vestigen ten behoeve van de derde ten behoeve van de in/op/boven het Registergoed-Grond en in/op/aan de Opstallen te realiseren gedeelten van de Collectieve WKO. Voor zover nodig is de Opstaller verplicht, op eerste verzoek van de Gemeente, zijn medewerking/instemming te verlenen aan de vestiging van het Opstalrecht WKO. Het is

CONCEPT

akd

Partijen bekend dat de vestiging van een (onder)onderopstalrecht van het Hoofdopstalrecht niet mogelijk is vanwege het feit dat het Huurafhankelijk-Opstalrecht een huurafhankelijk (onder)opstalrecht is.

// c) Opstaller wordt eigenaar van (een deel van) de Collectieve WKO: in die situatie zullen Partijen een (huurafhankelijk) onderopstalrecht vestigen voor (een deel van de) Collectieve WKO ten behoeve van Opstaller onder de alsdan tussen Partijen overeengekomen voorwaarden. //

[NOTE AKD: in artikel E.14.5 sub c doe je een tekstvoorstel voor het geval (een deel van de) collectieve WKO in ISU komt. Partijen zullen in dat geval meewerken aan een huurafhankelijke opstalrecht voor die delen van de collectieve WKO.

Vraag: is dat wel juist?

Toelichting: indien er sprake is van een collectieve WKO die (ook deels) wordt gerealiseerd in ISU dan:

- 1. is als ik het goed begrijp ISU niet de gerechtigde tot die delen, en**
- 2. Moet m.i. het eventueel te vestigen opstalrecht juist niet afhankelijk zijn van de huur met ISU.**

o.i. kan dan sprake zijn van 2 situaties:

- 1. Of de gemeente is eigenaar van de collectieve WKO, in welk geval artikel E.14.5 sub a geldt,**
- 2. Of een derde wordt eigenaar van de collectieve WKO, in welk geval artikel E.14.5 sub b geldt.**

Kortom, is E.14.5 sub c niet overbodig/is het niet verwarrend?]

E.14.6 In de onder E.14.5. onder a) beschreven situatie verleent Opstaller zijn medewerking aan het aansluiten van de Opstallen op de Collectieve WKO in plaats van een zelfstandige WKO voor de Opstallen.

In de onder E.14.5 sub a) onder (i) beschreven situatie verleent Opstaller voorts zijn medewerking om, ten behoeve van de Collectieve WKO, een (zelfstandig) onderopstalrecht ("**Opstalrecht WKO**"), naast het Huurafhankelijk-Opstalrecht, te vestigen ten behoeve van de door de deelnemers aan de Collectieve WKO gezamenlijk gezamenlijk op te richten entiteit (indien daadwerkelijk tot oprichting van die entiteit wordt overgegaan), ten behoeve van de in/op/boven het Registergoed-Grond en in/op/aan de Opstallen te realiseren gedeelten van de Collectieve WKO.

E.15. Binding rechtsoptvolgers / Kwalitatieve verplichtingen / Kettingbedingen

E.15.1 De Gemeente en de Opstaller beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van alle rechten van de Eigenaar en alle verplichtingen van de Opstaller uit hoofde van de Opstalvoorwaarden, derhalve de voorwaarden vervat in artikel E.

E.15.2 Voor zover in de in artikel E. vervatte bepalingen (derhalve vanaf artikel E.1) van de Opstalvoorwaarden verplichtingen zijn opgenomen voor de Opstaller jegens de Gemeente, die zakelijke werking missen, worden deze verplichtingen hierbij overeengekomen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, welke verplichtingen betrekking hebben op het Huurafhankelijk-Opstalrecht en uit dien hoofde rusten op iedere gerechtigde (nu of in de toekomst) tot het Huurafhankelijk-Opstalrecht, en als zodanig gelden ten behoeve van de Gemeente. Deze verbintenis wordt zodanig overeengekomen dat deze bij overgang van het Huurafhankelijk-Opstalrecht daaraan verbonden blijft en zal overgaan op degene(n), die het Huurafhankelijk-Opstalrecht (geheel of gedeeltelijk) verkrijgt/verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die een recht tot gebruik ervan en van de

CONCEPT

akd

Opstallen zullen verkrijgen.

E15.3 Onverminderd het hiervoor bepaalde dienen alle Opstalvoorwaarden bij elke overgang van het Huurafhankelijk-Opstalrecht (geheel of gedeeltelijk) of een andersoortig gebruiksrecht op het Huurafhankelijk-Opstalrecht (derhalve ook bij ingebruikgeving aan derden) (geheel of gedeeltelijk) in de betreffende akte aan de nieuwe gerechtigde of gebruiker te worden opgelegd, ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen en woordelijk te worden opgenomen.

Indien bij overgang of gebruiksrecht is voldaan aan het bepaalde in de vorige zin, is de vervreemder –bij gedeeltelijke overgang voor wat betreft dat gedeelte– bevrijd van zijn verplichtingen jegens de Gemeente, onverminderd zijn verplichtingen jegens de Gemeente uit de periode vóór die overgang.

F. Bijzondere lasten en beperkingen

F.1 De Gemeente vestigt en verleent het Huurafhankelijk-Opstalrecht:

- 1) vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan;
- 2) vrij van kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet blijkt uit deze akte.

F.2. De Opstaller is bekend met:

- a. het bepaalde in de Akte Hoofdopstalrecht, luidende:

[NOTE AKD: volgen opstalvoorwaarden Hoofdopstalrecht.]

// b. het bepaalde in:

[NOTE AKD: volgen (eventuele) overige bijzondere bepalingen, erfdienstbaarheden of andere beperkte rechten die op het Registergoed-Grond van toepassing zijn] //

F.3 Voor zover in de bepalingen als bedoeld in artikel F.2 verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan de Gemeente verplicht is deze aan Stichting ISU op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij dezen door de Gemeente aan Stichting ISU opgelegd, die deze aanvaardt.

F.4 Voor zover de bepalingen als bedoeld in artikel F.2 rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij dezen uitdrukkelijk door de Gemeente bedongen en ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

F.5 De Gemeente heeft het Hoofdopstalrecht verkregen door de inschrijving op **[**]** in register Hypotheken 4, deel **[**]**, nummer **[**]**, van de Openbare Registers van een afschrift van de Akte Hoofdopstalrecht.

[NOTE AKD: volgen nadere gegevens van de akte waarbij door de UU het Hoofdopstalrecht wordt verleend aan de Gemeente.]

F.6 Aflevering en risico

F.6.1 Stichting ISU aanvaardt hierbij het Huurafhankelijk-Opstalrecht voor zover dit niet reeds voortvloeit uit de Huurovereenkomst.

F.6.2 Het Huurafhankelijk-Opstalrecht en de Opstallen zijn met ingang van heden voor risico van Stichting ISU en de lasten die wegens het Huurafhankelijk-Opstalrecht en de Opstallen zijn of worden geheven, zijn met ingang van heden voor rekening van Stichting ISU.

F.6.2 De Opstallen zijn aan Partijen genoegzaam bekend en zij stellen vast dat zij geen nadere aanduiding dan die in de omschrijving van de definities van Opstallen nodig achten.

F.7 Overgang van rechten

F.7.1 Mocht de Gemeente tegen haar rechtsvoorgangers en/of derden vrijelijk overdraagbare rechten van

CONCEPT

akd

vrijwaring en andere overdraagbare rechten hebben ten aanzien van de Opstallen, dan gaan deze rechten van vrijwaring en andere rechten gelijktijdig met de vestiging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht over op Stichting ISU.

F.7.2 Voor het geval ten aanzien van een of meer van de in artikel F.7.1 bedoelde rechten - om welke reden dan ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert de Gemeente bij dezen die rechten aan Stichting ISU, die die rechten van de Gemeente aanvaardt, dit alles mits en voor zover die rechten vrijelijk overdraagbaar zijn.

F.7.3 Stichting ISU is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

G Omzetbelasting en overdrachtsbelasting **Omzetbelasting**

[NOTE AKD: Fiscale bepaling ter beoordeling van fiscalisten Gemeente en ISU]

G.1 De Gemeente verklaart dat zij wat betreft het Registergoed-Grond op de datum van passeren van de Akte ondernemer is in de zin van artikel 7 Wet op de omzetbelasting 1968.

G.2 Aangezien ter zake van de vestiging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht door Stichting ISU aan de Gemeente geen vergoeding verschuldigd is kwalificeert de vestiging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht niet als een levering als bedoeld in artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste juncto artikel 3 lid 2 Wet op de omzetbelasting 1968. Aldus is van rechtswege geen omzetbelasting verschuldigd.

Overdrachtsbelasting

G.3 De eventueel verschuldigde Overdrachtsbelasting is voor rekening van Stichting ISU.

G.4 Partijen stellen zich op het standpunt dat voor de heffing van Overdrachtsbelasting de waarde van het Huurafhankelijk-Opstalrecht nihil bedraagt, aangezien:

- (i) ter zake de vestiging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht geen vergoeding (noch eenmalig noch periodiek) verschuldigd is;
- (ii) het Huurafhankelijk-Opstalrecht een van de Huurovereenkomst afhankelijk opstalrecht is hetwelk niet zelfstandig overdraagbaar is.
- (iii) het gebruik van het Registergoed-Grond wordt ontleend aan de Huurovereenkomst, op grond waarvan een periodieke huursom is verschuldigd voor het gebruik van het Registergoed-Grond. Het Huurafhankelijk-Opstalrecht heeft derhalve geen 'grondwaarde', omdat het recht van gebruik van het Registergoed-Grond reeds bestaat ingevolge de Huurovereenkomst; en
- (v) het Huurafhankelijk-Opstalrecht wordt gevestigd op het moment dat de Opstallen nog niet zijn gerealiseerd (lees: vóór aanvang van de realisatie van de Opstallen).

[NOTE AKD: De onder iii en iv vermelde toevoegingen van Van Doorne zijn nog ter fiscale beoordeling van fiscalisten Gemeente en ISU]

- (vi) de verschillende bepalingen in hun onderling verband dan wel afzonderlijk kwalificeren als een verkoopregulerend beding in de zin van artikel 9, lid 5 Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Stichting ISU stelt zich dan ook op het standpunt dat ter zake van de vestiging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht géén Overdrachtsbelasting verschuldigd is. Dit standpunt is bevestigd door de Belastingdienst bij brief van [**], waarvan een kopie wordt aangehecht als **BIJLAGE-[**]**.

G.5 In verband met de verkrijging van het Huurafhankelijk-Opstalrecht zijn door Stichting ISU geen roerende zaken verkregen.

G.6 Partijen verklaren in het kader van het vorenstaande dat de Akte alle door Partijen verstrekte gegevens bevat die voor de heffing van Overdrachtsbelasting van belang zijn. Partijen stellen voorts

CONCEPT

akd

- vast dat behoudens het Huurafhankelijk-Opstalrecht geen andere zaken verkregen worden.
- G.7** Stichting ISU instrueert de Notaris om namens haar aangifte te doen voor de Overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit artikel H en vrijwaart en houdt gevrijwaard de Notaris voor de gevolgen daarvan.
- H. Woonplaatskeuze**
Ter zake van de uitvoering van de in de Akte vervatte overeenkomst kiest:
- de Gemeente woonplaats op haar kantooradres als vermeld in de comparitie;
 - Stichting ISU woonplaats op haar kantooradres als vermeld in de comparitie.
- I. Verhouding tot artikel 5:93 lid 2 Burgerlijk Wetboek**
Er is bewust géén instemming - als bedoeld in artikel 5:93 lid 2 Burgerlijk Wetboek - van de UU verzocht opdat het Huurafhankelijk-Opstalrecht dient te vervallen en juist niet moet doorlopen indien het Hoofdopstalrecht vervalt.
- J. Toepasselijk recht en rechtbank**
- J.1** Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- J.2** Alle geschillen tussen Partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Utrecht.
- K. Wet voorkeursrecht gemeenten**
De Gemeente garandeert Stichting ISU en de Notaris dat het Registergoed-Grond niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- L. Notaris / AKD**
- L.1** De Gemeente en Stichting ISU zijn er mee bekend dat:
- de Notaris verbonden is aan AKD; *en*
 - op de werkzaamheden en diensten van zowel AKD als die van de notaris(sen) en/of advocaten en/of het overige notariaat van AKD algemene voorwaarden van toepassing zijn, waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Een kopie van deze algemene voorwaarden is door de Notaris overhandigd aan de Gemeente en Stichting ISU.
- L.2** Onder verwijzing naar de Richtlijnen met betrekking tot vormen van samenwerking van notarissen onderling en met advocaten, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie stemt Stichting ISU er mee in dat AKD (inclusief de Notaris) de Gemeente zowel thans als mogelijk in de toekomst adviseert of voor de Gemeente optreedt in geval van een geschil in verband met de vestiging van het Opstalrecht of met een overeenkomst die daarmee samenhangt. Stichting ISU is er ook mee bekend dat de Notaris derhalve optreedt als partijnotaris van de Gemeente.
- M. Hoofden van artikelen en nummering**
Hoofden van artikelen, de nummering van de artikelen en de inhoudsopgave zijn uitsluitend bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Aan die hoofden, nummering en de inhoudsopgave kan geen enkel recht worden ontleend.
- N. Salvatorische (reddende) clause**
Indien één of meerdere bepalingen van de Akte geheel of gedeeltelijk niet rechtsgeldig en/of niet afdwingbaar zijn, dan geldt het volgende:
- de ongeldige of onafdwingbare bepaling wordt geacht te worden vervangen door die geldige en afdwingbare bepaling die qua wettelijk toegestane economische betekenis en doel het meeste op de niet geldende of niet afdwingbare bepaling lijkt gezien de objectief waarneembare intentie van de oorspronkelijke bepaling;
 - de Akte blijft overigens onverkort van kracht en wordt niet aangetast door de ongeldige of onafdwingbare bepaling.
- O. Bijlagen**

CONCEPT

akd

- O.1** Aan de Akte worden de volgende bijlagen gehecht, welke wel/niet worden ingeschreven in de Openbare Registers en welke Partijen genoegzaam bekend zijn:

[NOTE AKD: volgen (eventuele) bijlagen die al dan niet worden ingeschreven in het kadaster.]

- O.2** Aan de Akte worden voorts de volgende bijlagen gehecht, welke niet worden ingeschreven in de Openbare Registers en welke Partijen genoegzaam bekend zijn:

Bijlage: Volmacht Gemeente;

Bijlage: Volmacht Stichting ISU;

Bijlage: Kopie correspondentie met Belastingdienst inzake fiscale gevolgen.

Slot van de akte

Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te **[**]** op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Na mededeling aan de comparant van de zakelijke inhoud van de akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die voor Partijen of één of meer van hen uit de inhoud van de akte voortvloeien, verklaart de comparant van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparant en mij, notaris, ondertekend om