

OPSTALVOORWAARDEN

Deze opstalvoorwaarden worden aangegaan onder de bepalingen van de achtste titel van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en voorts onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze opstalvoorwaarden wordt verstaan onder:

Rijnland: De opstalgever, het hoogheemraadschap van Rijnland.

Opstaller: Degene die het recht van opstal heeft verkregen of diens rechtverkriggende(n).

Het perceel: De in recht van opstal uitgegeven grond.

Recht van Opstal: het zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van Rijnland, gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.

Artikel 2. Rechten en plichten van Rijnland

- 2.1 Rijnland staat in voor zijn bevoegdheid tot de vestiging van het recht van opstal.
- 2.2 De grond wordt in Recht van Opstal uitgegeven in de staat waarin deze zich bij het verlijden van de notariële akte bevindt, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten ten laste van Rijnland.
- 2.3 Rijnland zal in de periode, liggende tussen de datum van het besluit tot verlening van het Opstalrecht en de datum van vestiging van het Recht van Opstal, geen rechten aan derden verlenen welke de uitoefening van de aan Opstaller verleende rechten kunnen belemmeren.
- 2.4 Rijnland waarborgt Opstaller het bezit van zijn Recht van Opstal en zal het perceel waarop het Recht van Opstal wordt gevestigd niet verder met enig beperkt recht belasten.

Artikel 3. Rechten en plichten van de Opstaller

- 3.1 Opstaller aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen. Opstaller aanvaardt tevens alle rechten en aanspraken, waaronder eventuele aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf, en met alle kwalitatieve rechten, vrij van huur, pacht of enig ander gebruiksrecht en vrij van pandrechten, hypotheke en beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3.2 De zakelijke lasten, belastingen en heffingen die over de gestichte of te stichten gebouwen worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf de datum van

Algemene Opstalvoorwaarden behorende bij de vestiging van een Recht van Opstal van Dijkgraaf en Hoogheemraden van het hoogheemraadschap van Rijnland

vestiging van het Recht van Opstal voor rekening van Opstaller, voor zover de wet niet dwingend anders voorschrijft.

- 3.3 Het is verboden op het perceel een recht van erfpacht, onderopstal of andere (beperkte) zakelijke rechten te vestigen dan erfdienstbaarheden en het recht van hypotheek.
- 3.4 Het is zonder toestemming van Rijnland verboden het opstalrecht te belasten met erfdienstbaarheden, gedeeltelijk te vervreemden, te splitsen in appartementsrechten, het perceel geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik te geven.

Artikel 4. Kosten Recht van Opstal

Alle kosten betreffende de vestiging en wijziging van dit Recht van Opstal, de kosten van notarieel transport, de verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastraal recht zijn voor rekening van Opstaller.

Artikel 5. Overdracht van rechten en plichten

- 5.1 Opstaller heeft, conform artikel 5:91 jo 5:104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, het recht het Recht van Opstal over te dragen.
- 5.2 Opstaller zal binnen twee maanden na datum van transport kosteloos aan Rijnland een afschrift van de akte van overdracht ter hand stellen.
- 5.3 Geen overdracht van het Recht van Opstal wordt door Rijnland erkend, indien niet van de akte van overdracht een afschrift of uittreksel aan Rijnland is uitgereikt.

Artikel 6. Opstalvergoeding *(facultatief; wordt gebruikt indien vergoeding niet is afgekocht)*

De opstalvergoeding is verschuldigd vanaf de datum waarop het Recht van Opstal ingaat en dient jaarlijks bij vooruitbetaling door de Opstaller te worden voldaan.

Artikel 7. Verzuim betaling van de opstalvergoeding *(facultatief; wordt gebruikt indien vergoeding niet is afgekocht)*

- 7.1 Indien de Opstaller in verzuim is de opstalvergoeding over twee achtereenvolgende jaren geheel of gedeeltelijk te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting kan Rijnland het Recht van Opstal opzeggen overeenkomstig het gestelde in artikel 104 lid 2 en de artikelen 87 en 88 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
- 7.2 Het exploit van opzegging wordt mede betekend aan degene die in de openbare registers als beperkt gerechtigde of beslaglegger staan ingeschreven.

Artikel 8. Tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst

- 8.1 Partijen zijn te allen tijde gerechtigd gezamenlijk het Opstalrecht schriftelijk te beëindigen. Zij zullen hiertoe in elk geval overgaan als blijkt dat enige bepaling uit het Opstalrecht in strijd is met enige bepaling van Nederlands recht en alle mogelijke middelen om de desbetreffende bepaling in overeenstemming te brengen met de bepaling van Nederlands recht zijn aangewend.
- 8.2 Tussentijdse beëindiging van het Recht van Opstal kan geschieden met een opzegtermijn van twaalf maanden. In het geval van een ernstige tekortkoming in de nakoming van zijn verplichtingen door de Opstaller geldt echter een opzegtermijn van een maand.
- 8.3 Bij opzegging door Rijnland zullen bij het einde van het opstalrecht de op de grond staande gebouwen en de op of in de grond aanwezige gewassen door Rijnland worden overgenomen tegen vergoeding van de tussen partijen overeen te komen waarde. Indien geen overeenstemming kan worden bereikt, zal de vergoeding worden bepaald zoals omschreven in artikel 10 van deze voorwaarden. Indien Rijnland het Recht van Opstal heeft opgezegd wegens een ernstige tekortkoming in de nakoming van zijn verplichtingen door de Opstaller, is de regeling in artikel 8 lid 4 van deze voorwaarden van overeenkomstige toepassing.
- 8.4 Bij tussentijdse opzegging door de Opstaller heeft deze niet de bevoegdheid bij het einde van het opstalrecht de op het perceel staande gebouwen en de op het perceel aanwezige gewassen weg te nemen. Deze opstallen en beplantingen worden alsdan zonder vergoeding eigendom van Rijnland.
- 8.5 De opzeggingen geschieden bij exploit conform artikel 5:104 lid 2 juncto artikel 5:88 van het Burgerlijk Wetboek.
- 8.6 Indien voor de dag waarop het opstalrecht vervalt de oorzaak van die tussentijdse beëindiging wordt weggenomen en de door Rijnland gemaakte kosten voor ingebrekestelling worden vergoed, zal de (tussentijdse) beëindiging geen doorgang vinden.

Artikel 9. Beëdigd taxateur

Bij het ontbreken van overeenstemming omtrent de waarde van de te vergoeden opstallen en beplantingen benoemen elk der partijen een beëdigd taxateur. Elk der taxateurs stelt de genoemde waarde vast. Indien noodzakelijk benoemen beide taxateurs een derde taxateur die een de partijen bindende taxatie zal uitbrengen. Ieder der partijen draagt de kosten van de door hem benoemde taxateur. De kosten van de eventueel te benoemen derde taxateur worden door partijen gezamenlijk gedragen.

Artikel 10. Wijziging voorwaarden

Deze opstalvoorwaarden zijn van toepassing, indien en voor zover daarvan bij of krachtens het besluit tot uitgifte in Recht van Opstal niet wordt afgeweken.

Artikel 11. Aanvullende bepalingen

- 11.1 Het perceel moet op kosten van de Opstaller door erfafscheidingen, welke naar het oordeel van Rijnland aan hun doel beantwoorden, van de omringende grond afgescheiden worden en blijven.
- 11.2 Zonder schriftelijke toestemming van Rijnland mag geen wijziging in de afvoer van hemel- en afvalwater worden gebracht.
- 11.3 Geen aarde of specie uit het perceel mag worden afgevoerd, behoudens schriftelijke toestemming van Rijnland.
- 11.4 Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het perceel, hoe groot dit ook mocht zijn, zal tussentijds geen aanleiding kunnen geven tot verandering van de opstalvergoeding, vordering van de opgegeven maat of vernietiging van het Opstalrecht.
- 11.5 De Opstaller zal het leggen en hebben van kabels, buizen, leidingen en dergelijke objecten van Rijnland, andere openbare lichamen en nutsbedrijven moeten gedogen en zorg dragen, dat een ongestoorde ligging dier werken gewaarborgd is. Dit zal geschieden door de vestiging bij de akte, waarbij het Recht van Opstal wordt gevestigd, van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 12. Domicilie

De Opstaller verklaart voor de tenuitvoerlegging van dit Opstalrecht domicilie te kiezen ten kantore van de bewaarder van de akte waarbij het Recht van Opstal op het perceel wordt gevestigd en verklaart het Opstalrecht op deze voorwaarden te aanvaarden.

Artikel 13. Slotbepalingen

- 13.1 Indien een bepaling uit het Opstalrecht nietig of vernietigbaar is of door welke andere oorzaak dan ook niet kan worden toegepast, behouden de overige bepalingen uit het Opstalrecht onverminderd hun geldigheid. In voorkomend geval zullen partijen onverwijld nadat dit feit aan hen is gebleken schriftelijk ter vervanging van deze bepaling een geldige bepaling overeenkomen die zo veel mogelijk zal beantwoorden aan de strekking van de nietige of vernietigbare of anderszins niet toepasbare bepaling.
- 13.2 Geschillen tussen partijen zullen, voor zover niet anders door de wet dwingend voorgeschreven, uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.
- 13.3 Deze voorwaarden laten onverlet enige verplichting van opstalhouders op grond van publiekrechtelijke verordeningen.