

VESTIGING RECHT VAN OPSTAL EN RECHT VAN ERFPACHT

Op dertig december tweeduizend tweeëntwintig verschenen voor mij, mr. Isabeau —
Jeannette Klazina Lautenbach, notaris te Heemskerk: —

1. mevrouw Edith Roos, geboren te Beverwijk op veertien april negentienhonderd —
negenenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 1961 —
GA Heemskerk, Kerklaan 11, —
ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: —
de heer Stephan Carl Maria Willem Geuljans, medewerker van na te noemen —
publiekrechtelijke rechtspersoon, te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore —
van de hierna te noemen publiekrechtelijke rechtspersoon, geboren te Roermond
op zeventien januari negentienhonderdzes, houder van een rijbewijs met —
nummer 116696606, uitgegeven te Roermond op negen oktober negentienhonderd
zevenentachtig, —
bij verstrekken van deze volmacht vertegenwoordigende: —
de publiekrechtelijk rechtspersoon: **gemeente Heemskerk**, zetel hebbende te —
Heemskerk en kantoorhoudende te 1964 EZ Heemskerk, Maerten van —
Heemskerckplein 1 (postadres: Postbus 1, 1960 AA Heemskerk), ingeschreven in
het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder nummer —
34368749, —
deze publiekrechtelijke rechtspersoon rechtsgeldig vertegenwoordigende op grond
van het bepaalde in artikel 160 lid 1, juncto 171 lid 2 van de Gemeentewet en —
onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 10.3 juncto artikel 10.12 van de —
Algemene Wet Bestuursrecht, mede in verband met het door het College van —
Burgemeester en Wethouders van voornoemd publiekrechtelijke rechtspersoon —
vastgestelde Regeling mandaten 2022, vastgesteld de dato zevenentwintig juni —
tweeduizend tweeëntwintig en als zodanig handelende ter uitvoering van het —
besluit van Burgemeester en Wethouders van voornoemde publiekrechtelijke —
rechtspersoon de dato vier september tweeduizend twaalf, nummer —
BIC/2012/14510; —
hierna ook te noemen: 'Gemeente Heemskerk', —
2. a. de heer **Josephus Cornelis Gerardus Beerse**, wonende te 1964 NL —
Heemskerk, Gerrit van Assendelftstraat 34, geboren te Heiloo op elf —
september negentienhonderd eenenvijftig, zich legitimerende met zijn —
paspoort, nummer NWPDR5326, afgegeven te Heemskerk op —
negenentwintig april tweeduizend vijftien, gehuwd; —
b. de heer **Petrus Gerardus Maria Koper**, wonende te 1962 PA Heemskerk,
Rossinistraat 47, geboren te Heemskerk op zevenentwintig augustus —
negentienhonderd achtenvijftig, zich legitimerende met zijn paspoort, —
nummer NS3R1FKC1, afgegeven te Heemskerk op acht mei tweeduizend —
zeventien, gehuwd, —
ten deze handelende als gezamenlijk bevoegd bestuurders van de vereniging met
volledige rechtsbevoegdheid: **ADO '20 (Aanhouden Doet Overwinnen)**, —
statutair gevestigd te Heemskerk, feitelijk adres: 1968 KN Heemskerk, Oosterweg

4C, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder —
dossiernummer 40595004; —
hierna te noemen: “ADO’20”. —

VOLMACHT/MANDAAT/BESLUIT —

Van de door Gemeente Heemskerk verleende volmacht blijkt uit een onderhandse —
volmacht welke aan deze akte zal worden gehecht. —

Het “mandaatbesluit 2022” is mij notaris, genoegzaam bekend. —

Van het besluit van Burgemeester en Wethouders de dato vier september tweeduizend —
twaalf onder nummer BIC/2012/14510, zal een kopie aan deze akte worden gehecht.

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN/VOORAFGAANDE —

VERKRIJGINGEN/ABUSIEVELIJK VERSCHILLENDE — **TENAAMSTELLINGEN** —

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende —
verklaard: —

- Voetbalvereniging A.D.O. '20 (Aanhouden Doet Overwinnen) de navolgende —
kadastrale percelen in opstalrecht heeft: —
 - 1. een perceel grond, gelegen aan de Oosterweg 4 C te Heemskerk, —
kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie E, nummer 125, groot —
drie are en vijfentachtig centiare (3 are 85 ca); —
 - 2. een perceel grond, gelegen aan de Oosterweg te Heemskerk, kadastraal —
bekend gemeente Heemskerk, sectie E, nummer 126, groot vijf are en —
vijfentachtig centiare (5 are 85 ca); —
 - 3. een perceel grond, gelegen aan de Oosterweg te Heemskerk, kadastraal —
bekend gemeente Heemskerk, sectie E, nummer 643, groot zesendertig —
centiare (36 ca); —
- (R.K.) Voetbalvereniging A.D.O. '20 (Aanhouden Doet Winnen) de navolgende —
kadastrale percelen in opstalrecht heeft: —
 - 4. een perceel grond, gelegen aan de Oosterweg te Heemskerk, kadastraal —
bekend gemeente Heemskerk, sectie E, nummer 644, groot drie centiare —
(3 ca); —
 - 5. een perceel grond, gelegen aan de Oosterweg te Heemskerk, kadastraal —
bekend gemeente Heemskerk, sectie E, nummer 645, groot drie centiare —
(3 ca); —
 - 6. een perceel grond, gelegen aan de Oosterweg te Heemskerk, kadastraal —
bekend gemeente Heemskerk, sectie E, nummer 712, groot vijf are en —
vierennegentig centiare (5 are en 94 ca); —
 - 7. een perceel grond, gelegen aan de Oosterweg te Heemskerk, kadastraal —
bekend gemeente Heemskerk, sectie E, nummer 847, groot één are en —
zevenenveertig centiare (1 are 47 ca); —

EIGENDOMSVERKRIJGINGEN —

Voetbalvereniging A.D.O. '20 (Aanhouden Doet Overwinnen) verkreeg de —
registergoederen sub 1., 2. en 3. als volgt: —

- o de sub 1. en 2. genoemde registergoederen door de inschrijving ten —
kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers (destijds
Haarlem) op negentien november negentienhonderd éenenzeventig, in —
deel 2876 nummer 13, van het afschrift van een akte van ruilverkaveling
en toedeling, op achttien november negentienhonderd éenenzeventig —
verleden voor A.D.Th. Bruijning, destijds notaris te Beverwijk; —

- het sub 3. genoemde registergoed door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers (destijds Haarlem) op negentien september negentienhonderd drieënzeventig, in deel 3039 nummer 38, van het afschrift van een akte vestiging recht van opstal, houdende die akte kwijting, op achttien september negentienhonderd drieënzeventig verleden voor N.J. van Duin, destijds notaris te Heemskerk.

Voetbalvereniging (R.K.) Voetbalvereniging A.D.O. '20 (Aanhouden Doet Winnen) verkreeg de registergoederen sub 4., 5., 6. En 7. Als volgt:

- de sub 4. en 5. genoemde registergoederen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers (destijds Haarlem) op negentien september negentienhonderd drieënzeventig, in deel 3039 nummer 38, van het afschrift van een akte vestiging recht van opstal, houdende die akte kwijting, op achttien september negentienhonderd drieënzeventig verleden voor N.J. van Duin, destijds notaris te Heemskerk;
- het sub 6. genoemde registergoed door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers (destijds Haarlem) op twaalf januari negentienhonderd zesenzeventig, in deel 3280 nummer 100, van het afschrift van een akte vestiging recht van opstal, op twaalf januari negentienhonderd zesenzeventig verleden voor N.J. van Duin, destijds notaris te Heemskerk;
- het sub 7. genoemde registergoed door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers (destijds Alkmaar) op achtentwintig april negentienhonderd achtenzeventig, in deel 3722 nummer 21, van het afschrift van een akte vestiging recht van opstal, op achtentwintig april negentienhonderd achtenzeventig verleden voor N.J. van Duin, destijds notaris te Heemskerk.

ABUSIEVELIJK VERSCHILLENDE TENAAMSTELLINGEN

De tenaamstelling van de registergoederen zijn kennelijk abusievelijk op een tweetal manieren in het kadaster verwerkt, te weten "Voetbalvereniging A.D.O. '20 (Aanhouden Doet Overwinnen)" en (R.K.) Voetbalvereniging A.D.O. '20 (Aanhouden Doet Winnen)".

De tenaamstelling zou moeten luiden: "Voetbalvereniging A.D.O. '20".

Het opstalrecht van enkele kadastrale percelen reeds is vervallen casu quo binnenkort zullen vervallen;

De opstalrechten worden beheerst door diverse verschillende overeenkomsten qua looptijd en voorwaarden;

De ondergetekenden met elkaar zijn overeengekomen om, mede ten behoeve van de rechtszekerheid en juistheid van de kadastrale registratie, één (1) nieuw opstalrecht voor alle kadastrale percelen te vestigen.

DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is ten behoeve van de vereniging **Voetbalvereniging ADO'20** – het recht van opstal en het recht van erfpacht te vestigen (en overdracht om niet van alle opstallen die nu nog bij Gemeente Heemskerk in eigendom zijn) op de hierna omschreven registergoederen, door uitvoering te geven aan de hierna te vermelden tussen partijen schriftelijk gesloten daartoe strekkende overeenkomst onder de bepalingen en bedingen zoals hierna vermeld.

A. OMSCHRIJVING REGISTERGOED/VOORAFGAANDE VERKRIJGING

1. Gemeente Heemskerk is gerechtigd tot: _____
percelen grond, gelegen te Oosterweg 4C, 1968 KN Heemskerk, kadastraal —
bekend gemeente Heemskerk, sectie E nummers 125, 126, 643, 644, 645, 712 en
847, respectievelijk ter grootte van drie are vijftientig centiare, vijf are —
vijftientig centiare, zesentwintig centiare, drie centiare, drie centiare, vijf are —
vierennegentig centiare en één are zevenenveertig centiare, _____
zoals nader aangeduid in de aan deze akte gehechte situatieschets, _____
hierna tezamen te noemen: 'het registergoed'. _____
2. Gemeente Heemskerk heeft de blote eigendom van het genoemde registergoed —
reeds meer dan dertig in eigendom en garandeert dit ook. _____
Bij de onderhavige akte van vestiging recht van opstal en recht van erfpacht is —
afstand gedaan van de huidige opstalrechten. _____
Mitsdien zijn de zakelijke rechten van opstal door vermenging teniet gegaan en is
de gemeente thans gerechtigd tot de volle eigendom van het genoemde —
registergoed en derhalve volledig bevoegd en gerechtigd tot het aangaan van na te
noemen rechtshandelingen. _____

B. OVERWEGENDE

- I. Gemeente Heemskerk heeft het registergoed in eigendom, op welk registergoed —
een sportaccommodatie is aangelegd. _____
- II. Gemeente Heemskerk heeft als taak het bevorderen van een gezond leefklimaat —
voor de bewoners van haar gemeente, waaronder is begrepen het (doen) aanleggen
en ter beschikkingstellen van sportgelegenheden. _____
- III. In verband met haar onder II. bedoelde taak had de Gemeente Heemskerk het —
registergoed en de daarop gelegen sportaccommodatie in gebruik gegeven aan —
ADO'20, welk gebruik is vastgelegd in genoemde akten van vestiging recht van —
opstal. IV. De onder III. bedoelde rechten van opstal waren voor diverse —
tijdsperiodes gevestigd. _____
- IV. ADO'20 heeft de opstellen voor eigen rekening op de grond van de Gemeente —
Heemskerk opgericht en zal eventueel in de toekomst nieuwe opstellen oprichten
en/of uitbreiden. _____
Gemeente Heemskerk en ADO'20 wensen: _____
 - a. het gebruik door ADO'20 van de op het registergoed gelegen —
sportaccommodatie te continueren; en _____
 - b. de eigendom van de door ADO'20 opgerichte en/of nog op te richten —
opstellen gedurende de duur van het opstalrecht te doen toekomen aan —
ADO'20; en _____
 - c. de eigendom over te dragen van alle opstellen die nu nog bij de Gemeente —
Heemskerk in eigendom zijn. _____

AFSTAND HUIDIG RECHT VAN OPSTAL

In verband hiermee zijn partijen overeengekomen afstand te doen van de huidige —
opstalrechten onder het gelijktijdig vestigen van een opstalrecht of erfpachtrecht met —
hernieuwde voorwaarden en bepalingen. _____

- V. De Gemeente Heemskerk en ADO'20 hebben een overeenkomst gesloten tot het
doen van afstand van het hiervoor genoemde recht van opstal, onder meer —
blijkende uit een aan deze akte gehechte, door partijen getekende overeenkomst, —
ten gevolge waarvan ADO'20 verklaarden bij deze afstand te doen van het —

hiervoor genoemde rechten van opstal, welke afstand de Gemeente Heemskerk — heeft verklaard te aanvaarden. —

VESTIGING NIEUW RECHT VAN OPSTAL EN RECHT VAN ERFPACHT —

- VI. De Gemeente Heemskerk en ADO'20 hebben een overeenkomst gesloten, hierna te noemen: 'de overeenkomst', waarbij zij zich hebben verbonden tot: —
- a. **het vestigen van het recht van erfpacht** op het registergoed, strekkende tot het gebruik van de op het registergoed aanwezige sportaccommodatie, onder de bepalingen en bedingen zoals hierna vermeld, hierna te noemen: 'het — recht van erfpacht'; —
 - b. **het vestigen van een recht van opstal** op het gehele registergoed, — strekkende tot het aanleggen, in eigendom hebben, houden, onderhouden, — vervangen en gebruiken van door ADO'20 gestichte of te stichten opstallen, waaronder uitdrukkelijk begrepen de kantine, kleedkamers, andere — gebouwen, afscheidingen plus constructies ten behoeve van reclame — uitingen, lichtmasten, overkappingen en platvormen ten behoeve van — camera opstellingen, andere sportvelden en toegangspoorten, hierna te — noemen: 'het recht van opstal'. —

C. VERGOEDING —

1. ADO'20 is door de vestiging van het recht van erfpacht en het recht van opstal — aan Gemeente Heemskerk, naast de periodiek verschuldigde vergoeding als hierna onder E. omschreven (de retributie), geen vergoeding verschuldigd. —
2. De registergoed waarop het recht van opstal wordt gevestigd is geen bouwterrein of een gebouw als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op de — omzetbelasting 1968, zodat met betrekking tot de levering van het recht van opstal geen omzetbelasting verschuldigd is. Partijen opteren ook niet voor een met — omzetbelasting belaste levering daarvan als onder 2 van dat artikel bedoeld. —

D. VESTIGING RECHT VAN OPSTAL EN RECHT VAN ERFPACHT —

Ter uitvoering van het bepaalde hieronder, verklaart Gemeente Heemskerk hierbij ten — behoeve van ADO'20 te vestigen, die van de Gemeente Heemskerk aanvaardt: —

- het opstalrecht; en —
- het erfpachtrecht, —

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk ook te noemen: 'de zakelijke rechten'. —

En wel op de na te noemen registergoederen, te weten: —

percelen grond met opstallen (kantine, tribune, kleedruimten en — clubgebouw en verdere aanhorigheden), gelegen te Oosterweg 4C, 1968 KN Heemskerk, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie E nummers 125, — 126, 643, 644, 645, 712 en 847, respectievelijk ter grootte van drie are — vijftientachtig centiare, vijf are vijftientachtig centiare, zesendertig centiare, drie — centiare, drie centiare, vijf are viereennegentig centiare en één are zevenenveertig centiare; —

zoals nader aangeduid in de aan deze akte gehechte situatieschets, —

Het opstalrecht is afhankelijk van het erfpachtrecht. —

E. BEPALINGEN —

Artikel 1. Duur —

1. De zakelijke rechten zijn gevestigd voor een tijdvak van dertig (30) jaar, welk — tijdvak geacht wordt te zijn ingegaan op één juli tweeduizend tweeëntwintig — (hierna te noemen: 'de ingangsdatum') en eindigende één juli tweeduizend — tweeënvijftig (hierna te noemen: 'de einddatum'), behoudens eerdere beëindiging

- op de gronden zoals in de wet bepaald of hierna in artikel 8 bepaald, of verlenging van die duur overeenkomstig het hierna in lid 2 bepaalde.
2. De zakelijke rechten duren na de einddatum niettemin voort alsof die periode van voortzetting al bij deze akte van vestiging was overeengekomen.
 3. Onverminderd het in lid 2 bepaalde kunnen de zakelijke rechten vóór de einddatum worden gewijzigd – anders dan in duur – onder overeenkomstige toepassing van het in lid 2 bepaalde.
 4. Als het in lid 2 van dit artikel bepaalde uiterlijk op de einddatum geen toepassing heeft gevonden en ADO'20 het registergoed op dat tijdstip niet heeft ontruimd, blijven de zakelijke rechten doorlopen, tenzij Gemeente Heemskerk uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat zij de zakelijke rechten als geëindigd beschouwt. Gemeente Heemskerk en ADO'20 kunnen de doorlopende zakelijke rechten opzeggen op de wijze en met inachtneming van de termijn vermeld in artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek in samenhang met artikel 5:88 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2. Bestemming en gebruik

1. ADO'20 zal de zakelijke rechten uitsluitend gebruiken voor: het gebruik van de op het registergoed aanwezige sportaccommodatie in overeenstemming met haar doel en de onder B.II bedoelde taak van de Gemeente Heemskerk, alsmede het in eigendom houden, stichten en exploiteren van opstallen ten behoeve van dit gebruik in de ruimste zin van het woord.
2. ADO'20 moet voor zijn rekening zorgdragen voor het volledige onderhoud, zo nodig de vernieuwing en een behoorlijk aanzien van het registergoed, de daarop aangebrachte opstallen en werken en verder toebehoren. Gemeente Heemskerk is niet tot het doen van gewone- of buitengewone herstellingen verplicht. Het risico van het registergoed, de daarop aangebrachte opstallen, werken en verder toebehoren berust geheel bij ADO'20, behoudens de aangelegde of aan te leggen hekwerken rond het terrein en rond de speelvelden. Voor de banen geldt dat het klein/dagelijks onderhoud voor rekening van ADO'20 komt en het groot onderhoud voor rekening van de Gemeente Heemskerk is. ADO'20 is eigenaar van de op de op het terrein aanwezige lichtmasten waarbij zowel het groot als klein onderhoud voor rekening van ADO'20 komt.
3. Het is ADO'20 niet toegestaan om in, op of aan het registergoed met de daarop opgerichte opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of van het milieu – waaronder die van de bodem – kan worden veroorzaakt. Alle schade die ontstaat door handelen of nalaten door of vanwege ADO'20 of door of vanwege degenen die aan ADO'20 een recht van gebruik met betrekking tot het registergoed ontlenen, is voor rekening van ADO'20, kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering daaronder begrepen. Indien een bodemsanering noodzakelijk is zonder dat sprake is van handelen of nalaten door of vanwege ADO'20, neemt de Gemeente Heemskerk de kosten van de bodemsanering geheel voor haar rekening.
4. ADO'20 is verplicht de buitengewone lasten die op het registergoed drukken te voldoen. Alle zakelijke lasten die over het registergoed of het gebruik daarvan worden geheven, komen voor rekening van ADO'20 vanaf de ingangsdatum van de zakelijke rechten. Wanneer Gemeente Heemskerk belastingen of lasten als in dit lid bedoeld, mocht hebben betaald, geeft hij ADO'20 daarvan kennis onder

- overlegging van betalingsbewijzen. ADO'20 is verplicht binnen een maand ——— daarna dat wat door Gemeente Heemskerk is voldaan, aan hem te vergoeden. ———
5. Als ADO'20 enige op hem rustende verplichting niet, niet tijdig of niet behoorlijk ——— nakomt, kan Gemeente Heemskerk deze verplichting op kosten van ADO'20 laten ——— uitvoeren. Gemeente Heemskerk is na kennisgeving en ingebrekestelling en na ——— verloop van de in lid 6 van dit artikel vermelde termijn, tot zodanige uitvoering ——— bevoegd. Gemeente Heemskerk is onder dezelfde voorwaarden bevoegd om op ——— kosten van ADO'20 al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige ——— verplichting door ADO'20 is aangebracht of verricht. ———
6. Gemeente Heemskerk geeft bij aangetekende brief kennis aan ADO'20 en ——— ingeschreven hypotheekhouders van zijn voornemen gebruik te maken van de ——— bevoegdheid als bedoeld in lid 5 van dit artikel. Met deze aangetekende brief ——— stuurt zij: ———
- a. een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de ——— uitvoering gemoeid zullen zijn; ———
- b. een ingebrekestelling ten aanzien van de verzuimde verplichting of de ——— strijdige verrichtingen met aanmaning om aan een en ander alsnog binnen ——— een daarbij te stellen redelijke termijn te voldoen. ———
7. Onverminderd de verplichting tot vergoeding van andere door Gemeente ——— Heemskerk geleden schade als gevolg van de nalatigheid van ADO'20, is ——— ADO'20 verplicht op eerste aanzegging van Gemeente Heemskerk de kosten die ——— gemoeid zijn geweest met het herstel te voldoen. ———
8. De rechten en verplichtingen genoemd in voorafgaande leden 5 tot en met 7 ——— komen eveneens toe aan ADO'20 indien de Gemeente Heemskerk niet aan haar ——— verplichtingen voldoet. ———

Artikel 3. Retributie

- a. na te melden retributie is gebaseerd op een grondprijs gerelateerd aan de ——— bestemming van niet commerciële maatschappelijke doelstellingen ——— (sportcomplex) en niet voor het gebruik van het registergoed voor commerciële ——— doeleinden. Voor het geval het gebruik en/of de bestemming van het ——— registergoed mocht(en) veranderen dient aan de gemeente ene aanvullende ——— vergoeding te worden voldaan waarvan de hoogte afhankelijk is van de ——— gewijzigde bestemming casu quo het veranderde gebruik; ———
- b. de jaarlijks verschuldigde retributie bedraagt zeven en vijftig euro en twee en ——— veertig eurocent (€ 57,42) vooraf te voldoen op één januari van ieder jaar, voor ——— het eerst op één januari tweeduizend drieëntwintig, over het sedert één juli ——— tweeduizend tweeëntwintig verstreken tijdvak tot één januari tweeduizend ——— drieëntwintig; ———
- c. de retributie zal ieder jaar worden geïndexeerd met vier procent (4%); ———
- d. na het verstrijken van een periode van vijf (5) jaar na het passeren van de ——— notariële akte heeft de gemeente het recht de retributie aan te passen aan het ——— alsdan vigerende grondprijzenbeleid casu quo de daaraan gerelateerde ——— retributie; ———
- e. vervolgens kan na iedere tien (10) jaar een aanpassing van de canon ——— plaatsvinden; ———
- f. de gemeente is verplicht de op basis van de in artikel 3.c., d. en e. berekende ——— nieuwe retributie, stapsgewijs in vijf (5) jaren in te voeren. Dit houdt in dat de ——— na vijf (5) jaar in rekening gebrachte retributie, stapsgewijs ieder jaar wordt ———

verhoogd met maximaal tien procent (10%) van het verschil tussen de in ——— rekening gebrachte retributie en het alsdan vigerende retributiebedrag. Na vijf – (5) jaar mag het alsdan in rekening te brengen retributiebedrag echter niet hoger zijn dan maximaal vijftig procent (50%) van het verschil tussen de na vijf (5) – jaar in rekening gebrachte retributie en het nieuwe vigerende retributiebedrag. – Vervolgens zal na tien (10) jaar de in deze grondaanbieding gehanteerde ——— indexatie (zijnde 4%) weer jaarlijks worden toegepast. ———

Betalingen/verzuim ———

- g. Alle betalingen door de opstaller aan de gemeente in verband met de verlening van het recht van opstal, zullen moeten geschieden zonder enige korting, ——— inhouding of schuldverrekening aan de gemeente op een door deze aan te geven bankrekening. ———

De opstaller is in verzuim door het enkel verlopen van een voor de betaling — ingevolge deze akte gestelde termijn of betalingsdatum of het enkele feit van de niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van de bepalingen in deze akte, zonder dat daartoe een ingebrekestelling, aanmaning, bevel of soortgelijke daad van rechtsvervolging nodig is. ———

Mogelijkheid van tussentijdse wijziging retributie ———

- h. Na elke vijf jaren kunnen partijen op verzoek van de meest gerede hunner in — overleg treden omtrent herziening van de retributie met betrekking tot de dan — volgende vijf (5) jaren, voor het eerst voor het tijdvak van tweeduizend ——— drieëndertig (2033) tot en met tweeduizend achtendertig (2038). Dit verzoek om retributieherziening zal moeten geschieden ten minste drie (3) maanden vóór — het einde van elk tijdvak van vijf (5) jaren. Is een dergelijk verzoek niet tijdig – gedaan, dan zal voor het betreffende tijdvak geen retributieherziening kunnen – plaats hebben, tenzij gemeente en opstaller daarin toestemmen. Indien ten ——— aanzien van een retributieherziening geen overeenstemming tussen partijen — wordt bereikt, zal de retributie voor de eerstvolgende periode van vijf (5) jaren worden vastgesteld door drie (3) deskundigen, waarvan één (1) zal worden ——— benoemd door ieder der partijen, de derde door de door beide partijen ——— benoemde, of, zo daarover geen overeenstemming wordt verkregen, door de — Rechtbank, sector Kanton te Haarlem op verzoek van de meest gerede partij. De aan een dergelijke retributieherziening verbonden kosten zijn geheel voor ——— rekening van de opstaller en gemeente, ieder voor de onverdeelde helft. ———

Artikel 4. Overdracht, overgang, toedeling, splitsing, vestiging beperkte rechten ———

1. De zakelijke rechten kunnen niet zonder de voorafgaande schriftelijke ——— toestemming van Gemeente Heemskerk: ———
 - a. onder bijzondere titel worden overgedragen; ———
 - b. uit een gemeenschap worden toebedeeld, anders dan aan degene van wiens zijde de zakelijke rechten in die gemeenschap zijn gevallen; ———
 - c. worden verkaveld door overdracht of toedeling van de zakelijke rechten op een gedeelte van het registergoed; ———
 - d. in appartementsrechten worden gesplitst, waaronder begrepen het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het — gebruik van (een gedeelte van) het registergoed; ———
 - e. worden bezwaard met enig zakelijk recht, anders dan recht van hypotheek.
2. Gemeente Heemskerk kan de in lid 1 bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. Gemeente Heemskerk kan aan de verlening van zijn ———

- toestemming voorwaarden verbinden, waaronder het instellen of wijzigen van een canon indien de beoogde rechtshandelingen of daarmee samenhangende feiten of omstandigheden van invloed zijn op de waardeontwikkeling van het registergoed.
3. ADO'20 geeft binnen een maand nadat een rechtshandeling zoals in lid 1 bedoeld heeft plaatsgevonden, daarvan schriftelijk kennis aan Gemeente Heemskerk, — onder overlegging van een afschrift van de daarvan opgemaakte akte. —
 4. ADO'20 en zijn rechtverkrijgenden onder bijzondere en algemene titel zijn — verplicht om in geval met betrekking tot de zakelijke rechten een rechtshandeling wordt verricht als bedoeld in lid 1, alsmede bij de verlening van enig persoonlijk gebruiksrecht met betrekking tot het registergoed, de bepalingen waaronder de — zakelijke rechten zijn verleend, aan die rechtverkrijgenden op te leggen voor — zover die bepalingen niet reeds van rechtswege dan wel op grond van artikel — 6:252 Burgerlijk Wetboek op die rechtverkrijgenden overgaan, door deze in de — daarvan op te maken akte op te nemen of daarnaar te verwijzen en deze — bepalingen ten behoeve van Gemeente Heemskerk aan te nemen. —

Artikel 5. Ingebruikgeving

1. ADO'20 is zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente — Heemskerk niet bevoegd het registergoed, danwel de daarvan deel uitmakende — opstallen of enig gedeelte daarvan aan derden te verhuren, te verpachten. —
2. Gemeente Heemskerk kan de in lid 1 bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren. Gemeente Heemskerk kan aan de verlening van zijn — toestemming voorwaarden verbinden, waaronder het instellen van een canon — indien de beoogde wijze van ingebruikgeving of daarmee samenhangende feiten — of omstandigheden van invloed zijn op de waardeontwikkeling van het — registergoed. —

Artikel 6. Aansprakelijkheid schade

1. ADO'20 is jegens Gemeente Heemskerk aansprakelijk voor schade die ná — vestiging van het recht van de zakelijke rechten aan het registergoed is ontstaan — door gehele of gedeeltelijke instorting van opstallen en/of werken op of in het — registergoed, door het gebruik daarvan, of door verontreiniging van het — registergoed, hetzij door ADO'20 of zijn rechtsvoorganger met betrekking tot de zakelijke rechten, hetzij door derden die daarop door ADO'20 of diens — rechtsvoorganger zijn toegelaten. —
2. ADO'20 vrijwaart Gemeente Heemskerk voor alle aanspraken van derden op — vergoeding van schade die ná de vestiging van de zakelijke rechten door die — derden mocht worden geleden als gevolg van oorzaken bedoeld in lid 1. —

Artikel 7. Wegneming

1. ADO'20 heeft, zowel tijdens de duur van de zakelijke rechten als bij het einde — daarvan, de bevoegdheid gebouwen die vallen onder het recht van opstal of — anderszins door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of die tegen vergoeding van de waarde van Gemeente Heemskerk zijn overgenomen, weg te nemen, als hij het registergoed maar weer leeg en egaal achterlaat. — ADO'20 heeft het recht de opstallen op het terrein te laten staan, waarbij het de — Gemeente Heemskerk vrij staat de opstallen te slopen en waarbij de sloopkosten — voor rekening van de Gemeente Heemskerk komen. —
2. Als onverplicht aangebrachte gebouwen worden niet aangemerkt, gebouwen die — zijn gesticht of aangelegd met toestemming van Gemeente Heemskerk en waarvan

bij de verlening van die toestemming is bepaald dat die worden aangemerkt als —
niet-onverplicht te zijn aangebracht. —

Artikel 8. Einde zakelijke rechten, wanprestatie, vergoeding —

1. ADO'20 is niet bevoegd de zakelijke rechten op te zeggen, tenzij er sprake is van ernstige wanprestatie zoals hierna in lid 2 omschreven. —
2. Partijen kunnen de zakelijke rechten opzeggen als een partij in ernstige mate —
tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen. —
3. De opzegging vindt plaats bij exploit, ten minste één maand voor het tijdstip —
waartegen opzegging plaatsvindt. De opzegging moet op straffe van nietigheid —
binnen acht dagen worden betekend aan degenen die in de openbare registers van
het kadaster als beperkt gerechtigde of beslaglegger op de zakelijke rechten staan
ingeschreven. Gemeente Heemskerk zorgt voor de inschrijving van het exploit in
die registers. —
4. De zakelijke rechten eindigen op de dag waartegen de opzegging heeft —
plaatsgevonden. ADO'20 moet het registergoed en het gebouwde met —
aanhorigheden tegen die dag ter vrije beschikking van Gemeente Heemskerk —
stellen, bij gebreke waarvan Gemeente Heemskerk die ontruiming zonder nadere
ingebrekestelling kan laten plaatsvinden, uitgezonderd rechten van derden als —
bedoeld in artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek in samenhang met artikel 5:94 –
Burgerlijk Wetboek. Als vóór de door Gemeente Heemskerk vastgestelde dag van
eindiging van de zakelijke rechten, de oorzaak van de opzegging naar het oordeel
van Gemeente Heemskerk is weggenomen en ADO'20 voor die dag aan —
Gemeente Heemskerk de kosten van de hiervoor bedoelde kennisgeving(en) en —
inschrijving heeft vergoed, treedt de opzegging niet in werking en blijven de —
zakelijke rechten ongewijzigd voortbestaan. —
5. Indien de zakelijke rechten worden beëindigd of niet hernieuwd onder gelijke —
voorwaarden op initiatief van de Gemeente Heemskerk, is de Gemeente —
Heemskerk verplicht bij beëindiging van de zakelijke rechten aan ADO'20 te —
vergoeden: —
 - a. de waarde van de opstallen die voor rekening van de ADO'20 zijn —
gerealiseerd; —
 - b. de waarde van de opstallen die al dan niet tegen vergoeding van de waarde
van Gemeente Heemskerk zijn overgenomen; —
 - c. de meerwaarde van de opstallen die door verbouw voor rekening van —
ADO'20 is gerealiseerd, dit na aftrek van dat wat hij uit hoofde van de —
zakelijke rechten van ADO'20 te vorderen heeft, de kosten daaronder —
begrepen. —
6. De Gemeente Heemskerk zal bij eindigen van het recht van opstal de waarde van
de aanwezige opstallen vergoeden aan ADO'20 op basis van een taxatierapport —
opgesteld door een onafhankelijke taxateur, aan te wijzen door de Gemeente —
Heemskerk. De taxateur zal twee waarden bepalen, een op basis van bestemming
en een op basis van marktwaaarde, waarbij de Gemeente Heemskerk de hoogste —
waarde aan ADO'20 zal vergoeden. —
7. Als de Gemeente Heemskerk de zakelijke rechten opzegt indien ADO'20 in —
ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, is de Gemeente
Heemskerk uitdrukkelijk géén vergoeding aan ADO'20 verschuldigd als genoemd
onder lid 5. en 6. van onderhavig artikel. —

Artikel 9. Hypotheekhouders —

1. Als de zakelijke rechten met hypotheekrecht worden bezwaard, is ADO'20 ——— verplicht om binnen een maand daarvan schriftelijk kennis te geven aan Gemeente Heemskerk, onder overlegging van een afschrift van de daarvan opgemaakte akte.
2. Gemeente Heemskerk zal, in geval van voorgenomen opzegging de zakelijke — rechten, de ingeschreven hypotheekhouders tijdig in kennis stellen van de — voorgenomen opzegging. Wijziging van de bepalingen waaronder het recht van — opstal is gevestigd onder toepassing van dat wat hiervoor in artikel 1 is bepaald, — kan alleen plaatsvinden met instemming van ingeschreven hypotheekhouders. —
3. De genoemde registergoederen, zijnde de kadastrale percelen gemeente ——— Heemskerk, sectie E nummers 125, 126 en 643, zijn belast met een eerste ——— hypotheek ten behoeve van de coöperatie: Coöperatieve Rabobank U.A., hierna te noemen: “de hypotheeknemer”, gevestigd te Utrecht, oorspronkelijk gevestigd bij akte op zes februari tweeduizend vier verleden voor Mr H.L.H. Lautenbach, ——— destijds notaris te Heemskerk, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers, op negen februari tweeduizend vier, in deel 11877 nummer 164; mede in verband met een akte houdende naamswijziging op negenentwintig september tweeduizend twintig ingeschreven ten kantore van — de Dienst van het kadaster en de openbare registers, in deel 79005 nummer 176.—
4. De hypotheeknemer heeft verklaard bij schrijven de dato zevenentwintig ——— december tweeduizend twee en twintig haar medewerking te verlenen aan het — royeren van de genoemde inschrijving op genoemde registergoederen. ———

F. OVERIGE BEPALINGEN ———

Ter zake van de vestiging van de zakelijke rechten gelden voorts de volgende ——— bepalingen: ———

1. Feitelijke staat van het registergoed ———
De zakelijke rechten worden gevestigd op het registergoed in de staat waarin het registergoed zich thans bevindt. ADO'20 verklaart bekend te zijn met de huidige staat van het registergoed. ———
2. Bijzondere lasten/beperkingen ———
Het registergoed is: ———
 - vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan; ———
 - vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten ten laste van het — registergoed; ———
 - vrij van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk — Wetboek; ———
 - vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst, een en ander voor — zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse niet — anders valt af te leiden. ———
3. Garanties van Gemeente Heemskerk ———
Gemeente Heemskerk garandeert het navolgende: ———
 - a. de Gemeente Heemskerk is bevoegd tot vestiging van de zakelijke rechten — op het registergoed; ———
 - b. het registergoed is niet bezwaard met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten (behoudens de in deze akte vermelde); ———
 - c. het registergoed is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter — onteigening aangewezen; ———

- d. voor de Gemeente Heemskerk bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht die de vestiging in – de weg staan; _____
- e. het registergoed is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 of artikel 9 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten; _____
- f. op het registergoed drukken de gebruikelijke lasten waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan; _____
- 4. Directe aanvaarding in eigen gebruik _____
Het huidige gebruik van ADO'20 van het registergoed wordt ongewijzigd _____ voortgezet. _____
- 5. Verrekening van vaste lasten _____
Ter zake van de vestiging van de zakelijke rechten zal geen verrekening van _____ zakelijke lasten plaatsvinden. _____
- 6. Overdrachtsbelasting, kadastertarief en kosten _____
De overdrachtsbelasting - indien en voor zover verschuldigd - het kadastraal _____ tarief, de notariskosten en de overige aan de vestiging van de zakelijke rechten _____ verbonden kosten, zijn voor rekening van ADO'20. _____
- 7. Bodemgesteldheid _____
Het is de Gemeente Heemskerk niet bekend, dat het registergoed enige _____ verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het omschreven gebruik door _____ ADO'20 of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen, ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak. _____
- 8. Kabels en leidingen _____
Gemeente Heemskerk is gerechtigd derden toe te staan kabels en leidingen in, op of boven het registergoed waarop de zakelijke rechten zijn gevestigd te (laten) _____ leggen na voorafgaande schriftelijke toestemming van ADO'20, die zijn _____ toestemming niet op onredelijke gronden mag onthouden. ADO'20 is gerechtigd aanwijzingen te geven omtrent de plaats en ligging van (nieuw) aan te brengen _____ kabels en leidingen. _____
- 9. Kettingbeding _____
 - a. Bij een eventuele overdracht van de zakelijke rechten of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht aan de nieuwe gerechtigde of (beperkt) _____ zakelijk gerechtigde zal ten behoeve van de Gemeente Heemskerk in de _____ notariële akte een kettingbeding worden opgenomen. In het kettingbeding _____ dienen alle in deze akte opgenomen verplichtingen letterlijk te worden _____ opgenomen. _____
 - b. ADO'20 is verplicht om vóór de ondertekening van de notariële akte van _____ overdracht, als bedoeld in lid a, een ontwerp daarvan aan de Gemeente _____ Heemskerk te overhandigen ter controle of aan dit kettingbeding is voldaan.

BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

De Gemeente Heemskerk verklaart dat hem geen bestaande erfdienstbaarheden, _____ kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen _____ betreffende het registergoed bekend zijn. _____

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Alle eventueel met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal en het recht van erfpacht overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn op dit moment uitgewerkt dan

wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor _____
Gemeente Heemskerk als voor ADO'20 vervallen. _____

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE HEEMSKERK

15. a. Op deze gronduitgifte overeenkomst zijn van toepassing de ‘‘Algemene _____
voorwaarden voor de uitgifte van gronden van de gemeente 2005)’’, _____
verleden op dertig december tweeduizend vier voor mr. H.L.H. Lautenbach,
destijds notaris gevestigd te Heemskerk, ingeschreven op het kantoor van de
Dienst van het kadaster en de openbare registers (destijds te Alkmaar) op _____
éénendertig december tweeduizend vier, in register 4, deel 11389, nummer
167. De akte vormt met deze overeenkomst één onverbrekelijk geheel. _____
b. Niet van toepassing op deze gronduitgifte overeenkomst zijn de _____
navolgende bepalingen uit de genoemde Algemene voorwaarden: 1.3, 1.4, -
1.8, 1.9, 1.10, 1.13, 1.14, 1.17, 1.22 en hoofdstuk 2. _____
KOSTEN _____
16. De kosten van de te passeren notariële akte van verlening van het recht van opstal
en eventuele opvolgende akten van aanvulling en/of wijziging van het recht van -
opstal en de kosten van de inschrijving in de openbare registers, zijn voor _____
rekening van ADO'20. _____

G. SLOTBEPALINGEN

FISCALE VERKLARINGEN

- De grondslag voor de heffing van overdrachtsbelasting in verband met het _____
vestigen van het erfpachtrecht bedraagt: **nihil**. _____
- Voorzover de op het registergoed aanwezige opstallen door de onderhavige _____
vestiging van het opstalrecht in eigendom worden overgedragen aan ADO'20, is
deze verkrijging vrijgesteld van de heffing van overdrachtsbelasting op grond van
artikel 15, lid 1 onder i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer aangezien de
opstallen door of in opdracht van en voor rekening van ADO'20 zijn aangebracht.
Indien geen vrijstelling van overdrachtsbelasting wordt verleend, komt de _____
overdrachtsbelasting voor rekening van de Gemeente Heemskerk. Waarbij de _____
gemeente reeds voor dat geval een beroep doet op de vrijstelling _____
overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onder c. van de Wet op _____
belastingen van rechtsverkeer. _____

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt _____
woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. _____

FORUMKEUZE

Geschillen zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank te Alkmaar. _____

VOLMACHT RECTIFICATIE

Partijen dan wel zijn/haar rechtsopvolger(s) in algemene dan wel bijzondere titel _____
verklaarden bij deze een onherroepelijke volmacht te verlenen aan iedere medewerker,
werkzaam ten kantore van notariskantoor Lautenbach te Heemskerk, zowel aan hen _____
tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, met het recht van substitutie - om voor _____
zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn - eventuele aanvullende _____
erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en ketting- en derdenbedingen overeen
te komen, te vestigen en aan te nemen en eventueel (voor en namens derden) te _____
aanvaarden en op te leggen, op grond van nieuwe omstandigheden, alsmede om de akte

en eventuele hypotheekakte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te —
rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding. —

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCIJFING(EN) —

ADO'20 geeft volmacht met de macht van substitutie aan ieder van de medewerkers —
van mij, notaris, om voor zover nodig te verschijnen bij en te doen verlijden een akte —
waarbij jegens koper afstand wordt gedaan van hypotheekrechten, voor zover deze thans
nog ten laste van anderen dan ADO'20 mochten zijn ingeschreven op het registergoed. —
Van het bestaan van de volmacht(en) is mij, notaris, genoegzaam gebleken. —

AANGEHECHTE STUKKEN —

Aan deze akte zijn de volgende stukken vastgemaakt: —

- de volmacht gemeente Heemskerk; —
- situatieschets; —
- kopie besluit algemene ledenvergadering ADO; en —
- besluit College en Wethouders (BIC/2012/14510). —

SLOT —

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

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is —
aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op —
volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, een conceptakte te hebben —
ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen
op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien. —

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de —
verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om negen uur en dertig minuten. —
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:



Ondertekende, mr. Isabeau Jeannette Klazina Lautenbach, notaris te Heemskerk,
verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking
heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet
voorkeursrecht gemeenten.