

WST/202402652.01

N.B. Wijzigingen van deze conceptakte na ondertekening van de koop- en/of de aannemingsovereenkomst die bijvoorbeeld voortvloeien vanuit overheidswege en/of in verband met nutsvoorzieningen (bijvoorbeeld vestiging van opstalrechten voor nutsbedrijven onder door die nutsbedrijven te hanteren voorwaarden) dan wel wijzigingen die voortvloeien uit de feitelijke situatie dan wel uit wijziging van het bouwplan dan wel aanpassing van de voorwaarden op verzoek van de gemeente of vanuit verkoper worden uitdrukkelijk voorbehouden en worden door koper bij voorbaat reeds aanvaard.

AKTE VAN LEVERING

Project: *De Nieuwe Defensie Toren 1*
bouwnummer ●

Heden, ●● tweeduizend vijftintig, verschenen voor mij, mr. Edward Richard Schaeffers, notaris te Utrecht:

1. ●, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158 en als zodanig gemelde vennootschap te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigende;
hierna te noemen: **Verkoper**;
2. ●
hierna ● tezamen te noemen: **Koper**.

Verkoper en Koper hierna tezamen te noemen: **Partijen**.

KOOP-/AANNEMING

1. Verkoper en Koper hebben op ● tweeduizend vijftintig twee (2) koopovereenkomsten gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden Verkochte.
Van de koopovereenkomsten blijkt uit twee onderhandse akten die hierna worden aangeduid met: **Koopovereenkomst**.
2. Koper heeft op ● diezelfde datum met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ERA Contour B.V., statutair gevestigd te Zoetermeer, kantoorhoudende te Zilverstraat 39, 2718 RP Zoetermeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 27094203, hierna te noemen: **Aannemer**, een aannemingsovereenkomst gesloten voor de (af)bouw van het gebouw, waar het door Koper gekochte appartementsrecht deel van uitmaakt.

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die hierbij verklaarde te aanvaarden, ● ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

1. ● keuze zie splitsingsakte;

de woning [] op de [] etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer [], plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders [] te Utrecht kadastraal bekend **gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex []**, uitmakende het []/negenduizend achthonderdvijftigste ([]/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het recht van erfpacht een perceel bouwgrond – eigendom van de gemeente Utrecht - waarop een gebouw zal worden gerealiseerd, bestaande uit onder meer:

- eenhonderd vijftig (150) woningen, al dan niet met een afzonderlijke buitenruimte, gelegen op de eerste tot en met de eenentwintigste etage;
- commerciële ruimten op de begane grond met aanbehoren;
- een fietsenstalling, pakketruimte en technische ruimten en verder aanbehoren op de begane grond; en
- een daktuin en gemeenschappelijke ruimte op de eerste etage, plaatselijk bekend Laan van Verzetsstrijders 3 tot en met 303 en Nel van der Speklaan 2 tot en met 8, Petronella Mulderstaat 1 tot en met 9 te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R nummers:
 - 1472, (ongeveer) groot eenduizend vijfhonderd tweeënveertig vierkante meter (1.542 m²);
 - 1473, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm²);
 - 1474, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm²);
 - 1475, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm²);
 - 1476, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm²);
 - 1477, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm²);
 - 1478, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm²);
 - 1479, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm²),

waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, belast met:

- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V., zoals gevestigd bij de Eigendomstitel Toren 1.
 - een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel, ten behoeve van Vitens N.V. zoals gevestigd bij akte de dato zeven december tweeduizend zes (deel 51202 nummer 137);
 - een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., zoals gevestigd bij akte de dato zes mei tweeduizend vijftwintig (deel 91158 nummer 11).
 - een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Stichting WKO DND, met zetel te Amsterdam, zoals gevestigd bij akte de dato zes mei tweeduizend vijftwintig (deel 91158 nummer 10);
 - een recht van onderopstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, zoals gevestigd bij akte de dato zes mei tweeduizend vijftwintig (deel 91158 nummer 12);
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de Kelderverdieping met een nader toe te kennen nummer, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-**

A, appartementsindex 6; uitmakende het twee/zevenhonderd vijfendertigste (2/735e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het hoofdappartementrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de Kelderverdieping VvE 6, omvattende tweehonderd zevenenvijftig (257) parkeerplaatsen, tweehonderdeenentwintig (221), bergingen, en gemeenschappelijke fietsenstallingen, bestaande uit één parkeerlaag met in- en uitrit, hellingbanen, entrees rijbanen, trappenhuis, liften, technische ruimten, twee (2) fietsenstallingen op de begane grond, vijf (5) fietsenstallingen in de kelderverdieping, speedgates en overige voorzieningen, thans nog niet nader aangeduid, gelegen te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 6, uitmakende het onverdeeld tweeduizend zeshonderdveertien/negenentwintigduizend tweehonderdzesenzestigste (2.614/29.266^e) gedeelte in voormelde gemeenschap;, bestaande uit voormeld (hoofd)appartementrecht met index 6, bestaande uit het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummer 1392, met een oppervlakte van (ongeveer) elfduizend tweehonderdzesenzestig vierkante meter (11.266 m²), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; belast met de hierna te noemen zakelijke rechten,

1. appartementengebouwen bestaande uit vier (4) te onderscheiden bouwblokken, met:
 - a. binnen het als 'Blok 3 VvE 1' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de zesde verdieping, terrassen en balkons, entrees op de begane grond, (vlucht)trappenhuis, liften, galerijen, technische ruimten, fietsenstalling op de begane grond, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Greet Brinkhuispromenade 1 tot en met 45 (oneven nummers), Laan van Verzetsstrijders 72 tot en met 148 (even nummers), Utrechts Kindercomitéstraat 2 tot en met 60 (even nummers) te Utrecht;
 - b. binnen het als 'Blok 3 VvE 2' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde verdieping, terrassen, dakterrassen en balkons, entrees op de begane grond, (vlucht)trappenhuis, lift, galerijen, technische ruimten, entree in/naar de kelderverdieping, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Utrechts Kindercomitéstraat te Utrecht;
 - c. binnen het als 'Blok 3 VvE 3' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde verdieping, terrassen en balkons, entrees op de begane grond, trappenhuis, lift, technische ruimten, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Petronella Ketelpromenade te Utrecht;
 - d. binnen het als 'Blok 3 VvE 4' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de zevende verdieping, terrassen, dakterras en balkons, entrees op de begane grond, (vlucht)trappenhuis, lift, galerijen, technische ruimten, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Petronella Ketelpromenade en de Greet Brinkhuispromenade te Utrecht;

2. binnen het als 'Blok 3 VvE 5' aan te duiden gedeelte: zes (6) eengezinswoningen op de begane grond en verdiepingen met bijbehorende terrassen, dakterrassen, daken en verder toebehoren, gelegen aan het Paulina van Crombruggehof 1 tot en met 6 te Utrecht;
3. binnen het als 'Blok 3 VvE 7' aan te duiden gedeelte: zes (6) eengezinswoningen op de begane grond en verdiepingen met bijbehorende terrassen, dakterrassen, daken en verder toebehoren, gelegen aan het Paulina van Crombruggehof 7 tot en met 12 te Utrecht;
4. binnen het als "Kelderverdieping VvE 6" aan te duiden gedeelte een stallingsgarage met:
 - a. tweehonderd zevenenvijftig (257) stallingsplaatsen, waaronder vier (4) Minder Valide plaatsen (MIVA);
 - b. tweehonderdeenentwintig (221) bergingen;
 - c. fietsenstallingen, bestaande uit één parkeerlaag met in- en uitrit, hellingbanen, entrees rijbanen, trappenhuis, liften, technische ruimten, twee (2) fietsenstallingen op de begane grond, vijf (5) fietsenstallingen in de kelderverdieping, speedgates en overige voorzieningen, thans nog niet nader aangeduid, gelegen te Utrecht; en
5. een semi-openbare gemeenschappelijke binnenterrein/-tuin, bijbehorende looppaden en (groen)voorzieningen;
6. een semi-openbare Skywalk met aangrenzende moestuin en kas, gelegen op de daken van gebouwen 3.05, 3.07, 3.08 en 3.09, met toegangshub, lift, lounge en overige voorzieningen;
7. WKO-ruimte, traforuimtes en diversie techniekruimtes (waaronder onder meer nutskasten en werkkasten) in de kelderverdieping,

hierna (al naar gelang de context) tezamen te noemen: **Verkochte**.

TITEL VAN AANKOMST

Het Verkochte sub 1 is door de Verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op zeven mei tweeduizend vijftientig in register Hypotheken 4, deel 91158 nummer 14, van een afschrift van een akte van uitgifte in erfpacht, op zes mei daarvoor verleden voor mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht, in welke akte was opgenomen dat geen beroep meer kon worden gedaan op een ontbindende voorwaarde en dat de opschortende voorwaarden zijn uitgewerkt; mede in verband met een bekrachtiging ingeschreven bij voormelde Dienst in register Hypotheken 4 op vijftien mei tweeduizend vijftientig in deel 91158 nummer 14, hierna te noemen: **Eigendomstitel**

Toren 1.

Het Verkochte sub 2 is door Verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negenentwintig december tweeduizend tweeëntwintig in deel 85769 nummer 2 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. M. van der Wal – van Dijk, notaris te Utrecht, hierna te noemen:

Eigendomstitel Parkeerplaats.

KOOPPRIJS/KOOP- AANNEEMSOM/ KWIJTING

1. a. De koop tussen Verkoper en koper is gesloten voor een koopprijs • inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting voor wat betreft het aandeel in de grond van de woning (het Verkochte sub 1).

- b. De koop tussen Verkoper en koper is gesloten voor een koopprijs • inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting voor wat betreft het aandeel in de grond van de parkeerplaats (het Verkochte sub 2).
2. a. Tussen de Aannemer en Koper (als deelgerechtigde in het te realiseren gebouw) een aannemingsovereenkomst gesloten, krachtens welke de Aannemer zich heeft verplicht om met inachtneming van de voornoemde akte van splitsing in appartementsrechten en conform de desbetreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, het gebouw met aanhorigheden, waarvan de door Koper gekochte Appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning (het Verkochte sub 1), aandeel uitmaken, (af) te bouwen, zulks voor een aanneemsom van • inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.
- b. Tussen de Aannemer en Koper (als deelgerechtigde in het te realiseren gebouw) een aannemingsovereenkomst gesloten, krachtens welke de Aannemer zich heeft verplicht om met inachtneming van de voornoemde akte van splitsing in appartementsrechten en conform de desbetreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, het gebouw met aanhorigheden, waarvan de door Koper gekochte Appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats (het Verkochte sub 2), aandeel uitmaken, (af) te bouwen, zulks voor een aanneemsom van • inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.
3. De koopprijs van het Verkochte, de eventueel verschuldigde (rente)vergoeding berekend overeenkomstig artikel 4 van de Koopovereenkomst • en de ten tijde van de onderhavige levering van het Verkochte reeds vervallen aanneemtermijn(en) zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst – deze aanneemtermijnen overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst
- keuze als aanneemtermijnen zijn vervallen voor de levering: alsmede de ten tijde van de onderhavige levering van het Verkochte reeds vervallen aanneemtermijn(en) zoals nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst
 - einde keuze
 - keuze als de voor de levering vervallen aanneemtermijnen door verkoper worden gefactureerd
 - deze aanneemtermijnen overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst als onderdeel van de koopprijs
 - einde keuze,
- zijn door Koper voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van Kienhuis Legal.
- keuze nog geen aanneemtermijnen vervallen
- Terzake van de bouw van het Verkochte zijn per heden nog geen aanneemtermijnen verschuldigd. •
4. Verkoper verleent hierbij aan Koper kwijting voor de betaling van de koopprijs van het Verkochte, inclusief de eventueel verschuldigde rente
- keuze indien aanneemtermijnen als onderdeel van de koopprijs door verkoper gefactureerd worden: alsmede de hiervoor in lid 2 bedoelde reeds vervallen aanneemtermijnen. ••

BEPALINGEN

De Koopovereenkomst en levering zijn, voor zover thans nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

Bevoegdheid

Artikel 1

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.

Juridische levering

Artikel 2

Verkoper levert aan Koper het Verkochte dat:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
- d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, anders dan hierna vermeld.

Onder- of overmaat

Artikel 3

1. Verschil tussen de werkelijke en de in de splitsing betrokken grond geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
2. Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de splitsingstekening(en) aangegeven maat of grootte van de in de splitsing betrokken grond zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Feitelijke levering

Artikel 4

Het Verkochte kan door Koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de oplevering ter bewoning van het Verkochte sub 1. (woning) met verder aanbehoren, mits Koper al zijn (betalings)verplichtingen uit hoofde van voornoemde aannemingsovereenkomst jegens de Aannemer is nagekomen.

Aannemer zal Koper in het bezit van het Verkochte stellen overeenkomstig het bepaalde in de overeenkomst, onder meer inhoudende de volledige betaling van de aanneemsom en het eventueel tussen partijen overeengekomen meerwerk, met in achtneming van betalingsregelingen zoals opgenomen in artikel 4 en artikel 20 van de Aanneemovereenkomst.

Risico

Artikel 5

1. Het risico van het Verkochte is vanaf heden voor rekening van Koper.
2. Gedurende de bouw/realisatie zijn de opstallen voor risico van de Aannemer. De Aannemer is verplicht het gebouw tot de algemene oplevering als bedoeld in de Algemene Voorwaarden behorend bij de Aannemingsovereenkomst genoegzaam verzekerd te houden.

Baten en lasten

Artikel 6

De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van vandaag voor rekening van Koper.

Kosten

Artikel 7

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden, zoals de kosten van onderhavige akte, zijn voor rekening van Verkoper.

Energielabel

Artikel 8

Een energielabel zal ter gelegenheid van de oplevering van de op grond van de Aannemingsovereenkomst te realiseren opstallen aan de Koper worden overhandigd.

Verplichtingen overeenkomsten

Artikel 9

- 1 Blijkens de koopovereenkomst zijn de Verkoper en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:
"Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren."
2. Blijkens de aannemingsovereenkomst zijn de Aannemer (in de aannemingsovereenkomst aangeduid als Ondernemer) en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:
"Zolang de bouw van het project c.q. het appartement niet is voltooid mag de verkrijger de grond en eventuele gedeeltelijke bouwwerken niet vervreemden met zakelijke genotsrechten bezwaren, verhuren of overdracht behoudens met schriftelijke toestemming van de ondernemer, met inachtneming van artikel 18 lid 2 van de Algemene Voorwaarden. Aan een door de ondernemer verleende toestemming kunnen kosten tot maximaal EUR 2.500,-- verbonden zijn."

Onderliggende overeenkomsten

Artikel 10

Voor zover in deze akte niet anders is bepaald blijft tussen partijen van kracht hetgeen te dezer zake overigens tussen hen is overeengekomen.

Opschortende en ontbindende voorwaarden

Artikel 11

Partijen constateren dat voor zover in de Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst sprake is van opschortende voorwaarden, deze in vervulling zijn gegaan, zodat de overeenkomsten tot stand zijn gekomen.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst, Aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

1. De gemeenschap waar het Verkochte sub 1 deel van uitmaakt werd gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op drieëntwintig juni tweeduizend vijftientig verleden voor genoemde notaris Schaefers te Utrecht, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vierentwintig juni daarna in register Hypotheken 4, deel 91475 nummer 39, hierna: **Akte van Splitsing Woning**.
2. De gemeenschap waar het Verkochte sub 2 deel van uitmaakt werd ondergesplitst in vierhonderd achtenzeventig (478) onderappartementsrechten bij akte van ondersplitsing op tweeëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig verleden voor notaris mr. E.R. Schaefers, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op drieëntwintig juni tweeduizend

drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 86747 nummer 83, hierna: **Akte van Splitsing Parkeerplaats**.

Mede in verband met een akte van hoofdsplitsing op tweeëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig verleden voor notaris mr. E.R. Schaevers, voornoemd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 86747 nummer 82, hierna: **Akte van Hoofdsplitsing**.

BIJZONDERE BEPALINGEN SPLITSINGSAKTE

Met betrekking tot bijzondere bepalingen wordt ten aanzien van het Verkochte sub 1 verwezen naar voornoemde Akte van Splitsing Woning komt onder meer voor, het navolgende woordelijk luidende:

“21.5 De (groen)voorzieningen, alsmede de planten in de Gemeenschappelijke Ruimten waaronder de voorzieningen gelegen op/in de Daktuin, een en ander zoals bedoeld in artikel 20.3, mogen door de Eigenaars en Gebruikers niet worden verwijderd, aangepast, gesnoeid dan wel op een gelijksoortige manier worden bewerkt, tenzij met toestemming van het Bestuur..

21.6 In aanvulling op het gestelde in Artikel 21.1 geldt dat de Eigenaars en Gebruikers dienen te gedogen dat de zich in het Gebouw bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of stadsverwarming en/of telecommunicatie in of buiten het Gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan (nuts)bedrijf(f)(ven), zonder dat het/de betreffende (nuts)bedrijf(f)(ven) aan de Eigenaars en Gebruikers hiervoor een vergoeding schuldig is/zijn. De Eigenaars en Gebruikers zijn verplicht te allen tijde toegang te verlenen aan personen, alsmede aan het benodigde materiaal en materieel, komende van of namens het/de betreffende (nuts)bedrijf(f)(ven) voor de inspectie of het verrichten van werkzaamheden aan de ruimte(n) en/of voorzieningen.”

enzovoorts

“23.2 De gemeenschappelijke fietsenstalling mag alleen worden gebruikt voor de stalling van fietsen. De regels omtrent gebruik en de toewijzing van de betreffende stallingsplaatsen in de fietsenstalling aan de Eigenaars/Gebruikers van de Appartementsrechten zullen tijdens de Vergadering door de betreffende Eigenaars/Gebruikers worden vastgesteld en vervolgens worden vastgelegd in het Huishoudelijk Reglement.

In dat Huishoudelijk Reglement kunnen nadere regels over het stallen van fietsen worden opgenomen

VERENIGINGEN VAN EIGENAARS

1. Koper is uitdrukkelijk bekend met voormelde reglementen van de verenigingen, zoals vastgesteld bij de Akte van Splitsing Woning en Akten van Splitsing Parkeerplaats en de Akte van Hoofdsplitsing.
Koper zal de in de reglementen vervatte bepalingen nakomen, welke bepalingen, evenals de verdere inhoud van de Akte van Splitsing Woning en Akten van Splitsing Parkeerplaats en de Akte van Hoofdsplitsing en (eventuele) huishoudelijke reglementen, mede verbindend zijn voor Koper en geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte.
2. Voorts verklaarde Verkoper, mede in zijn hoedanigheid van bestuurder van:
 - de vereniging van Eigenaars De Nieuwe Defensie Toren 1, Laan van Verzetsstrijders 1 tot en met 303 (oneven nummers), Nel van der Speklaan 2

- tot en met 8 (even nummers) en Petronella Mulderstraat 1 tot en met 9 (oneven nummers) te Utrecht, De Nieuwe Defensie Toren 1 VvE te Utrecht”; en
- de Vereniging van Eigenaars De Nieuwe Defensie Ondersplitsing Blok 3 Kelderverdieping VvE 6 te Utrecht, een vereniging van eigenaars, statutair gevestigd te Utrecht en met adres: Ijsbaanpad 1, 1017 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 90734343,

dat:

- a. de verenigingen thans geen andere schulden of verplichtingen hebben dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het in de splitsing betrokken gebouwen met daarbij behorende gronden en de exploitaties, verzekeringen en administraties daarvan;
- b. de verenigingen geen besluiten hebben genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien;
- c. er momenteel geen achterstanden zijn in de betaling van voorschotbijdragen gebaseerd op voormelde reglementen, zodat Koper niet hoofdelijk aansprakelijk is ingevolge artikel 5:122 lid 3 Burgerlijk Wetboek voor de voor rekening van Verkoper komende bijdragen ter zake van het Verkochte die in het lopende en/of voorgaande kalenderjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
- d. er thans nog geen reservefondsen zijn ingesteld.
- e. Verkoper verklaart hierbij uitdrukkelijk dat de verklaringen als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de onderhavige levering niet door het bestuur van de verenigingen van eigenaren zijn afgegeven. Koper is derhalve niet aansprakelijk uit hoofde van artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek. Indien en voor zover nodig vrijwaart Verkoper Koper voor iedere aansprakelijkheid uit hoofde van artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek van Koper jegens de verenigingen in verband met of ten gevolge van het niet voldaan zijn van enige bijdrage van Verkoper jegens de vereniging.

GEDOOGPLICHT, KWALITATIEVE VERPLICHTING

Verkoper en Koper zijn in artikel 6.6 van de Koopovereenkomst het volgende overeengekomen, woordelijk luidende als volgt:

“Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.”

De hiervoor cursief aangehaalde verplichtingen tot dulden en niet-doen, worden hierbij ten behoeve van Verkoper aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen

verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen gebonden.

ERFPACHTVOORWAARDEN

De erfpachtvoorwaarden die van toepassing zijn op het Verkochte sub 1 zijn vastgesteld in de Eigendomstitel Toren 1 en luiden woordelijk:

"G. ERFPACHTBEPALINGEN

Op deze uitgifte in erfpacht zijn van toepassing de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989)", zoals die zijn vastgesteld door de Raad der gemeente in zijn vergadering op tweeëntwintig juni negentienhonderd negenentachtig, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op zesentwintig juli negentienhonderd negenentachtig in het register hypotheken nummer 4 deel 6242 nummer 19,

Erfpachter verklaarde een exemplaar van de AV 1989 te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen te aanvaarden en zich daaraan te onderwerpen.

De AV 1989 zijn in de Erfpachtovereenkomst aangevuld met (onder meer) de navolgende bijzondere bepalingen en bedingen:

"3 Vergunningen

3.1 Erfpachter heeft een ontvankelijke (correcte en complete) aanvraag ingediend voor het verkrijgen van een Omgevingsvergunning. Deze aanvraag is gebaseerd op het door Gemeente goedgekeurde Definitieve Ontwerp en voldoet aan de in artikel 2.4 (Ontwikkeling Bouwopgave) genoemde toetsingskaders (met inbegrip van eventueel schriftelijk door Gemeente goedgekeurde afwijkingen hiervan) en aan de in artikel 22 (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik.

3.2 Het bepaalde in artikel 22 van de AV 1989 is van overeenkomstige toepassing indien Erfpachter niet voldoet aan enige verplichting uit lid 1 en lid 2 van dit artikel met dien verstande dat de alsdan op te leggen boete per dag tot de dag waarop Erfpachter aan voornoemde verplichtingen heeft voldaan EUR 1.000,-- (zegge: duizend euro) zal bedragen, onverminderd het recht van Gemeente op nakoming van de Overeenkomst, schadevergoeding en/of ontbinding van de Overeenkomst conform het bepaalde in artikel 12 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding)."

Enzovoort

II. BIJZONDERE ERFPACHTVOORWAARDEN

18 Algemene voorwaarden

18.1 De AV 1989 maken onverbreekelijk deel uit van de Overeenkomst en zijn van toepassing op de uitgifte in erfpacht en het Erfpachtrecht, tenzij daarvan in de Overeenkomst wordt afgeweken. Erfpachter verklaart genoemde AV 1989 te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

18.2 Waar in de AV 1989 wordt gesproken over 'vervallenverklaring' of 'beëindigen door vervallenverklaring' of woorden van gelijke strekking dient te worden gelezen 'opzegging in de zin van 5:87 lid 2 BW' of 'opzeggen in de zin van 5:87 lid 2 BW'.

18.3 Artikel 9.1 van de AV 1989 is niet van toepassing omdat artikel 1405 Oud BW met invoering van het Nieuw BW is komen te vervallen. Artikel 6:174 BW is onverkort van toepassing.

18.4 Het verbod ex artikel 12 van de AV 1989 is niet van toepassing bij vervreemding aan

particuliere kopers met wie Erfpachter een koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten ten behoeve van de bouw van één woning/appartement.

- 18.5 *In geval een op het Perceel grond te realiseren opstal wordt bewoond, mag Gemeente in afwijking van het bepaalde in artikel 21.4 van de AV 1989 de betreffende opstal en het bijbehorende gedeelte van het Perceel grond uitsluitend met toestemming van de betreffende bewoner betreden.*
- 18.6 *Artikel 22.4 van de AV 1989 is niet van toepassing. In plaats daarvan dient te worden gelezen: ‘Het instellen van beroep bij de gemeenteraad krachtens artikel 26 of het inroepen van een beslissing van de gewone rechter (waar in de AV 1989 wordt gesproken over deskundigen) laat onverlet de verplichting van Erfpachter tot betaling van een krachtens dit artikel opgelegde boete.’.*
- 18.7 *Artikel 27 van de AV 1989 is niet van toepassing. Waar in de AV 1989 wordt verwezen naar deskundigen, dient te worden gelezen dat de desbetreffende Partij of beide Partijen zich tot de gewone rechter kunnen wenden. Met betrekking tot de vaststelling van het in artikel 11.3 van de AV 1989 bedoelde bedrag kunnen Partijen zich eerst tot de gewone rechter wenden in geval Partijen, de hypotheekhouders en eventuele andere belanghebbenden hierover voor het einde van het Erfpachtrecht geen overeenstemming hebben bereikt.*

19 Risico-overgang

19.1 *Het Perceel grond is voor risico van Erfpachter vanaf het moment dat de Akte van vestiging gepasseerd wordt, tenzij sprake is van eerdere ingebruikneming conform het bepaalde in artikel 11 (Eerdere ingebruikneming), in welk geval het risico, waaronder het risico van waardevermindering, op het moment van ingebruikneming overgaat op Erfpachter.*

20 Staat van het Perceel grond

- 20.1 *Het Perceel grond zal in erfpacht worden uitgegeven als bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, zoals nader omschreven in lid 5 van dit artikel, en overigens in de staat waarin het Perceel grond zich bij uitgifte in erfpacht bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten en zichtbare en onzichtbare gebreken.*
- 20.2 *Het Perceel grond zal bij de uitgifte in erfpacht of bij eerdere ingebruikneming conform het bepaalde in artikel 10 (Eerdere ingebruikneming) de feitelijke eigenschappen bezitten die voor de in artikel 22 (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik nodig zijn. Gemeente staat echter niet in voor (de afwezigheid van) eigenschappen van het Perceel grond die dat gebruik belemmeren en die aan Erfpachter kenbaar zijn op het moment van het aangaan van de Overeenkomst. Een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 26 (Bodemverontreiniging).*
- 20.3 *Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen van het Perceel grond dan die die voor de in de in artikel 22 (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik nodig zijn.*
- 20.4 *Gemeente heeft opdracht gegeven tot het uitvoeren van een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem als bedoeld in artikel 5.3 van de AV 1989. Een exemplaar van de rapportage van het Verkennende bodemonderzoek “De Nieuwe Defensie, kavel 4.4 te Utrecht” d.d. 4 september 2024 met kenmerk*

244.091.BR.11.ROS van AMOS Milieutechniek B.V. te Nieuwegein is als bijlage aan de Overeenkomst gehecht (BIJLAGE 9). Op basis van dit rapport concluderen Partijen dat de bodem van het Perceel grond geschikt is voor de in artikel 22 (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik.

20.5 Gemeente zal voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht het Perceel grond bouwrijp maken.

Onder bouwrijp wordt verstaan dat:

- a. het Perceel grond vrij zal zijn van obstakels in de boven- en ondergrond, waaronder wordt verstaan verhardingen, opstallen, belemmerende ondergrondse infrastructuur en andere obstakels die de realisatie van de Bouwopgave wezenlijk belemmeren, tot één meter onder het oorspronkelijke maaiveld;
- b. het Perceel grond wordt opgeleverd op circa een halve meter onder het peil van Openbare ruimte dat is aangegeven in het matenplan Merwedekanaalzone, deelgebied 4 (Defensieterrein);
- c. er een bouwweg tot aan de kadastrale eigendomsgrens van het Perceel grond is.

Onder bouwrijp maken wordt niet begrepen het doen van onderzoek naar de draagkracht van de bodem en het treffen van maatregelen dienaangaande, het aanbrengen van drainage onder de te realiseren Bouwopgave en het aanbrengen van een eventueel benodigde keerwand. Deze zaken komen voor rekening en risico van Erfpachter.

20.6 Voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht of eerdere ingebruikneming conform het bepaalde in artikel 10 (Eerdere ingebruikneming) zal een grondschoon door Partijen plaatsvinden, waarvan de resultaten zullen worden vastgelegd in een door beide Partijen te ondertekenen proces-verbaal. Erfpachter heeft daarnaast het recht voor de uitgifte in erfpacht of voor eerdere ingebruikneming conform het bepaalde in artikel 10 (Eerdere ingebruikneming) het Perceel grond te inspecteren.

20.7 Erfpachter is verplicht het maaiveld van het Perceel grond af te stemmen op de hoogte van het peil van de Openbare ruimte, zoals aangegeven in het in lid 5 sub b van dit artikel genoemde matenplan, met inachtneming van hetgeen dienaangaande in de Omgevingsvergunning is opgenomen.

20.8 Erfpachter is ervan op de hoogte dat in verband met inklinken van de bodem restzetting kan optreden. Gemeente is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele zettingen van het Perceel grond en de Openbare ruimte.

20.9 Indien het Perceel grond nog kadastraal uitgemeten moet worden, zullen, indien nodig en op verzoek van Erfpachter, in afwachting van definitieve meting van het Perceel grond als bedoeld in artikel 2.4 van de AV 1989 door of vanwege Gemeente de grenzen van het Perceel grond ter plaatse voorlopig worden afgepaald.

20.10 Indien het Perceel grond moet worden afgegraven, is Erfpachter verplicht dit voor eigen rekening en risico uit te (laten) voeren en overtollig zand of grond voor eigen rekening en risico af te (laten) voeren overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke eisen. Voor ophoging van het Perceel grond mag alleen voor het beoogde gebruik geschikte grond worden gebruikt, dat ten minste van dezelfde milieutechnische kwaliteit is als de ontvangende grond.

21 Lasten en beperkingen

- 21.1** Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen die met betrekking tot het Perceel grond zijn ingeschreven in de openbare registers alsmede de lasten en beperkingen die genoemd zijn in dan wel voortvloeien uit de Overeenkomst. Voorts aanvaardt Erfpachter uitdrukkelijk de dienende erfdienstbaarheden, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen die niet zijn ingeschreven in de openbare registers, maar voor Erfpachter anderszins kenbaar zijn en/of voor Erfpachter geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- 21.2** Indien na ondertekening van de Overeenkomst doch vóór het passeren van de Akte van vestiging niet in de Overeenkomst genoemde of uit de Overeenkomst voortvloeiende erfdienstbaarheden, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen of overige lasten en beperkingen gevestigd moeten worden, zal Erfpachter daaraan medewerking verlenen, tenzij redelijkerwijs kan worden vastgesteld dat hierdoor de Bouwopgave niet kan worden gerealiseerd en/of de in artikel 22 (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik wezenlijk worden belemmerd.

22 Bestemming en gebruik

- 22.1** Het Perceel grond is bestemd voor de realisatie en instandhouding van de Bouwopgave, bestaande uit:

	Minimum VON prijs	Maximum VON prijs	Aantal
Middenhuurwoningen (meergezins), bouwnummers 1001 t/m 1100			100
Betaalbare koopwoningen (meergezins / eengezins)		De op het moment van verkoop van de appartementenrechten van toepassing zijnde NHG-grens	30
Vrije sector koopwoningen (meergezins / eengezins)			20
Bergingen			150
Autoparkeerplaatsen (gebouwde voorziening)			39
Fietsparkeerplaatsen			502

De koopwoningen die deel uitmaken van de Bouwopgave moeten door Erfpachter te koop aangeboden worden voor een VON-prijs conform hiervoor opgenomen schema. Deze prijzen zijn exclusief de koopsom voor eventuele

autoparkeerplaatsen c.a.

Het onbebouwde gedeelte van het Perceel grond moet worden ingericht en gebruikt conform het Kavelinrichtingsplan.

22.2 Het Perceel grond en de op het Perceel grond te realiseren opstallen mogen uitsluitend gebruikt worden overeenkomstig de in voorgaand artikellid genoemde bestemming.

22.3 Het bepaalde in artikel 7 van de AV 1989 is van toepassing indien Erfpachter wijzingen wil aanbrengen ten opzichte van de in lid 1 en lid 2 van dit artikel omschreven bestemming en gebruik van het Perceel grond en/of van de Bouwopgave. De Omgevingsvergunning is hierbij bepalend voor de uitgangssituatie.

A. Middenhuurwoningen

22.4 Gedurende de Exploitatieperiode van vijftientig (25) jaar vanaf de ingangsdatum van eerste daadwerkelijke verhuur van de Middenhuurwoningen is Erfpachter verplicht deze woningen in stand te houden en alleen te gebruiken voor de verhuur met een huurprijs hoger dan de DAEB-huurgrens en met een maximale huurprijs te bepalen conform het bepaalde in artikel 22B (Aanvullende bepalingen voor Middenhuurwoningen).

22.5 Erfpachter is verplicht voordat de in voorgaand artikellid genoemde woningen te huur worden aangeboden over de daarbij te volgen procedure van werving en selectie van gegadigden in overleg te treden met de directeur van Woningnet of Het vierde huis, statutair gevestigd te Utrecht. Het bepaalde in de Huisvestingsverordening is in deze van toepassing.

22.6 In geval bij de in lid 1 van dit artikel genoemde woningen een autoparkeerplaats wordt verhuurd, mag die worden verhuurd voor maximaal een marktconforme huur. De huurprijs voor de autoparkeerplaats maakt geen deel uit van de in lid 1 van dit artikel genoemde huurprijs.

22.7 In geval Erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit voorgaande artikelliden is het bepaalde in artikel 22 AV 1989 van toepassing, met dien verstande dat de alsdan op te leggen boete per dag tot de dag waarop Erfpachter aan voornoemde verplichtingen heeft voldaan EUR 1.000,-- (zegge: duizend euro) per woning zal bedragen, onverminderd het recht van Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of schadevergoeding conform het bepaalde in artikel 12 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding).

22.8 Erfpachter is gehouden Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van de verplichtingen uit voorgaande artikelliden en uit artikel 22B (Aanvullende bepalingen voor Middenhuurwoningen) / en / artikel 22D: (Autoparkeerplaatsen / en / fietsparkeerplaatsen) en zal daartoe op eerste verzoek van Gemeente inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen en een overzicht overleggen waaruit blijkt dat aan deze verplichtingen is voldaan en voorts alle overige inlichtingen verschaffen die Gemeente redelijkerwijs nodig heeft om toe te zien op naleving van deze verplichtingen door Erfpachter. Indien de door Erfpachter aangeleverde gegevens onvoldoende duidelijk zijn of aanleiding geven tot gereede twijfel is Erfpachter aanvullend gehouden een goedkeurende accountantsverklaring te verstrekken inhoudende dat Erfpachter aan voornoemde verplichtingen heeft

voldaan. Gemeente zal in beginsel niet vaker dan eens per twee jaar een verzoek om inzage doen, tenzij er signalen zijn dat Erfpachter niet voldoet aan voornoemde verplichtingen of hier andere gegronde redenen voor zijn.

22.9 Het is Erfpachter niet toegestaan om gedurende de Exploitatieperiode de in lid 1 van dit artikel genoemde woningen dan wel de percelen waarop deze woningen gerealiseerd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente over te dragen aan of daarop een zakelijk genotsrecht te vestigen. Gemeente zal binnen vier weken na een schriftelijk verzoek hiertoe aangeven of voornoemde toestemming al dan niet verleend wordt. Het concept van de betreffende notariële akte moet bij dit verzoek om toestemming worden gevoegd, zodat Gemeente kan vaststellen of aan het bepaalde in dit artikel en artikel 22B (Aanvullende bepalingen voor Middenhuurwoningen) en artikel 22D: (Autoparkeerplaatsen / en / fietsparkeerplaatsen) wordt voldaan. Met het oog op de goede werking van het bepaalde in dit artikel en artikel 23B (Aanvullende bepalingen voor Middenhuurwoningen) en artikel 22D: (Autoparkeerplaatsen / en / fietsparkeerplaatsen) is het noodzakelijk dat de eigendom van alle in lid 1 van dit artikel bedoelde Middenhuurwoningen gedurende de Exploitatieperiode in één hand blijft. Gemeente zal voornoemde toestemming derhalve alleen verlenen in geval alle in lid 1 van dit artikel bedoelde Middenhuurwoningen tegelijk en aan dezelfde partij worden vervreemd. Voornoemde toestemming zal voorts niet op onredelijke gronden worden onthouden. Gemeente zal voornoemde toestemming in ieder geval verlenen wanneer de overdracht of de vestiging van een zakelijk genotsrecht plaatsvindt aan of ten behoeve van een woningcorporatie, pensioenfonds of belegger die te goeder naam en faam bekend staat en aan het bepaalde in dit artikel en artikel 22B (Aanvullende bepalingen voor Middenhuurwoningen) en artikel 22D: (Autoparkeerplaatsen / en / fietsparkeerplaatsen) wordt voldaan, waaronder de verkoop/overdracht aan BPD Woningfonds (waarbij (1.) de juridische levering zal plaatsvinden aan BPD RCF Custodian B.V. en (2.) de economische levering (met uitsluiting van de juridische gerechtigdheid) zal plaatsvinden aan het fonds voor gemene rekening, BPD Woningfonds). Onder overdracht wordt in dit artikel ook verstaan het overdragen van (zeggenschap in) een projectvennootschap.

22.10 In geval Erfpachter handelt in strijd met het bepaalde in voorgaand artikellid is het bepaalde in artikel 22 van de AV 1989 van toepassing, met dien verstande dat de alsdan op te leggen boete EUR 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per woning zal bedragen, onverminderd het recht van Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of schadevergoeding conform het bepaalde in artikel 12 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding).

B. Aanvullende bepalingen voor Middenhuurwoningen

22.11 Voor de Middenhuur-woningen, waarvan de bouw start of is gestart in tweeduizend vijftieng (2025), gelden de volgende voorwaarden:

- a. de Middenhuur-woningen worden aangeboden met een gebruiksoppervlakte tussen 40 en 80 m²;
- b. de Middenhuur-woningen worden voor minimaal vijftieng (25) jaar vanaf de ingangsdatum van de eerste huurovereenkomst voor de betreffende woning als Middenhuur-woningen geëxploiteerd;

- c. *de Middenhuur-woningen worden aangeboden in een staat die minimaal voldoet aan de kwaliteitseisen die daaraan zijn gesteld ten tijde van de afgifte van de publiekrechtelijke omgevingsvergunning, zijn bij ingang van de huurovereenkomst direct bewoonbaar en worden verhuurd inclusief een volledig functionerende keuken (met minimaal een koelkast, combimagnetron, vaatwasser en een aanrechtblad met spoelbak en kookplaat met afzuiging) en sanitaire voorzieningen (toilet, douche en wastafel);*
- d. *op de Middenhuur-woningen is het regime voor middeldure huurwoonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet van toepassing zoals neergelegd in de Wet betaalbare huur en de daaruit volgende wijzigingen van het BW, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten, dan wel andere (toekomstige) wetgeving die voor dit regime in de plaats komt, behoudens het bepaalde in deze bepaling*
- e. *indien middeldure huurwoonruimte gedurende de duur van de werking van deze bepaling niet meer bij wet wordt gereguleerd, blijft op de Middenhuur-woningen voor die resterende termijn het regime van toepassing zoals dat gold voor de afschaffing van de regulering;*
- f. *de aanvangshuurprijs (exclusief servicekosten en/of voorschot voor nutsvoorzieningen) wordt bij de ingangsdatum van de huurovereenkomst bepaald conform de volgende uitgangspunten:*
 - (i) *de aanvangshuurprijs wordt vastgesteld op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS) en de daaraan gekoppelde maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen die kwalificeren als middeldure huurwoonruimte (Middenhuurwoningen) zoals opgenomen in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte;*
 - (i) *de ondergrens van de aanvangshuurprijs is gelijk aan de DAEB-huurgrens, die wordt vastgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, en bedraagt negenhonderd euro en zeven cent (€ 900,07) (prijspeil 1 januari 2025);*
 - (ii) *de bovengrens van de aanvangshuurprijs is gekoppeld aan het maximaal aantal punten van 186 conform voornoemde WWS en is maximaal € 1184,82 (prijspeil 1 januari 2025);*
 - (iii) *op de Middenhuurwoningen is de nieuwbouwprijsopslag zoals opgenomen in artikel 10c van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte van toepassing;*
 - (iv) *de huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform het bepaalde in artikel 10 lid 4 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;*
 - (v) *voor zover een woning op basis van het bepaalde in artikel 1 is aangemerkt als Middenhuur-woning en op basis van het WWS op enig moment een puntenaantal heeft dat hoger is dan 186 punten, wordt de bovengrens van de aanvangshuurprijs vastgesteld als ware het een woning met 186 punten.;*

22.12 *Op de Middenhuur-woningen zijn verder de volgende voorwaarden van toepassing:*

- a. *in de bepalingen van de huurovereenkomst worden tenminste de*

voorwaarden als bedoeld in artikel 22.11 onder f opgenomen ten bewijze waarvan de eigenaar van of zakelijk gerechtigde tot het verkochte de concepthuurovereenkomst voorafgaand aan de eerste verhuur van de desbetreffende woningen ter kennisgeving opstuurt aan Gemeente, op grond waarvan Gemeente kan verifiëren of aan de verplichtingen als bedoeld in voornoemde bepalingen is voldaan;

- b. de eigenaar van of zakelijk gerechtigde tot het verkochte stelt geen hogere bruto inkomenseis aan huurders dan maximaal 42 keer de maandhuur van de woning;
- c. op eerste schriftelijk verzoek (waaronder begrepen per e-mail) van de Gemeente zal de eigenaar van of zakelijk gerechtigde tot het verkochte ten behoeve van een steekproefsgewijze controle op huurprijsstijgingen, een nader door de Gemeente aan te leveren overzicht worden overlegd, waaruit blijkt dat aan de in dit artikel 22.11 en 22.12 afgesproken voorwaarden wordt voldaan. Indien de aangeleverde gegevens onvoldoende duidelijk zijn dan wel aanleiding geven tot gerede twijfel, is de Gemeente gerechtigd aanvullend een door de eigenaar van of zakelijk gerechtigde tot het verkochte op te laten stellen goedkeurende accountantsverklaring op te vragen, welke kosten voor rekening komen van de Gemeente indien blijkt dat voornoemde bepalingen juist zijn toegepast. De Gemeente zal deze steekproef in beginsel niet vaker dan eens per twee jaren doen, tenzij er gegronde redenen dan wel signalen zijn dat in strijd wordt gehandeld met de in dit artikel 22.11 en 22.12 gemaakte afspraken;

22.13 De eigenaar van of zakelijk gerechtigde tot het verkochte, voor zover het verkochte (een of meer) Middenhuur-woningen betreft, is verplicht te dulden om (een of meer) Middenhuur-woningen overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 22.11 tot en met 22.12 te (laten) gebruiken, te (laten) exploiteren en/of anderszins toe te (laten) wijzen.

22.14 Indien de eigenaar van of zakelijk gerechtigde tot (een of meer) Middenhuur-woningen casu quo (het betreffende gedeelte van) het verkochte in strijd handelt met het bepaalde in de artikelen 22.11 tot en met 22.13, is zij, met in achtneming van het in artikel 22.16 bepaalde, een boete verschuldigd aan de Gemeente van maximaal duizend euro (€ 1.000,00) per dag (of gedeelte daarvan) per woning, met een maximum van honderd duizend euro (€ 100.000,00) per woning, zolang de niet nakoming of overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen.

22.15 Partijen komen overeen dat de in de artikelen 22.11 tot en met 22.14 omschreven verplichtingen iets te dulden of niet te doen, zoveel als juridisch mogelijk, zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en mitsdien als zodanig ten aanzien van het verkochte in de leveringsakte zal worden vastgelegd en in de Openbare Registers zal worden ingeschreven, zodat deze overgaan op degenen die (een of meer) Middenhuur-woningen casu quo (het betreffende gedeelte van) het verkochte onder bijzondere titel verkrijgt, alsmede op degenen die van de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde een recht tot gebruik van (een of meer) Middenhuur-woningen casu quo (het betreffende gedeelte van) het verkochte

zullen verkrijgen.

22.16 Indien en voor zover (een deel van) de in de artikelen 22.11 tot en met 22.14 omschreven verplichtingen niet als kwalitatieve verplichting kunnen worden overeengekomen, worden deze als kettingbeding overeengekomen. Ter uitvoering hiervan verbindt Erfpachter zich jegens Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de artikelen 22.11 tot en met 22.14 en dit artikel 22.16 opgenomen bepalingen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (een of meer) Middenhuur-woningen (al dan niet door middel van een appartementsrecht) casu quo (het betreffende gedeelte van) het verkochte, alsmede bij verlening daarop van een beperkt zakelijk gebruiksrecht, in de akte van vervreemding of van vestiging aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen, ten behoeve van de Gemeente te bedingen en aan te nemen en woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een door Erfpachter dan wel iedere opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen ("Verzuimende Partij"), aan de Gemeente verschuldigde boete van maximaal duizend euro (€ 1.000,00) per dag (of gedeelte daarvan) per woning, met een maximum van honderd duizend euro (€ 100.000,00) per woning, zolang de niet nakoming of overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de Verzuimende Partij. De boete is verschuldigd en direct opeisbaar indien en zodra de Verzuimende Partij schriftelijk (waaronder begrepen per e-mail) in gebreke is gesteld.

C. Zelfbewoningsbeding en anti-speculatiebeding voor Betaalbare koopwoningen

22.17 In de koop(aannemings)overeenkomsten die Erfpachter (BPD) sluit met kopers van een individuele woning of appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, dienen de navolgende clausules te worden opgenomen, teneinde commerciële verhuur van Betaalbare koopwoningen te voorkomen en de leefbaarheid in de gemeente Utrecht te bewaken.

22.18 Erfpachter (BPD) zal uitsluitend met een natuurlijk persoon een koop(aannemings)-overeenkomsten sluiten ten behoeve van de realisatie van één woning of één appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, met een VON-prijs tot de op het moment van verkoop van toepassing zijnde NHG-grens, hierna te noemen: Woning, waarbij het bepaalde in dit artikel van toepassing is.

22.19 De koper, zijnde uitsluitend een natuurlijk persoon, van een Woning (hierna te noemen: Koper) verplicht zich jegens de gemeente de Woning (bouwnummers 1101 tm 1103, 1106 tm 1108, 1111 tm 1113, 1116 tm 1118, 1121 tm 1123, 1126 tm 1128, 1131 tm 1133, 1136 tm 1138, 1141 tm 1143 en 1146 tm 1148) uitsluitend zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen gedurende een termijn van vijf (5) jaar nadat zowel de levering van de Woning door Erfpachter (BPD) aan Koper heeft plaats gevonden als de Woning is voltooid. Voor het zelf bewonen is vereist een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres."

INLAS: de hiervoor geciteerde bouwnummers 1101 tm 1103, 1106 tm 1108, 1111 tm 1113, 1116 tm 1118, 1121 tm 1123, 1126 tm 1128, 1131 tm 1133,

1136 tm 1138, 1141 tm 1143 en 1146 tm 1148 betreffen de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481 appartementsindices 101, 102, 103, 106, 107, 108, 111, 112, 113, 116, 117, 118, 121, 122, 123, 126, 127, 128, 131, 132, 133, 136, 137, 138, 141, 142, 143, 146, 147 en 148.

“22.20 In aanvulling op lid 19 van dit artikel is bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper toegestaan en is materieel gelijkgesteld aan zelfbewoning.

22.21 Het is Koper niet toegestaan de Woning binnen de genoemde termijn van vijf (5) jaar zoals bedoeld in lid 19 van dit artikel geheel of gedeeltelijk te verhuren, in vruchtgebruik te geven of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht te vestigen of de woning anderszins in gebruik te geven aan een derde.

22.22 Koper kan van de verplichtingen uit lid 19 van dit artikel ontheffing krijgen van de Gemeente indien zich binnen de genoemde termijn van vijf (5) jaar omstandigheden voordoen die ten tijde van het aangaan van de koop(aannemings)-overeenkomst redelijkerwijze niet te voorzien waren en ten gevolge van welke omstandigheden redelijkerwijze niet van Koper verlangd kan worden dat Koper de Woning zelf blijft gebruiken of doen gebruiken zoals vermeld in lid 19 van dit artikel. Een verzoek tot ontheffing zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk met opgave van de omstandigheden bij de gemeente te worden ingediend.

22.23 Onder de in lid 22 van dit artikel bedoelde omstandigheden wordt onder meer verstaan:

- a. overlijden van Koper of zijn/haar echtgeno(o)t(e) dan wel partner of overlijden van een inwonend gezinslid;*
- b. echtscheiding of verbreking van een duurzaam samenlevingsverband;*
- c. ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid;*
- d. noodzakelijke wijzigingen van werk/woning of werk/woonklimaat op medische of sociale gronden;*
- e. indien Koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest;*
- f. verhuur van de woning door Koper gedurende tijdelijk verblijf tot zes (6) maanden met uitloop tot maximaal twaalf (12) maanden, mits dit verblijf wel tijdelijk van aard blijft, van Koper in het buitenland;*
- g. in geval van executoriale verkoop ex artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek respectievelijk in geval van verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 174 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.*

22.24 Indien Koper na verkregen ontheffing van de gemeente, zoals genoemd in lid 22 van dit artikel, binnen de in lid 19 genoemde termijn over gaat tot vervreemding aan een opvolgende koper, dan begint voor de opvolgende koper de in lid 19 genoemde niet opnieuw te lopen, maar wordt deze termijn door de opvolgende koper voortgezet.

22.25 Erfpachter (BPD) zal uitsluitend met een natuurlijk persoon (hierna te noemen: Koper) een koop(aannemings)-overeenkomst sluiten ten behoeve van de bouw van één woning of één appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, met een VON-prijs tot de op het moment van verkoop van de

appartementenrechten van toepassing zijnde NHG-grens, hierna te noemen Woning, waarbij het bepaalde in dit artikel van toepassing is.

22.26 In verband met het gestelde in lid 25 van dit artikel is het Koper niet toegestaan om binnen vijf (5) jaar na de datum van levering van de Woning aan Koper tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning aan derden - verlening van een zakelijk gebruiksrecht daaronder begrepen - over te gaan, tenzij Koper hiervoor schriftelijk toestemming heeft verkregen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en hij voldoet aan de volgende betalingsverplichting:

- a. vanaf de datum van levering tot en met één (1) jaar nadien is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 100% van de overwinst;*
- b. gedurende het tweede jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 80% van de overwinst;*
- c. gedurende het derde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 60% van de overwinst;*
- d. gedurende het vierde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 40% van de overwinst;*
- e. gedurende het vijfde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 20% van de overwinst.*

22.27 Een verzoek om toestemming zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk bij de gemeente te worden ingediend.

22.28 De in lid 26 van dit artikel genoemde overwinst is gelijk aan het verschil tussen de waarde van de Woning bij vervreemding door Koper en het totaalbedrag van:

- de kosten van verkrijging van de Woning, vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS eerstgenoemd prijsindexcijfer niet meer hanteert; en*
- de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning, mits deze blijken uit door Koper over te leggen nota's van derden. Ontvangen subsidies met betrekking tot verbeterings-werkzaamheden aan de Woning worden hierop in mindering gebracht.*

22.29 De waarde van de Woning bij vervreemding is gelijk aan de koopsom die Koper van de opvolgende nieuwe koper ontvangt, tenzij de gemeente van oordeel is dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft. De waarde van de Woning wordt in dat geval vastgesteld door een door de gemeente in te schakelen onafhankelijke en gecertificeerde taxateur waarbij het taxatierapport tevens is gevalideerd door een bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) aangesloten validatie-instituut. Mocht de uitkomst van de taxatie lager zijn dan de koopsom, dan wordt de koopsom die Koper van de opvolgende koper ontvangt als waarde van de Woning gehanteerd. Gedurende de periode vanaf de ontvangst van het in lid 26 genoemde verzoek tot en met de datum waarop de gemeente schriftelijk toestemming heeft verleend, wordt de in lid 26 genoemde termijn van rechtswege gestuit.

22.30 De kosten van voornoemde taxatie zijn voor rekening van de gemeente, tenzij uit de taxatie blijkt dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft. In het geval dat de taxatie uitwijst dat de waarde van de Woning de koopsom

overtreft, komen de kosten van de taxatie voor rekening van Koper. Blijkt uit de taxatie dat de waarde van de Woning gelijk is aan of lager uitvalt dan de koopsom, dan zijn de kosten van de taxatie voor rekening van de gemeente.

22.31 Onder de kosten van verkrijging van de Woning worden in ieder geval begrepen: de aanneemsom, de kosten van centrale klimaatinstallatie en andere onroerende installaties, de kosten van meerwerk, de rente over vervallen termijnen op grond van de koop(aannemings)-overeenkomst, met een maximum van drie procent (3%) van de koopsom, de legeskosten, de notariskosten en de verschuldigde omzetbelasting.

22.32 Onder de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning worden in ieder geval begrepen: de kosten van tuinaanleg en de kosten van zaken die onderdeel in de zin van artikel 3:4 van het Burgerlijk Wetboek ("aard- en nagelvaste verbondenheid") uitmaken van de Woning. Ten aanzien van de in dit lid bedoelde kosten zal rekening worden gehouden met een afschrijvingstermijn van 10% per jaar.

22.33 Indien de in lid 31 en lid 32 van dit artikel bedoelde kosten niet kunnen worden aangetoond aan de hand van over te leggen nota's, dient Koper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur en is gevalideerd door een bij het NRVV aangesloten validatie-instituut.

22.34 Indien de in lid 29 van dit artikel omschreven berekeningswijze leidt tot een negatief bedrag, en er dus geen overwinst is, heeft Koper geen betalingsverplichting zoals genoemd in lid 26 van dit artikel.

22.35 Bij gedeeltelijke vervreemding dan wel verlening van een zakelijk gebruiksrecht zal zoveel mogelijk naar rato van de waarde van de verleende en resterende rechten gehandeld worden.

22.36 De gemeente kan, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, vrijstelling verlenen van de betalingsverplichting als bedoeld in lid 26 van dit artikel.

22.37 Een vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval Koper redelijkerwijs genoodzaakt is de Woning te vervreemden, wegens:

- a. echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;
- b. overlijden van Koper of diens partner;
- c. ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid;
- d. verandering van werkkring waarbij de koper genoodzaakt is te verhuizen;
- e. indien Koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest.

D. Autoparkeerplaatsen / en / fietsparkeerplaatsen

22.38 Erfpachter is verplicht om vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van de Bouwopgave 39 (negenendertig) autoparkeerplaatsen in Blok 3 duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden.

- (a.) 19 (negentien) autoparkeerplaatsen in Blok 3 zijn bestemd om te worden verhuurd aan de huurders van voornoemde Middenhuurwoningen (zie de Akte, de woningen met indices 1 t/m 100), met dien verstande dat per huurwoning niet meer dan één autoparkeerplaats mag worden verhuurd.
- (b.) 8 (acht) autoparkeerplaatsen in Blok 3 zijn bestemd om te worden verkocht aan de kopers van de Betaalbare koopwoningen (zie de Akte, de woningen

met indices 101 t/m 103, 106 t/m 108, 111 t/m 113, 116 t/m 118, 121 t/m 123, 126 t/m 128, 131 t/m 133, 136 t/m 138, 141 t/m 143, 146 t/m 148), met dien verstande dat per koopwoning niet meer dan één autoparkeerplaats mag worden verkocht.

- (c.) 12 (twaalf) autoparkeerplaatsen in Blok 3 zijn bestemd om te worden verkocht aan de kopers van de Vrije sector koopwoningen (zie de Akte, de woningen met indices 104, 105, 109, 110, 114, 115, 119, 120, 124, 125, 129, 130, 134, 135, 139, 140, 144, 145, 149 en 150) met dien verstande dat per koopwoning niet meer dan één autoparkeerplaats mag worden verkocht.*

De erfpachter zal de huurders van de Middenhuurwoningen en de kopers van de koopwoningen op de hoogte stellen van het feit dat voor deze huurders en kopers geen recht op een parkeervergunning bestaat voor een parkeerplaats in het openbaar gebied.

- 22.39 Bij toekomstige verkoop van Middenhuurwoningen (na afloop van de Exploitatieperiode) dient bij een woning waarbij één autoparkeerplaats is verhuurd, de betreffende autoparkeerplaats te worden meeverkocht met de woning, zulks op straffe van een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van EUR 115.000,-- per overtreding, te verbeuren ten behoeve van de gemeente.*

Indien één of meer van de in lid 1 sub a genoemde autoparkeerplaatsen niet kan/kunnen worden verhuurd aan de bewoners van de Middenhuurwoningen, is het mogelijk om deze parkeerplaatsen te verhuren aan de in lid 1 sub b of (ingeval er geen interesse mocht zijn) sub c genoemde kopers.

Mocht een dergelijke autoparkeerplaats gedurende of na afloop van de Exploitatieperiode vrij komen (doordat de huurovereenkomst wordt opgezegd) dan zal de parkeerplaats aan de huurders of (na afloop van de Exploitatieperiode) kopers van de (oorspronkelijke) Middenhuurwoningen worden aangeboden, met dien verstande dat per woning niet meer dan één autoparkeerplaats mag worden verhuurd of verkocht.

Ingeval er geen interesse mocht zijn, zal de eigenaar de autoparkeerplaats aan de overige eigenaars (van de Betaalbare koopwoningen en/of Vrije sector koopwoningen) aanbieden.

Indien één of meer van deze autoparkeerplaatsen niet kan/kunnen worden verkocht aan één van de eigenaars van de woningen binnen Toren 1, dat staat het de eigenaar vrij om de parkeerplaats buiten Toren 1 aan een eigenaar van een woning in blok 3, blok 4 of blok 6 aan te bieden.

- 22.40 Indien een eigenaar van een Betaalbare en/of Vrije sector koopwoning een autoparkeerplaats (in Blok 3) afzonderlijk van de betreffende koopwoning wenst te vervreemden, dan is de betreffende eigenaar verplicht de autoparkeerplaats eerst aan te bieden aan de overige eigenaars, rekening houdend met het volgende.*

De eigenaar van een Betaalbare koopwoning, is gehouden om de autoparkeerplaats in eerste instantie aan te bieden aan de eigenaars van de overige Betaalbare koopwoningen, met dien verstande dat per koopwoning niet meer dan één autoparkeerplaats mag worden verkocht.

Ingeval er geen interesse mocht zijn, zal de eigenaar de autoparkeerplaats aan

de overige eigenaars (van de (voormalige) Middenhuurwoningen en/of Vrije sector koopwoningen) aanbieden.

De eigenaar van een Vrije sector koopwoning, is gehouden om de autoparkeerplaats in eerste instantie aan te bieden aan de eigenaars van de overige Vrije sector koopwoningen, met dien verstande dat per koopwoning niet meer dan één autoparkeerplaats mag worden verkocht.

Ingeval er geen interesse mocht zijn, zal de eigenaar de autoparkeerplaats aan de overige eigenaars (van de (voormalige) Middenhuurwoningen en/of Betaalbare koopwoningen) aanbieden.

Indien één of meer autoparkeerplaatsen niet kan/kunnen worden verkocht aan één van de eigenaars van de woningen binnen Toren 1, dat staat het de eigenaar vrij om de parkeerplaats buiten Toren 1 aan een eigenaar van een woning in blok 3, blok 4 of blok 6 aan te bieden.

22.41 In de Akte is/zal voornoemde aanbiedingsplicht nader (worden) vastgelegd.

22.42 Erfpachter is verplicht om vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van de Bouwopgave de fietsparkeerplaatsen die deel uitmaken van de Bouwopgave duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de bewoners en bezoekers van de woningen die deel uitmaken van de Bouwopgave.

22.43 In geval Erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit onderhavig artikel is het bepaalde in artikel 22 van de AV 1989 van toepassing, met dien verstande dat de alsdan op te leggen boete per dag tot de dag waarop Erfpachter aan voornoemde verplichtingen heeft voldaan EUR 1.000,-- (zegge: duizend euro) per autoparkeerplaats en EUR 100,-- (zegge: honderd euro) per fietsparkeerplaats zal bedragen, onverminderd het recht van Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of schadevergoeding conform het bepaalde in artikel 12 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding).

23 Bebouwing en inrichting van het Perceel grond

23.1 Erfpachter is verplicht binnen zes (6) maanden nadat de Akte van vestiging is gepasseerd te beginnen met de bouwwerkzaamheden en deze bouwwerkzaamheden regelmatig voort te zetten. Hiermee wordt bedoeld dat er op het Perceel grond daadwerkelijk en op dagelijkse basis werkzaamheden gericht op realisatie van de Bouwopgave plaatsvinden. De Bouwopgave moet binnen zesendertig (36) maanden na start bouw:

- a. zijn opgericht overeenkomstig de verleende Omgevingsvergunning, blijkende uit een door Gemeente afgegeven voltooiingsverklaring, en*
- b. zover zijn voltooid dat de Bouwopgave op reguliere wijze in gebruik kan worden genomen.*

Het niet voldoen aan een of meerdere verplichtingen uit onderhavig artikellid kwalificeert als een ernstige mate van tekortschieten in de zin van artikel 5:87 lid 2 BW.

23.2 Indien de start bouw niet conform het bepaalde in voorgaand artikellid heeft plaatsgevonden binnen drie (3) maanden nadat de Akte van vestiging is gepasseerd, is het bepaalde in artikel 22 van de AV 1989 van toepassing, met dien verstande dat de alsdan op te leggen boete per dag tot de dag waarop Erfpachter aan voornoemde verplichting heeft voldaan EUR 1.000,-- (zegge: duizend euro) zal bedragen, onverminderd het recht van Gemeente op

nakoming van de Overeenkomst en/of schadevergoeding als bedoeld in artikel 12 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding) of het recht van Gemeente het Erfpachtrecht te beëindigen conform het bepaalde in artikel 11 van de AV 1989.

- 23.3 Uiterlijk twee (2) maanden na start van het eerste plantseizoen (zijnde 15 oktober) na voltooiing van de Bouwopgave conform het bepaalde in lid 1 van dit artikel moet de inrichting van het Perceel grond geheel zijn voltooid overeenkomstig het Kavelinrichtingsplan. Deze kavelinrichting moet in stand worden gehouden. Wijziging van de kavelinrichting is slechts toegestaan na schriftelijke goedkeuring van Gemeente.*
- 23.4 Het bouwverkeer mag uitsluitend de door Gemeente aan te wijzen of door Gemeente goedgekeurde route(s) volgen. Erfpachter legt deze verplichting op aan de door of namens Erfpachter ingeschakelde derden.*
- 23.5 Schade als gevolg van de realisatie van de Bouwopgave en de inrichting van het Perceel grond door of vanwege Erfpachter toegebracht aan eigendommen van Gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door Erfpachter aan Gemeente worden vergoed.*

24 Eisen Bouwopgave

- 24.1 Erfpachter zal bij de realisatie van de Bouwopgave voldoen aan het Heireglement, de Handhaafinstructie geluidhinder veroorzaakt door bouw- sloop- en renovatiewerkzaamheden 2015 en de Nota Bouwhinder van december 2014 (gezamenlijk BIJLAGE 10) en het IWK. Uiterlijk twee maanden nadat de woningen die deel uitmaken van de Bouwopgave gereed zijn gemeld bij Gemeente zal Erfpachter bewijzen aan Gemeente overleggen waaruit blijkt dat volledig voldaan is aan het IWK. Met betrekking tot het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) vindt deze bewijsvoering plaats door het overleggen van een PKVW-certificaat (certificaat Veilig Wooncomplex). Met betrekking tot het verplichte gebruik van (hard)hout met een keurmerk van FSC of een ander door de Toetsingscommissie Inkoop Hout TPAC als goed beoordeeld keurmerk/certificaat vindt deze bewijsvoering plaats door het overleggen van een keurmerk of certificaat als hiervoor omschreven.*
- 24.2 Indien Erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan het IWK is Erfpachter, in afwijking van het bepaalde in artikel 22.1 van de AV 1989, een boete aan Gemeente verschuldigd als vermeld in bijlage B bij IWK, onverminderd het recht van Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of schadevergoeding conform het bepaalde in artikel 12 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding).*
- 24.3 In verband met de inpassing van riolering en/of kabel- en leidingentracés en/of bebouwing van aangrenzende percelen mag de fundering van de Bouwopgave ondergronds niet uitsteken buiten het Perceel grond.*
- 24.4 Erfpachter heeft zich in de Ontwikkelovereenkomst verplicht om voor de te realiseren Bouwopgave(n) binnen het totale Plangebied een gemiddelde Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC), zoals bedoeld in de norm voor Energieprestatie van Gebouwen (NEN 7120), te behalen van 0,0, dan wel een gelijkwaardige prestatie gekoppeld aan BENG.*
- De Erfpachter dient na realisering van de woningen aan de gemeente een opnameprotocol nieuwbouw (BRL 9500, deel 5 voor woningbouw; zie voor meer informatie <http://www.lente-akkoord.nl/wp->*

content/uploads/2014/05/20140506Lente-akkoord-factsheet-oplevertoets-EPC-en-ventilatie.pdf) te overleggen, waaruit blijkt dat alle energiebesparende maatregelen uit de EPC-berekening daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

24.5 Indien Erfpachter niet voldoet aan een of meerdere in lid 4 van dit artikel opgenomen verplichtingen is het bepaalde in artikel 22 van de AV 1989 van toepassing, met dien verstande dat de alsdan op te leggen boete EUR 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro) per woning zal bedragen, onverminderd het recht van Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of schadevergoeding als bedoeld in artikel 12 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding).

24.6 Alle koopwoningen die deel uitmaken van de Bouwopgave dienen door Erfpachter te worden verkocht met verlening van een garantiecertificaat inhoudende een afbouw- en kwaliteitswaarborg van SWK/Woningborg.

25 Nutsvoorzieningen

25.1 Indien na uitgifte in erfpacht mocht blijken dat een gedeelte van het Perceel grond nodig is voor het vestigen van een recht van opstal of een erfdienstbaarheid voor nutsvoorzieningen zal Erfpachter medewerking verlenen aan vestiging van dit recht van opstal of deze erfdienstbaarheid, tenzij redelijkerwijs kan worden vastgesteld dat hierdoor de Bouwopgave niet kan worden gerealiseerd en/of de in artikel 22 (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik wezenlijk worden belemmerd. Het vestigen van voornoemd(e) recht van opstal of erfdienstbaarheid moet op de voor Erfpachter minst bezwarende wijze geschieden. Gemeente zal in het voorkomende geval in overleg met Erfpachter treden over de wijze waarop een en ander zal plaatsvinden. Erfpachter heeft geen recht op enige vergoeding met betrekking tot de vestiging

26 Bodemverontreiniging

26.1 Gemeente is niet aansprakelijk voor enige bodemverontreiniging, ook niet wanneer op enig moment mocht blijken dat het Perceel grond meer of met andere stoffen is verontreinigd dan blijkt uit het in artikel 20.4 (Staat van het Perceel grond) genoemde bodemonderzoeksrapport. Erfpachter zal Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen. In aanvulling op artikel 9.2 van de AV 1989 vrijwaart Erfpachter Gemeente voor alle aanspraken van derden met betrekking tot verontreiniging (afkomstig) van het Perceel grond.

27 Schade of hinder

27.1 Het is Erfpachter niet toegestaan op, in of aan het Perceel grond werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder en/of aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu waaronder die van de bodem wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege Erfpachter ontstaat, is voor rekening van Erfpachter.

28 Kabels, leidingen e.d.

28.1 In geval op, in, aan of boven het Perceel grond voorzieningen als bedoeld in artikel 15 van de AV 1989 aanwezig zijn, mogen op het Perceel grond geen bouwwerken worden opgericht en geen diepwortelende bomen en/of struiken worden geplant en in zijn algemeenheid geen handelingen worden verricht waardoor schade kan ontstaan aan de hiervoor bedoelde voorzieningen of die hinderlijk kunnen zijn voor het onderhouden en vernieuwen van deze

voorzieningen.

29 Zakenrechtelijke werking, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

- 29.1 Partijen gaan er vanuit dat de onder B. (Bijzondere erfpachtvoorwaarden) en in de AV 1989 opgenomen verplichtingen deel uitmaken van het Erfpachtrecht en derhalve zakenrechtelijke werking hebben.
- 29.2 Voor zover de in voorgaand artikellid genoemde verplichtingen geen deel zouden uitmaken van het Erfpachtrecht en derhalve geen zakenrechtelijke werking hebben, zullen die verplichtingen overeenkomstig artikel 6:252 BW als kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en overgaan op degenen die onder bijzondere titel het gehele of gedeeltelijke Erfpachtrecht of de op het Perceel grond te realiseren opstallen of een zakelijk genotsrecht daarop zullen verkrijgen. Degenen die van de gerechtigde een gebruiksrecht met betrekking tot het gehele of gedeeltelijke Perceel grond of de op het Perceel grond te realiseren opstallen zullen verkrijgen, zullen mede aan die verplichtingen gebonden zijn.
- 29.3 Voor zover de betreffende verplichtingen geen zakenrechtelijke werking hebben en evenmin als kwalitatieve verplichting kunnen overgaan, zal Erfpachter deze verplichtingen, waaronder onderhavige verplichting, uitdrukkelijk als kettingbeding ten behoeve van Gemeente of diens rechtsopvolger(s) opleggen aan degenen die onder bijzondere titel het gehele of gedeeltelijke Erfpachtrecht of de op het Perceel grond te realiseren opstallen of een zakelijk genotsrecht daarop verkrijgen of die van de gerechtigde een gebruiksrecht met betrekking tot het gehele of gedeeltelijke Perceel grond of de op het Perceel grond te realiseren opstallen verkrijgen, zodanig dat ook deze verplicht zijn de verplichtingen (waaronder de onderhavige) aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Zulks op straffe van een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkoms opeisbare boete jegens Gemeente of diens rechtsopvolger(s) van EUR 100.000,-- (zegge: éénhonderd duizend euro) per woning en EUR 50.000,-- (zegge: vijftig duizend euro) per autoparkeerplaats en EUR 5.000,-- (zegge: vijfduizend euro) per fietsparkeerplaats voor elke niet als kettingbeding opgelegde verplichting, onverminderd het recht van Gemeente of diens rechtsopvolgers op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2020 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2021, aangepast worden aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode. Het bepaalde in artikel 22.1 en 22.2 van de AV 1989 is niet van toepassing op uit hoofde van onderhavig artikellid verschuldigde boetes.
- 29.4 Het bepaalde in lid 2 en lid 3 van dit artikel geldt met name – maar niet uitsluitend – voor de verplichtingen van Erfpachter uit artikel 22A (Middenhuurwoningen), artikel 22B (Aanvullende bepalingen voor Middenhuurwoningen), artikel 22C (Zelfbewoningsbeding en anti-speculatiebeding voor Betaalbare koopwoningen), artikel 22D (Autoparkeerplaatsen / en / fietsparkeerplaatsen), artikel 23 (Bebouwing en inrichting van het Perceel grond), artikel 24 (Eisen Bouwopgave), artikel 25 (Nutsvoorzieningen), artikel 26 (Bodemverontreiniging), artikel 27 (Schade en

hinder) en artikel 28 (kabels, leidingen e.d.).

29.5 Het bepaalde in dit artikel geldt niet voor de onder B. (Bijzondere erfpachtvoorwaarden) opgenomen verplichtingen, waarvan Gemeente schriftelijk heeft bevestigd dat die geen werking meer hebben omdat daaraan volledig is voldaan.

30 Toestemming splitsing Erfpachtrecht

30.1 Gemeente verleent middels ondertekening van de Overeenkomst de in artikel 17 van de AV 1989 bedoelde toestemming tot splitsing van het Erfpachtrecht in honderd (100) appartementsrechten voor Middenhuurwoningen, dertig (30) appartementsrechten voor Betaalbare koopwoningen, twintig (20) vrije sector koopwoningen en twee (2) appartementsrechten ten behoeve van maximaal 9 commerciële ruimten conform een door Gemeente goed te keuren splitsingsakte. Het concept van de betreffende notariële akte zal ter goedkeuring aan Gemeente worden voorgelegd, zodat Gemeente kan vaststellen of aan het bepaalde in de Overeenkomst is voldaan.

H. KETTINGBEDINGEN TEN AANZIEN VAN HET ERFPACHTRECHT

Het bepaalde in de hiervoor aangehaalde artikelen 18 tot en met en 29 van de Erfpachtovereenkomst wordt hierbij - ten aanzien van het Erfpachtrecht - door en ten behoeve van de Gemeente aan Erfpachter opgelegd en door Erfpachter aanvaard. Erfpachter verplicht zich bij iedere overdracht van het geheel of een gedeelte van het Erfpachtrecht alsmede bij de verlening daarop van een beperkt zakelijk genots- of gebruiksrecht, een de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en aan te nemen ten behoeve van de Gemeente en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in elke notariële akte of verlening van een beperkt zakelijk genots- of gebruiksrecht woordelijk op te nemen.

Bij niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding hiervan kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de gemeentekas een boete worden opgelegd overeenkomstig het gestelde in artikel 22 van de AV 1989 dan wel in het geciteerde artikel 3. onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

I. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN TEN AANZIEN VAN HET ERFPACHTRECHT

De hiervoor aangehaalde artikelen 18 tot en met en 29 uit de bijzondere voorwaarden van de Erfpachtovereenkomst worden hierbij (voor zover deze geen deel uitmaken van het Erfpachtrecht) door en ten behoeve van de Gemeente ten aanzien van het Erfpachtrecht aan Erfpachter opgelegd, welke verplichting hierbij worden aangemerkt als verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en wordt als zodanig uitdrukkelijk door Erfpachter aanvaard.

Voormelde verplichting zal overgaan op al degenen die het Erfpachtrecht of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Erfpachtrecht of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, zijn eveneens aan voormelde verplichting gebonden."

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

1. Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen die op het Verkochte sub 1

betrekking hebben wordt verwezen naar voormelde Eigendomstitel Toren 1 (deel 91158 nummer 14), welke bepalingen woordelijk luiden als volgt:

J. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUW RESPECTIEVELIJK

ONDERBOUWING

In aansluiting op en ter uitvoering van artikel 6.12 C. Artikel 6A: Te vestigen erfdiensbaarheid van overbouwing respectievelijk onderbouwing van de Erfpachtovereenkomst wordt:

- 1. door de Gemeente ten laste van het openbaar gebied kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R nummer 1471, ter grootte van (ongeveer) achtendertig duizend vierhonderd vijftig vierkante meter (38.455 m²) (in eigendom van de Gemeente Utrecht), als Dienend erf en door Erfpachter ten behoeve van het Erfpachtrecht, als Heersend erf, aanvaardt de erfdiensbaarheid van overbouwing, inhoudende het recht om een overbouwing op een hoogte van minimaal vier en een kwart meter (4,25 meter) vanaf maaiveldniveau en maximaal vierhonderd vijftig centimeter (475 cm) uit te laten steken ter plaatse van het op tekening A 40.728 (BIJLAGE 5 van de Erfpachtovereenkomst) met een onderbroken lijnarcering in combinatie met een vierkantjes arcering (en de aanduiding "kolommen overbouw") aangegeven gedeelte(n) van het voornoemde bij Gemeente in eigendom blijvende perceel grond.*
- 2. door de Gemeente ten laste van het openbaar gebied kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R nummer 1471, ter grootte van (ongeveer) achtendertig duizend vierhonderd vijftig vierkante meter (38.455 m²) (in eigendom van de Gemeente Utrecht), als Dienend erf en door Erfpachter ten behoeve van het Erfpachtrecht, als Heersend erf, aanvaardt de erfdiensbaarheid van onderbouwing, inhoudende het recht om een onderbouwing (fundering) op een diepte van vijftienveertig en een halve centimeter (45,5 cm) (Bovenkant funderingsbalk) respectievelijk een meter negennegentig en een halve centimeter (199,5 cm) (Onderkant funderingsbalk) ten opzichte van maaiveldniveau en maximaal vierhonderd vijftig centimeter (475 cm) uit te laten steken ter plaatse van het op tekening A 40.728 (BIJLAGE 5 van de Erfpachtovereenkomst) met een onderbroken lijnarcering in combinatie met een vierkantjes arcering (en de aanduiding "kolommen overbouw") aangegeven gedeelte(n) van het voornoemde bij Gemeente in eigendom blijvende perceel grond.*

De kosten van vestiging van de erfdiensbaarheid van overbouwing en onderbouwing zijn voor rekening van Erfpachter.

Voor deze erfdiensbaarheden van overbouwing en onderbouwing is Erfpachter geen vergoeding verschuldigd aan Gemeente. Mitsdien verklaren Partijen dat wegens de vestiging van de erfdiensbaarheden geen omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting is verschuldigd.

K. VESTIGING OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN TRAF0

Mede verscheen voor mij, notaris, mevrouw Celine Ally van der Bilt, kantooradres 3584 BH Utrecht, Newtonlaan 265, geboren te Vleuten-De Meern op eenentwintig maart tweeduizend, als schriftelijk gevolmachtigde van:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Stedin Netbeheer B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, Blaak 8, 3011 TA (postadres: postbus 49,*

3000 AA Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24289101, hierna te noemen "Stedin"; en/of "Opstaller".

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde het volgende:

- i. De Gemeente en Opstaller komen bij deze overeen onderstaande opstalrechten te verlenen, te aanvaarden en door de inschrijving van deze akte te vestigen.
- ii. De Gemeente verleent aan Stedin ten laste van de Onroerende Zaak een zelfstandig recht van opstal om op een gedeelte van het Erfpachtrecht die op de tekening de dato drie maart tweeduizend vijftieng met kenmerk A 40.728 (**BIJLAGE**) met een zeer fijne stippelarcering en de aanduiding "Nutsvoorziening (Trafo)" schetsmatig is aangegeven een Traforuimte te realiseren/aan te leggen, te hebben, te gebruiken, te onderhouden, te wijzigen, uit te breiden, te vervangen en weg te nemen, hierna te noemen: "Opstalrecht Stedin".
- iii. Alle met de vestiging van het Opstalrecht Stedin verband houdende kosten zijn voor Erfpachter.

iv **BEPALINGEN OPSTALRECHT**

Het Opstalrecht Stedin wordt verleend onder toepassing van de voorwaarden en bepalingen zoals vermeld in de artikelen 6.9 en 6.10 van de Erfpachtovereenkomst (zoals hierna geciteerd) en voorts ook onder de hierna te noemen algemene voorwaarden en bepalingen, waarbij de bepalingen van de Erfpachtovereenkomst prevaleren boven de hierna te noemen algemene voorwaarden en bepalingen zoals hieronder vermeld:

- v. De artikelen 6.9 en 6.10 van de Erfpachtovereenkomst luiden als volgt:
"6.9 Gemeente zal voorafgaand aan of gelijktijdig met het passeren van de Akte van vestiging ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, Blaak 8, 3011 TA (postadres: postbus 49, 3000 AA Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24289101, respectievelijk Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende aan het adres Marten Meesweg 5 (3068 AV) te Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27185188, (hierna beiden te noemen: 'Opstaller') een of meerdere zelfstandige rechten van opstal vestigen om op de gedeelte(n) van het Perceel grond die op de tekening d.d. 3 maart 2025 met kenmerk A 40.728 (BIJLAGE 5) met een zeer fijne stippelarcering en de aanduiding "Nutsvoorziening (Trafo)" respectievelijk "Nutsvoorziening (Wos)" schetsmatig zijn aangegeven (hierna te noemen: 'Strook grond') een Traforuimte respectievelijk warmteoverdrachtsstation (hierna te noemen: 'Werken') te realiseren/aan te leggen, te hebben, te gebruiken, te onderhouden, te wijzigen, uit te breiden, te vervangen en weg te nemen. Alle met de vestiging van voormeld recht(en) van opstal verband houdende kosten, waaronder de kosten voor het maken van een aktekening, zijn voor rekening van Erfpachter. Voor zover nodig zal Erfpachter hieraan op eerste verzoek van Gemeente om niet zijn medewerking verlenen.
6.10 Voor de in voorgaand artikellid genoemde recht(en) van opstal zullen de navolgende voorwaarden gelden, die door Erfpachter worden aanvaard:
 - I. Erfpachter verplicht zich geen handelingen te verrichten, na te laten of toe te staan, waardoor het leveren van energie, warmte, antennesignalen, telecommunicatie etc. door middel van de Werken zou kunnen worden

gehinderd of belet.

Indien Erfpachter in gebreke blijft in de nakoming van het gestelde in dit artikel onder I. is de Opstaller bevoegd om onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst al die maatregelen te nemen die naar zijn oordeel om redenen van veiligheid en continuïteit in de levering van producten of in het algemeen voor een ongestoorde uitoefening van het recht(en) van opstal noodzakelijk zijn.

- II. De recht(en) van opstal zijn eeuwigdurend en niet opzegbaar door Gemeente of Erfpachter. De Opstaller is gerechtigd de recht(en) van opstal op te zeggen.*
- III. De Opstaller is gerechtigd zijn recht(en) van opstal over te dragen.*
- IV. Behoudens de verplichting van Gemeente tot het vestigen van de recht(en) van opstal aanvaardt Erfpachter de verplichtingen die Gemeente jegens Opstaller heeft uit hoofde van de recht(en) van opstal als haar eigen verplichtingen. De vestiging van de recht(en) van opstal door Gemeente vindt plaats onder de voorwaarde dat de Opstaller zich in de notariële akte(n) van vestiging recht van opstal verplicht de rechten die voortvloeien uit die akte slechts geldend te maken jegens Erfpachter en niet jegens Gemeente.*
- V. Indien het Erfpachtrecht mede-eigendom is of wordt, is iedere mede-eigenaar ter zake van de recht(en) van opstal hoofdelijk verbonden jegens de Opstaller. Voldoening door de Opstaller van zijn verplichtingen jegens één van de mede-eigenaren van het Erfpachtrecht bevrijdt de Opstaller jegens alle mede-eigenaren.*
- VI. Erfpachter is - met instemming van Gemeente - gerechtigd de Opstaller te vragen afstand te doen van de recht(en) van opstal. De Opstaller zal aan dit verzoek voldoen indien:
 - a. in plaats van de te verlaten Strook grond voor de Opstaller een andere strook grond kan worden gevonden;*
 - b. op de nieuwe strook grond ten behoeve van de Opstaller een zakelijk recht zal worden gevestigd, zodanig dat de door de Opstaller daaraan te ontlene rechten niet minder en de daaruit voortvloeiende verplichtingen niet meer zijn dan die uit hoofde van de recht(en) van opstal. Alle kosten verband houdend met de vestiging van voormeld nieuw zakelijk recht en de kosten verband houdend met het royement van de inschrijving van de recht(en) van opstal waarvan afstand wordt gedaan, komen volledig voor rekening van Erfpachter;*
 - c. Erfpachter en de Opstaller overeenstemming bereiken over het tijdsbestek waarin de Opstaller de verplaatsing van de Werken moeten hebben voltooid alsmede over de bijdrage door Erfpachter in de met de eventuele verwijdering van de oude Werken en het aanleggen van de nieuwe Werken gepaard gaande kosten. Erfpachter zal in ieder geval 50% van de bedoelde kosten voor zijn rekening moeten nemen.**
- VII. Bij het teniet gaan van de recht(en) van opstal heeft de Opstaller het recht de Werken binnen vier maanden weg te nemen. Voor zover de Opstaller van dit recht geen gebruik maakt, vervallen de Werken aan Erfpachter en*

worden de Werken geacht onderdeel te zijn/ van het Erfpachtrecht.
Erfpachter is in dat geval gerechtigd de Werken voor rekening van de Opstaller te verwijderen, behoudens andersluidende afspraken conform het bepaalde onder VI.c.

VIII. Erfpachter zal geen rechten aan derden verlenen die de uitoefening van de recht(en) van opstal kunnen hinderen.

IX. Gemeente zal de Opstaller onherroepelijke toestemming verlenen om onmiddellijk na het sluiten van de Overeenkomst al het nodige te (doen) verrichten voor het tot stand brengen van de Werken."

vi. De bepalingen van het Opstalrecht Stedin luiden als volgt:

"Artikel 1 (tegenprestatie):

De verlening van het hiervoor vermelde recht geschiedt "om niet".

Mitsdien is Stedin in aan de Gemeente Utrecht geen retributie verschuldigd.

Artikel 2 (Schade):

Schade als gevolg van de aanleg en exploitatie van bedoelde werken zal worden vergoed overeenkomstig de daaromtrent in de hierna te noemen "A.V.Z." gestelde regels, tenzij in de overeenkomst afwijkende afspraken zijn gemaakt.

Artikel 3 (Kosten):

De kosten en rechten die verband houden met deze akte, de inschrijving in de openbare registers en de vestiging komen voor rekening van Erfpachter.

Door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers wordt uitdrukkelijk geen opdracht gegeven tot kadastrale inmeting van het recht van opstal.

Artikel 4 (Algemene Voorwaarden):

Voor zover in de overeenkomst en deze akte niet is afgeweken zijn op de vestiging van onderhavig opstalrecht van toepassing de bepalingen van de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een Zakelijk Recht ten behoeve van Station, versie tweeduizend tweeëntwintig (2022), ook te noemen "A.V.Z." van Stedin van toepassing.

Erfpachter heeft een kopie van deze Algemene Voorwaarden ontvangen.

De algemene voorwaarden luiden woordelijk als volgt:

" Algemene voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting ten behoeve van Stations 2022 (A.V.Z.S 2022).

BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1.

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1. de eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;
- 1.2. het bedrijf: de wederpartij van de eigenaar in de overeenkomst;
- 1.3. het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;
- 1.4. de overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;
- 1.5. de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;
- 1.6. bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren;

- 1.7. de ruimte: de (in) pandige) ruimte in of op de onroerende za(a)k(en), waarin, - aan of –op de werken zich bevinden.

BELAST PERCEEL

Artikel 2.

- 2.1. Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken, welk recht mede omvat het recht van weg voor het bedrijf om over het belaste perceel te komen en te gaan van en naar de werken. Eigenaar zal het bedrijf daartoe te allen tijde (zo snel als mogelijk) medewerking verlenen om haar bovenomschreven rechten te kunnen uitoefenen en al datgene te doen (inclusief in redelijkheid verzochte maatregelen te treffen) dat daartoe bevorderlijk kan zijn, danwel te laten wat afbreuk kan doen daaraan.
- 2.2. Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.
- 2.3. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.
- 2.4. Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
- 2.5. Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2.1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.

Artikel 3.

- 3.1. De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.
- 3.2. Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.
- 3.3. Het bedrijf zal bij de inrichting van de ruimte gebruikmaken van materialen welke de productie van geluid en elektromagnetische velden zoveel als redelijkerwijs mogelijk voorkomen. Eventuele aanvullende maatregelen ter isolatie van aangrenzende ruimtes zullen door de eigenaar op diens kosten worden aangebracht. Eigenaar vrijwaart het bedrijf dienaangaande van aanspraken zowel van zichzelf als van derden.
- 3.4. Te treffen bouwkundige voorzieningen aan de ruimte zullen in overleg tussen de eigenaar en het bedrijf worden uitgevoerd.
- 3.5. De kosten van onderhoud aan ventilatieroosters, deuren en binnenkant van de ruimte zijn voor rekening van het bedrijf.
- 3.6. De ruimte is alleen toegankelijk voor het bedrijf.
- 3.7. De eigenaar zal de ruimte in goede staat en bereikbaar houden, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de ventilatieroosters aan de buitenkant.

- 3.8. De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:
- a de werken gevaar zouden kunnen lopen;
 - b het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of warmte door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
 - c gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;
 - d een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.
- 3.9. De eigenaar zal binnen een strook van 1 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:
- a geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;
 - b geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;
 - c geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau.
Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3.3 van dit artikel.
- 3.10. Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.
- 3.11. Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4.

- 4.1. Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.
- 4.2. Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5.

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6.

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit de Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7.

7.1. Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.

7.2. De artikelen 87 en 105 lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.

Artikel 8.

8.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.

8.2. Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.

8.3. Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf de bedoelde werken tot twee meter onder het maaiveld verwijderen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen. In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.

GESCHILLENREGELING

Artikel 9.

9.1. Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.

9.2. Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gereede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.

9.3. De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies.

9.4. Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één /drie andere deskundige(n) worden benoemd.

ONTBINDING

Artikel 10.

10.1. Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.

10.2. Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.

KOSTEN

Artikel 11.

De aan de vestiging van het recht verbonden Notariële- en Kadaster-kosten komen

voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12.

De eigenaar zal:

- a in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;
- b ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."

vii. Vrijstelling overdrachtsbelasting.

Partijen doen bij deze een uitdrukkelijk beroep op de vrijstelling overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter y van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

L. OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN WKO INSTALLATIE

1. De Onroerende zaak is belast met de opstalrechten zoals hiervoor in deze akte omschreven.
2. In voormelde akte van vestiging onderopstalrecht komt ondermeer voor, woordelijk luidende:

"VI. VOORWAARDEN EN BEDINGEN ONDEROPSTALRECHT

Op het Onderopstalrecht zijn de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:

Artikel 1 - Omvang Onderopstalrecht en algemene bepalingen

1. Krachtens het Onderopstalrecht is de Onderopstaller bevoegd om in, op en/of boven de Onroerende Zaak de Energievoorziening in eigendom te hebben of te verkrijgen.
2. Onderopstaller is bevoegd tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, verleggen, vervangen en verwijderen (een en ander in overleg met de Opstaller) met bijbehoren in de Onroerende Zaken, zoals is aangegeven op de Demarcatie (-tekening) en omschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden. Het genoemde recht van verwijderen geldt niet (i) in geval de regeling van artikel 11.7 Exploitatieovereenkomst van toepassing is, en (ii) aan het einde van de looptijd (casu quo de tussentijdse beëindiging conform de Exploitatieovereenkomst casu quo artikel 11.7 van de Exploitatieovereenkomst) van de in de Exploitatieovereenkomst overeengekomen exploitatieperiode waarbij de Eigenaar (of een nader te noemen derde) de Energievoorziening zal kopen casu quo overnemen van Eneco.
3. Het recht van onderopstal houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van onderopstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd (rekening houdend met het feit dat er meer werkzaamheden plaatsvinden) te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (in beginsel) uit te oefenen

over wegen, paden en gangen welke de Onroerende Zaak ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.

4. *De Onderopstaller mag het Onderopstalrecht, de Onroerende Zaak en de Energievoorziening slechts gebruiken overeenkomstig het bepaalde in deze Akte. Een ander gebruik is slechts na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Opstaller en de Eigenaar toegestaan.*
5. *Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken en de aard van het Onderopstalrecht zich daar niet tegen verzet zijn de in lid 6 van dit artikel geciteerde bepalingen uit de "Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (versie april 2022)" – hierna A.V.Z., zoals gehanteerd door Eneco van toepassing. Bij eventuele tegenstrijdigheden prevaleert de inhoud van deze akte.*
6. *Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (versie april 2022)*

DEFINITIES

Artikel 1

In de Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (A.V.Z.) en/of Kwalitatieve Verplichting wordt verstaan onder:

Eigenaar: de eigenaar/eigenaren van het Belaste perceel of de zakelijk gerechtigde(n) tot het Belaste perceel.

Eneco: Eneco Warmtenetten B.V. statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam of een aan haar gelieerde onderneming als bedoeld in de Overeenkomst.

Belaste perceel: (het gedeelte of de gedeelten van) de onroerende zaak waarop of waarin de Werken zijn gelegen of worden aangebracht.

Overeenkomst: de door Eneco met de Eigenaar te sluiten overeenkomst, waarin de Eigenaar zich verbindt tot het vestigen van het Recht.

Werken: de door Eneco te realiseren en/of te exploiteren werken zoals omschreven in de Overeenkomst.

Bijbehorende zaken: alle zaken die bij de Werken horen en/of nodig zijn om de Werken optimaal te laten functioneren.

Recht: het zakelijk recht en/of de kwalitatieve verplichting al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden gevestigd ten behoeve van Eneco.

BELASTE PERCEEL

Artikel 2

- 1 *Eneco is altijd gerechtigd van het Belaste perceel gebruik te (doen) maken, voor zover dit volgens Eneco noodzakelijk is, voor uitoefening van het Recht, waaronder het realiseren, (aan)leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen en/of verwijderen van de Werken.*
- 2 *Eneco is ook gerechtigd om tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten het Belaste perceel gelegen grond van de Eigenaar, als dit noodzakelijk is voor de door of namens Eneco uit te voeren werkzaamheden en voor de toegang tot het Belaste perceel.*
- 3 *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Eneco de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2 lid 2 bedoelde grond.*
- 4 *Bij de uitoefening van het Recht zal Eneco zoveel mogelijk rekening*

houden met de belangen van de Eigenaar en andere rechthebbenden en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.

- 5 *Eneco spant zich in om in overleg met de Eigenaar en andere rechthebbenden, na uitvoering van de werkzaamheden het terrein van de Eigenaar dan wel de in artikel 2 lid 2 genoemde grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de toestand te brengen vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden. Indien nodig zal Eneco maatregelen nemen voor de afvoer van overtollige grond.*

Artikel 3

- 1 *De Eigenaar en andere rechthebbenden behouden het volledige genot en gebruik van het Belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan Eneco verleende rechten.*

- 2 *Eneco heeft het eigendom van de door haar op het Belaste perceel aangebrachte Werken en Bijbehorende zaken.*

- 3 *De Eigenaar zal geen handeling (doen) verrichten waardoor:*

- a. *de Werken gevaar zouden kunnen lopen;*
- b. *een goede en ongestoorde werking van de Werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
- c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
- d. *een ongestoorde uitoefening van het Recht zou kunnen worden belemmerd.*

- 4 *De Eigenaar zal binnen een strook van vier (4) meter aan beide zijden van de hartlijn van de Werken zonder schriftelijke toestemming van Eneco:*

- a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, bomen en diepwortelende beplantingen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
- b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
- c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking niet inbegrepen).*

Eneco zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

Artikel 3 lid 4 sub a en c zijn niet van toepassing voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.

- 5 *Als de Werken (deels) inpandig in een gebouw op het Belaste perceel zijn aangebracht, dienen de leidingen, componenten en de technische ruimte (indien aanwezig) voor Eneco dan wel voor medewerkers van of namens Eneco vrij en goed toegankelijk te zijn. De technische ruimte in het gebouw op het Belaste perceel is alleen toegankelijk voor Eneco en zij heeft daarvan het exclusieve gebruiksrecht. De Eigenaar zal de technische ruimte in goede staat en bereikbaar houden voor Eneco voor medewerkers van of namens Eneco, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de deur en ventilatioeroosters aan de buitenkant.*
- 6 *Als het Belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de*

Eigenaar ervoor instaan dat deze derde(n) de inhoud van de Overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze A.V.Z. zullen naleven en zal instaan voor nakoming daarvan door deze derde(n).

- 7 Als de Eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen zoals aangegeven in deze A.V.Z., is Eneco bevoegd om maatregelen nemen die naar het oordeel van Eneco om redenen van veiligheid en voor een ongestoorde uitoefening van het Recht noodzakelijk zijn. Eneco zal de kosten die met het voorgaande verband houden op de Eigenaar verhalen.*

BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID

Artikel 4

- 1. De aansprakelijkheid van Eneco op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eneco voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eneco, is beperkt tot de door de Klant geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar.*
- 2. Eneco is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetcerving, verlies van klanten of contracten.*
- 3. De beperking van aansprakelijkheid geldt niet ingeval van opzet of bewuste roekeloosheid, of in geval de beperking van aansprakelijkheid op grond van de wet niet is toegestaan.*

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De Eigenaar machtigt Eneco onmiddellijk na ondertekening van de Overeenkomst en na betaling van de door Eneco eventuele verschuldigde vergoeding al het nodige te (doen) verrichten voor het tot stand brengen van de Werken. Dit door afstand te doen van alle rechten op wat door Eneco ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht. Ook verplicht de Eigenaar zich ertoe om al het nodige te doen om te bereiken dat het Recht gevestigd kan worden en hiervoor de nodige machtigingen te verstrekken.

Artikel 6

Eneco zal haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en uit deze A.V.Z., evenals het op grond van de Overeenkomst gevestigde Recht, zonder dat hiervoor toestemming van Eigenaar nodig is, kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

- 1 Het Recht bestaat voor onbepaalde tijd en is niet opzegbaar, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.*
- 2 Het artikel 87 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.*

Artikel 8

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 7 van A.V.Z. eindigt het Recht*

als:

- a *de Werken op verzoek van de Eigenaar en met instemming van Eneco zijn verwijderd of definitief buiten gebruik zijn gesteld; en,*
 - b *er geen plicht meer is tot afname van de energie volgens een overeenkomst tussen partijen en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken.*
- 2 *Eneco is verplicht na het vervallen van het Recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te (doen) royeren, waartoe de Eigenaar bij deze aan Eneco machtiging verleent.*
 - 3 *Partijen verklaren dat artikel 8 lid 1 van dit artikel heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Met andere woorden: het Recht is gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de Werken zijn verwijderd of definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken. Voor zover de eerste zin van artikel 8 lid 3 A.V.Z. strijdig is met hetgeen is bepaald in artikel 10 A.V.Z., prevaleert artikel 8 lid 3 A.V.Z. eerste zin.*

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

- 1 *Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.*
- 2 *In geval Partijen er niet in slagen om een geschil met betrekking tot deze Overeenkomst in goed overleg op te lossen, kan het geschil aanhangig gemaakt worden bij de Rechtbank Rotterdam.*

ONTBINDING

Artikel 10

- 1 *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de Overeenkomst te vorderen, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.*
- 2 *Elke partij bij de Overeenkomst kan uitsluitend nakoming en/of schadevergoeding of enkel schadevergoeding van de andere partij vorderen.*

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het Recht verbonden notaris- en kadasterkosten komen voor rekening van Eneco, tenzij anders overeengekomen.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12

De Eigenaar zal:

- a. *in de periode tussen de datum waarop hij de Overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het Recht, geen rechten aan derden verlenen, die de uitoefening van het Recht kunnen belemmeren;*
- b. *ingeval van vervreemding of bezwaring van het Belaste perceel of een gedeelte daarvan in de bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de hiervoor bestemde overeenkomst melding wordt gemaakt van het te*

vestigen Recht, onder meer inhoudende de verplichting van de contractspartij van de Eigenaar dat deze aan de vestiging van het Recht onvoorwaardelijk zal meewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het Recht, als hier op voorhand aan de Eigenaar betalingen mochten zijn gedaan.

In aanvulling en afwijking op de A.V.Z. zijn partijen overeengekomen dat:

- *Artikel 2 lid 3 komt te luiden als volgt:
“Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Eneco de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar, de Stichting casu quo Opstaller en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2 lid 2 bedoelde grond”.*
- *Artikel 4 komt te luiden als volgt:
“1. De aansprakelijkheid van Eneco op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eneco voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eneco, is beperkt tot de door de Eigenaar geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar. Eneco is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetzerving, verlies van klanten of contracten.
2. De aansprakelijkheid van Eigenaar op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eigenaar voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eigenaar, is beperkt tot de door Eneco geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar. Eigenaar is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetzerving, verlies van klanten of contracten.
3. De aansprakelijkheid van Stichting op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Stichting voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Stichting, is beperkt tot de door Eneco geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar. Stichting is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetzerving, verlies van klanten of contracten.
4. De beperking van aansprakelijkheid geldt niet ingeval van opzet of bewuste roekeloosheid, of in geval de beperking van aansprakelijkheid*

op grond van de wet niet is toegestaan.”

Voormelde afspraak omtrent de aansprakelijkheid geldt met dien verstande dat de verplichting tot voldoening van schadevergoeding door Eneco uit hoofde van deze akte per evenement nooit meer dan de in het citaat gemelde maximale schadebedrag zal bedragen. Voor de goede orde wordt hierbij vermeld dat partijen in de Aansluitovereenkomst zijn overeengekomen dat de in artikel 12 vermelde aansprakelijkheid geldt voor het gehele project (en dus op alle (onder)opstalrechten samen) en niet moet worden gelezen als voor elk (onder)opstalrecht afzonderlijk overeengekomen.

- *Artikel 6 komt te luiden als volgt:
“Eneco zal haar rechten en verplichtingen uit deze A.V.Z., evenals het op grond van de Overeenkomst gevestigde Recht, zonder dat hiervoor toestemming van Eigenaar nodig is, kunnen overdragen aan (een) derde(n), met dien verstande dat Eneco het Recht alleen zal overdragen aan een partij van “goede naam en faam”, waarbij de partij zal voldoen aan de volgende voorwaarden:*
 - a. *de partij respectievelijk een of meer tot de groep van de partij behorende vennootschappen, beschikt over of heeft toegang tot aantoonbare ervaring - waaronder begrepen technische en commerciële ervaring - met betrekking tot de exploitatie van vergelijkbare energiesystemen; en*
 - b. *de partij beschikt over een aantoonbare zodanige solide financiële positie dat de normale exploitatie van de Energievoorziening zoals in de Overeenkomsten en de voorwaarden van het Onderopstalrecht nader omschreven niet in gevaar komt; en*
 - c. *de partij staat er jegens de Eigenaar voor in dat zij alle met de Overeenkomsten en de voorwaarden van het Onderopstalrecht samenhangende overeenkomsten of overeenkomsten die daaruit voortvloeien zal nakomen.”*
- *Artikel 8 lid 3 komt te luiden als volgt:
“Partijen verklaren dat artikel 8 lid 1 van dit artikel heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Met andere woorden: het Recht is gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de Werken zijn verwijderd of (voor Eneco) definitief buiten gebruik zijn gesteld (dit laatste wil zeggen: ook indien de Stichting of een derde verder gaat met exploiteren, is sprake van definitief buiten gebruik stellen voor Eneco) en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken. Voor zover de eerste zin van artikel 8 lid 3 A.V.Z. strijdig is met hetgeen is bepaald in artikel 10 A.V.Z., prevaleert artikel 8 lid 3 A.V.Z. eerste zin.”*

Artikel 2 - Duur Onderopstalrecht en tegenprestatie

1. *Het Onderopstalrecht gaat in op heden en is gevestigd voor onbepaalde duur, zulks onverminderd de mogelijkheden van tussentijdse beëindiging als in deze akte en de A.V.Z. vermeld.*
2. *Het Onderopstalrecht eindigt overeenkomstig en met inachtneming van de in artikel 8 A.V.Z. genoemde ontbindende voorwaarde. Onder de in artikel 8 lid 1 sub b A.V.Z. bedoelde overeenkomst(en) worden de Aansluit- en Exploitatieovereenkomst bedoeld, zodat het Onderopstalrecht eindigt als:*

- a de Energievoorziening op verzoek van de Opstaller en met instemming van Eneco is verwijderd of definitief (voor Eneco) buiten gebruik is gesteld (dit laatste wil zeggen: ook indien de Stichting of een derde verder gaat met exploiteren, is sprake van definitief buiten gebruik stellen voor Eneco); en,
- b er geen plicht meer is tot afname van de energie met Eneco volgens een overeenkomst, aldus de Exploitatieovereenkomst en Aansluitovereenkomst, en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Onderopstalrecht geen gebruik meer te maken. Deze verklaring zal door Eneco direct worden verstrekt indien voor haar geen verplichtingen tot levering meer bestaat dan wel zij van de (gevolgen van de) verplichting tot levering gevrijwaard is; en
 - c.1 indien en zodra de Exploitatieovereenkomst met Eneco eindigt (op welke grond dan ook), evenwel pas nadat de partijen de verplichtingen zoals genoemd in voornoemde overeenkomst zijn nagekomen; dan wel
 - c.2 indien en zodra de Aansluitovereenkomst anders dan door vervulling van de rechten en plichten daaruit, en toerekenbaar aan Eneco eindigt, evenwel pas nadat de partijen de verplichtingen zoals genoemd in voornoemde overeenkomst zijn nagekomen.
- 3. De vestiging van het Onderopstalrecht geschiedt om niet. Eneco is derhalve geen eenmalige dan wel periodieke retributie verschuldigd.

Artikel 3 – Aard van de bepalingen

- 1. De hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden betreffen essentiële bepalingen waaronder het Onderopstalrecht wordt gevestigd. Voor zover dit juridisch niet het geval mocht zijn, geldt het hierna in dit artikel bepaalde.
- 2. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden.
- 3. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
- 4. Alle verplichtingen van een partij uit de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de Energievoorziening, zullen overgaan op degenen die het Onderopstalrecht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Onderopstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingsbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.
- 5. Onderopstaller zal bij:
 - a. vervreemding van het Onderopstalrecht of van een gedeelte daarvan; of
 - b. bezwaring van het Onderopstalrecht of de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;zijn verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van de

Opstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van Opstaller bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van Opstaller.

6. *Opstaller zal bij:*
 - a. *vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. *bezwaring van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;**zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Onderopstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van de Onderopstaller bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.*
7. *Ter zake van de kwalitatieve verplichting kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans de adressen vermeld in de comparitie van deze akte.*

VII. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen met betrekking tot het Perceel Grond, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de akte van vestiging opstalrecht, mede op heden voor mij, notaris, verleden, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"2. Opstalvoorwaarden

De vestiging van het Opstalrecht geschiedt onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 2.1. Duur en tegenprestatie. Einde Opstalrecht

1. *Het Opstalrecht wordt vanaf heden voor onbepaalde tijd gevestigd en zal niet eerder eindigen dan het Onderopstalrecht.*
2. *De vestiging van het Opstalrecht geschiedt om niet. De Opstaller is derhalve geen eenmalige dan wel periodieke retributie verschuldigd.*
3. *De Eigenaar en de Opstaller kunnen het Opstalrecht niet opzeggen, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.*
4. *Bij eventueel in de toekomst eindigen van het Opstalrecht is de Opstaller uitdrukkelijk gerechtigd de Energievoorziening te verwijderen.*
5. *Indien de Energievoorziening niet wordt weggenomen, heeft de Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de bij het einde van het Opstalrecht nog aanwezige Energievoorziening, tenzij de Opstaller op grond van de Onderopstalvoorwaarden gehouden is een vergoeding te voldoen aan de Onderopstaller. In dat geval is de Eigenaar gehouden eenzelfde vergoeding te*

voldoen aan de Opstaller.

Artikel 2.2. Risico Energievoorziening

1. *Met ingang van heden draagt de Opstaller het risico van de Energievoorziening. De Opstaller heeft een instandhoudingsverplichting ten aanzien van (alle bouwkundige elementen van) de Energievoorziening. De Opstaller zal de Energievoorziening op haar kosten in goede staat houden en niet mogen gebruiken voor andere doeleinden dan die welke hiervoor bij de omschrijving van het Opstalrecht zijn vermeld. De Energievoorziening mag uitsluitend worden gebruikt voor het exploiteren en in stand houden van de Energievoorziening voor warmte en koude leveranties ten behoeve van de op het Perceel Grond te realiseren Gebouw.*
2. *Alle belastingen en zakelijke lasten, zoals onroerendezaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten, alle voor zover het betreft een zogenaamde eigenaarslast die met betrekking tot de Energievoorziening en/of het Opstalrecht worden of zullen worden geheven, komen voor rekening van de Opstaller.*
3. *De Opstaller is verplicht voor zijn rekening en risico:*
 - a. *een adequate aansprakelijkheidsverzekering in verband met het hebben, houden en exploiteren van de Energievoorziening; en*
 - b. *een adequate opstalverzekering in verband met het hebben en houden van de Energievoorziening tegen herbouwwaarde, af te sluiten en in stand te houden bij een ter zake deugdelijke verzekerings- maatschappij. In afwijking van het bovenstaande is Opstaller gedurende het bestaan van het Opstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) niet verplicht zelf bovengenoemde verzekeringen af te sluiten zolang dit een verplichting is van de rechthebbende van het Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) uit hoofde van de Akte Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal).*
4. *De Energievoorziening dient te allen tijde te voldoen aan de daartoe op grond van wet- en regelgeving (waaronder mede begrepen verleende of te verkrijgen vergunningen) gestelde eisen en voorwaarden alsmede in de toekomst te stellen eisen en voorwaarden. De Opstaller draagt er voor zijn rekening en risico zorg voor dat hij beschikt en blijft beschikken over alle voor het realiseren, hebben, houden, exploiteren en het eventueel uitbreiden, aanpassen en/of vervangen van de Energievoorziening benodigde vergunningen, ontheffingen en overige overheidstoestemmingen en zal alle van overheidswege aan de Energievoorziening en aan het gebruik daarvan gestelde voorschriften (waaronder mede verstaan de voorschriften verbonden aan de Energievoorziening, vergunning(en), wet- en/of regelgeving, maar daartoe niet beperkt) inclusief eventueel opvolgende wet- en/of regelgeving die betrekking heeft op energielevering, naleven. Eventuele wijzigingen aan de Energievoorziening die op grond van het hiervoor bepaalde noodzakelijk zijn, zal Opstaller voor eigen rekening uitvoeren. Het bepaalde in lid 4 van dit artikel is niet van toepassing gedurende het bestaan van het Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) en zolang dit een verplichting is van de rechthebbende van het Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) uit hoofde van de Akte*

Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal).

Artikel 2.3 Gebruik van de Onroerende Zaak - Eigenaar

1. *De Eigenaar en andere rechthebbenden behouden het volledige genot en gebruik van de Onroerende Zaak voor zover een en ander niet in strijd is met de aan de Opstaller verleende rechten.*
2. *De Eigenaar zal geen handeling (doen) verrichten waardoor:*
 - a. *de Energievoorziening gevaar zou kunnen lopen;*
 - b. *een goede en ongestoorde werking van de Energievoorziening zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
 - d. *een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht zou kunnen worden belemmerd.*
3. *De Eigenaar zal binnen een strook van vier (4) meter aan beide zijden van de hartlijn van de Energievoorziening zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller:*
 - a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, bomen en diepwortelende beplantingen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
 - b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
 - c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking niet inbegrepen).*

Opstaller zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die voortvloeien uit het bepaalde in artikel 2.3 lid 2. Artikel 2.3 lid 3 sub a en c zijn niet van toepassing voor zover de leidingen in pandig zijn aangebracht.
4. *Als het Perceel Grond door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de Eigenaar ervoor instaan dat deze derde(n) de inhoud van de Opstalvoorwaarden zullen naleven en zal instaan voor nakoming daarvan door deze derde(n).*
5. *Als de Eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen zoals aangegeven in de Opstalvoorwaarden, is de Opstaller bevoegd om maatregelen nemen die naar het oordeel van de Opstaller om redenen van veiligheid en voor een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht noodzakelijk zijn. De Opstaller zal de kosten die met het voorgaande verband houden op de Eigenaar verhalen*

Artikel 2.4 Gebruik van de Onroerende Zaak - Opstaller

1. *De Opstaller heeft de Eigendom van de Energievoorziening, doch mag het Opstalrecht, de Onroerende Zaak en de Energievoorziening slechts gebruiken overeenkomstig het bepaalde in deze Akte.
Een ander gebruik is slechts na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Eigenaar toegestaan.*
2. *Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid om:*
 - a. *van de Onroerende Zaak gebruik te (doen) maken, voor zover dit volgens de Opstaller noodzakelijk is, voor uitoefening van het Opstalrecht, waaronder het realiseren, (aan)leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen en/of verwijderen van de Energievoorziening;*
 - b. *in verband met de feitelijke uitoefening van Opstalrecht met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd*

(rekening houdend met het feit dat er meer werkzaamheden plaatsvinden) te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (in beginsel) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke de Onroerende Zaak ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.

Voor zover er onderdelen van de Energievoorziening (deels) inpandig in het Gebouw op het Perceel Grond is aangebracht, dienen de betreffende onderdelen voor de Opstaller dan wel voor medewerkers van of namens de Opstaller vrij en goed toegankelijk te zijn. De technische ruimte (voor zover aanwezig) in het Gebouw op het Perceel Grond is alleen toegankelijk voor Opstaller en zij heeft daarvan het exclusieve gebruiksrecht. De Eigenaar zal de technische ruimte in goede staat en bereikbaar houden voor de Opstaller voor medewerkers van of namens de Opstaller, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de deur en ventilatieroosters aan de buitenkant.

- 3. De Opstaller is ook gerechtigd om tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten het Perceel Grond gelegen grond van de Eigenaar, als dit noodzakelijk is voor de door of namens de Opstaller uit te voeren werkzaamheden en voor de toegang tot het Perceel Grond.*
- 4. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal de Opstaller de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2.4 lid 3 genoemde percelen.*
- 5. Bij de uitoefening van het Opstalrecht zal de Opstaller zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de Eigenaar en andere rechthebbenden en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- 6. De Opstaller spant zich in om in overleg met de Eigenaar en andere rechthebbenden, na uitvoering van de werkzaamheden het Perceel Grond dan wel de in artikel 2.4 lid 3 genoemde grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de toestand te brengen vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden. Indien nodig zal de Opstaller maatregelen nemen voor de afvoer van overtollige grond.*

Artikel 2.5. Vervreemden

- 1. Opstaller is niet bevoegd om zonder toestemming van de Eigenaar, het Opstalrecht respectievelijk de Energievoorziening geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of op andere wijze in gebruik of genot af te staan aan derden.*

De toestemming van de Eigenaar mag niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.
- 2. Onder vervreemden wordt in dit artikel verstaan:*
 - a. verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);*
 - b. levering of overdracht;*
 - c. huurkoop;*
 - d. vestigen van een zakelijk recht;*
 - e. splitsen of splitsen in appartementsrechten;*
 - f. het aangaan van kwalitatieve verplichtingen;*
 - g. opheffen van enige onverdeeldheid, waartoe het Opstalrecht te eniger tijd*

- behoort, met toedeling aan een ander dan de andere deelgenoot;*
- h. het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij de Opstaller verplicht is/wordt, tot vervreemden in de zin van deze Akte;*
 - i. overgang onder algemene titel.*
- 3. Het is de Opstaller uitdrukkelijk toegestaan (derhalve zonder toestemming van de Eigenaar als bepaald in lid 1 van dit artikel) het Opstalrecht respectievelijk de Energievoorziening middels het Onderopstalrecht te vervreemden aan de Onderopstaller, onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de Akte Onderopstalrecht.*
 - 4. Bij een splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek van een Gebouw dient in lid 1 van dit artikel bij "de Eigenaar" de (betreffende) vereniging van eigenaars van het Gebouw te worden gelezen.*

Artikel 2.6. Kwalitatieve Verplichting

- 1. Alle verplichtingen van een partij voortvloeiende uit de Opstalvoorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de Energievoorziening, zullen overgaan op degenen die het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Opstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.*
- 2. De Opstaller zal bij:*
 - a. vervreemding van het Opstalrecht of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. bezwaring van het Opstalrecht of de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht,*

zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Eigenaar opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van Opstaller bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Eigenaar.
- 3. De Eigenaar zal bij:*
 - a. vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. bezwaring van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht,*

zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger

respectievelijk beperkt gerechtigde.

4. *Ter zake van de kwalitatieve verplichting kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans de adressen vermeld in de comparitie van deze akte.*

Artikel 2.7. Ketting- en boetebeding

De Eigenaar en de Opstaller zijn jegens elkaar verplicht om alle in deze Akte vermelde Opstalvoorwaarden bij elke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) de Onroerende Zaak en/of het Opstalrecht (in juridische dan wel economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) het de Onroerende Zaak en/of het Opstalrecht in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe (beperkt) gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien een rechthebbende van de Onroerende Zaak, de Onroerende Zaak of indien een rechthebbende van het Opstalrecht, het Opstalrecht heeft overgedragen met inachtneming van het in dit artikel bepaalde dan is die rechthebbende jegens de wederpartij bevrijd van en gekweten voor de in artikel vermelde verplichtingen.

Indien de Eigenaar of de Opstaller tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de wederpartij, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) voor iedere overtreding.

Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de wederpartij bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.”

Onderopstaller is met betrekking tot de Onroerende Zaak niet bekend met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW.

VIII. VESTIGING KETTINGBEDING

1. *In de aansluitovereenkomst is het navolgende opgenomen:*

“10. Overdracht en Kettingbeding

10.1 Omdat Eneco op verzoek van Wederpartij de Energievoorziening voor het Gebouw zal doen realiseren en daarvoor van Wederpartij een Projectbijdrage als gedeeltelijke vergoeding van de investeringskosten zal ontvangen, zal onder voorwaarden een Onderopstalrecht en Opstalrecht SW ten behoeve van Eneco worden gevestigd, waardoor Eneco zijn investering in de Energievoorziening gedurende de overeengekomen exploitatieperiode terug kan verdienen. Derhalve is voor Eneco van belang dat de verplichtingen uit deze Overeenkomst worden/zijn doorgelegd aan de opvolgende Gebouweigenaar(s), welke constructie wordt veilig gesteld met navolgend contractueel kettingbeding en boetebeding.

10.2 Ten behoeve van de doorwerking van de exploitatie-gerelateerde bepalingen uit deze Overeenkomst rechtstreeks op de opvolgende Gebouweigenaars wordt het volgende bepaald.

Wederpartij is bij gedeeltelijke overdracht van (gedeelten van) het Gebouw, c.q. van de Units in het Gebouw, of het verlenen daarop van enig

beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - verplicht het in dit artikel en hieronder bepaalde ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V. in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen: Gebouweigenaar(s) is (zijn) verplicht om:

- a) een leveringsovereenkomst met Eneco aan te (doen) gaan voor (iedere Unit in) het Gebouw, onder de gebruikelijke voorwaarden van Eneco en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco;*
- b) de aansluiting van de Binneninstallatie(s) in het Gebouw respectievelijk de Units op de Energievoorziening in stand te houden;*
- c) ervoor zorg te dragen dat de Binneninstallatie aan de TOUV voldoet zodat de Levering veilig kan plaatsvinden;*
- d) eventuele instructies van Eneco opvolgen in verband met het bepaalde in de vergunning van de Waterwet (uitsluitend van toepassing bij WKO-systemen);*
- e) alles na te laten dat de Levering belemmert;*
- f) na te laten om additionele energievoorzieningen te (doen) realiseren;*

10.3 In (i) iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, dienen Wederpartij en Gebouweigenaars de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel middels een kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Gebouweigenaars en beperkt zakelijk gerechtigden, ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V.

10.4 Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel en/of artikel 5 van deze Overeenkomst is Wederpartij is/zijn Gebouweigenaar(s) (en indien Wederpartij of Gebouweigenaar(s) uit meer personen of entiteiten bestaat, ieder van hen als hoofdelijk debiteuren) een eenmalige boete verschuldigd ter grootte van € 500.000,-, en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van € 500,- per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van 90 dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar binnen 14 kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, indien en voor zover niet alsnog is nagekomen. Indien een (woon)gebouw / bouwblok binnen het Gebouw, waarvoor een Onderopstalrecht en/of Opstalrecht SW ten behoeve van Eneco (Warmtenetten B.V.) is gevestigd, wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelten, met dien verstande dat de eenmalige direct opeisbare boete altijd ten minste € 1.000,- (duizend euro) bedraagt en de dagboete altijd ten minste € 100,- (honderd euro) bedraagt, met een maximum van 90 dagen.

10.5 Het kettingbeding met alle daarbij behorende bepalingen zoals bepaald in dit artikel zal woordelijk worden aangehaald in de (Onder)Opstalakte (SW) en in de eerste leveringsakte(n), teneinde te voorkomen dat de Wederpartij bij overdracht abusievelijk dat beding niet zou doorleggen aan de

opvolgende Gebouweigenaar(s) waardoor Wederpartij een boete verschuldigd zou raken jegens Eneco.

2. *Het bepaalde in de hiervoor aangehaalde artikelen 10.1 tot en met en 10.5 van de Aansluitovereenkomst worden hierbij door en ten behoeve van Eneco aan Eigenaar opgelegd en door Eigenaar aanvaard. Eigenaar verplicht zich bij iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, een de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en aan te nemen ten behoeve van de Eneco en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in elke notariële akte of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen. Bij niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding hiervan kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van Eneco een boete worden opgelegd overeenkomstig het gestelde in artikel 10.4 onverminderd het recht van Eneco om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt."*

M. OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN STADSWARMTE AANSLUITING

De Onroerende zaak is belast met een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, gevestigd bij een akte van vestiging opstalrecht mede op heden voor mij, notaris, verleden, waarin onder meer voorkomt, woordelijk luidende:

"Het recht van opstal wordt voorts beheerst door de navolgende bepalingen:

1. *Het hiervoor bedoelde opstalrecht houdt in het recht van Eneco:*
 - a. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Energievoorziening in de grond van het Registergoed (inclusief de aansluiting op het warmtenet), zoals is aangegeven op de Demarcatie (-tekening) en zoals omschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden; en*
 - b. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Energievoorziening met bijbehoren gesitueerd in de technische ruimte in het Gebouw, welke ruimte is aangegeven op de Demarcatie (-tekening); en*
 - c. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen in het Registergoed van de overige werken ten behoeve van de Energievoorziening, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk naar de Units en de algemene ruimte toe, tot en met de afleversets, warmtewisselaars en meetinrichtingen in de Units (Inpandig Leidingstelsel).*

De hiervoor onder a. en b. gemelde werken/voorzieningen zijn op de Demarcatie (-tekening) geprojecteerd zoals deze thans zijn voorzien. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. Het opstalrecht wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief het onder c. bedoelde Inpandig Leidingstelsel dat niet of slechts beperkt is aangegeven op de Demarcatie (-tekening).

2. *Het opstalrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.*
 3. *Ingevolge na te melden A.V.Z. eindigt het opstalrecht indien de Energievoorziening op verzoek van de Gebouweigenaar(s) en met instemming van Eneco is verwijderd of duurzaam buiten gebruik is gesteld en er geen plicht meer is tot afname van de Energievoorziening krachtens de Overeenkomst dan wel de Exploitatieovereenkomst.*
 4. *De vestiging van het opstalrecht geschiedt om niet. Eneco is derhalve geen eenmalige dan wel periodieke retributie verschuldigd.*
 5. *Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte komen de baten ter zake van het opstalrecht aan Eneco ten goede, zijn de lasten voor rekening van Eneco en draagt Eneco het risico met betrekking tot het opstalrecht casu quo de Energievoorziening.*
 6. *Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van opstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke het Registergoed ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.*
 7. *De Gebouweigenaar(s) dienen de Binneninstallatie(s) van (de Units in) het Gebouw aan te (doen) sluiten op de Energievoorziening en deze aansluiting(en) in stand te houden en ervoor zorg te dragen dat de Binneninstallatie(s) aan de Technische Aansluitvoorwaarden voldoen, zodat de Levering veilig kan plaatsvinden.*
 8. *Het is de Gebouweigenaar(s) en Gebruiker(s) niet toegestaan een additionele Energievoorziening te (doen) realiseren en exploiteren ten behoeve van het Gebouw en Energie elders in te kopen, met uitzondering van de benodigde Energie voor Bedrijfskritische Processen, waarvoor de Gebouweigenaar, voor eigen rekening en risico, een back-up voorziening mag treffen.
De Gebouweigenaar(s) dienen zich te conformeren aan het bepaalde in de Overeenkomst en de bijbehorende Technische Aansluitvoorwaarden.*
 9. *De Gebouweigenaar(s) zal (zullen) Eneco binnen een redelijke termijn informeren nadat het hem bekend is dat het gehele Gebouw wordt overgedragen aan de opvolgende eigenaar.*
 10. *Gebouweigenaars dienen voor (iedere Unit in) het Gebouw een Leveringsovereenkomst aan te (doen) gaan met Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf, onder de gebruikelijke voorwaarden en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf.*
 11. *Eneco mag de Energievoorziening respectievelijk het opstalrecht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gebouweigenaar, geheel of gedeeltelijk vervreemden, verhuren, met een beperkt recht bezwaren of op andere wijze in gebruik of genot afstaan aan derden.*
 12. *Voorts wordt te dezen nog verwezen naar het bepaalde in artikel 10 van de Overeenkomst, woordelijk luidende:*
- 10. Overdracht en Kettingbeding**
- 10.1** *Omdat Eneco de Energievoorziening voor het Gebouw heeft gerealiseerd, op verzoek van Gebouweigenaar, en daarvoor van Gebouweigenaar een*

Projectbijdrage als gedeeltelijke vergoeding van de investeringskosten heeft ontvangen, heeft Gebouweigenaar Eneco het recht gegeven zijn investering in de Energievoorziening gedurende de overeengekomen exploitatieperiode terug te verdienen. Gebouweigenaar heeft op deze wijze de stichtingskosten c.q. renovatiekosten van het Gebouw kunnen beperken, wat is verdisconteerd in de verkoop- en/of huurprijzen van (de Units in) het Gebouw. Derhalve is voor Eneco van belang dat de verplichtingen uit deze (aansluit-) Overeenkomst worden/zijn doorgelegd aan de opvolgende Gebouweigenaar(s), welke constructie wordt veilig gesteld met navolgend contractueel kettingbeding en boetebeding (zie ook 10.6).

10.2 Wederpartij is bij gehele overdracht van het Gebouw aan (een) derde(n) verplicht deze Overeenkomst door middel van contractovername in de zin van artikel 6:159 BW over te dragen aan de opvolgende Gebouweigenaar(s) door middel van een driepartijenovereenkomst (inclusief het bepaalde in dit artikel).

10.3 Ten behoeve van de doorwerking van de exploitatie-gerelateerde bepalingen uit deze Overeenkomst rechtstreeks op de opvolgende Gebouweigenaars wordt het volgende bepaald. Gebouweigenaar(s) is(zijn) bij gedeeltelijke overdracht van (gedeelten van) het Gebouw, c.q. van de Units in het Gebouw, of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - verplicht het in dit artikel en hieronder bepaalde ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V. in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.

Gebouweigenaar(s) is (zijn) verplicht, persoonlijk en via het gebruik van zijn stemrecht in de VvE, deze Overeenkomst (de aansluitovereenkomst) deugdelijk na te komen als ware hij/zij zelf persoonlijk partij bij deze (aansluit-) Overeenkomst. Meer in het bijzonder resulteert dit beding in de volgende persoonlijke verplichtingen (niet limitatief) voor de Gebouweigenaar(s):

- (a) een leveringsovereenkomst met Eneco aan te (doen) gaan voor (iedere Unit in) het Gebouw, onder de gebruikelijke voorwaarden van Eneco en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco;*
- (b) de aansluiting van de Binneninstallatie(s) in het Gebouw respectievelijk de Units op de Energievoorziening in stand te houden;*
- (c) ervoor zorg te dragen dat de Binneninstallatie aan de Technische Aansluitvoorwaarden voldoet zodat de Levering veilig kan plaatsvinden;*
- (d) eventuele instructies van Eneco opvolgen in verband met het bepaalde in de vergunning van de Waterwet (uitsluitend van toepassing bij WKO-systemen);*
- (e) alles na te laten dat de Levering belemmert;*
- (f) na te laten om additionele energievoorzieningen te (doen) realiseren;*

10.4 In (i) iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, dienen Wederpartij en Gebouweigenaars de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel middels een kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Gebouweigenaars en beperkt zakelijk gerechtigden, ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V.

10.5 Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel en/of artikel 5 van deze

Overeenkomst is Wederpartij c.q. is/zijn Gebouweigenaar(s) (en indien Wederpartij of Gebouweigenaar(s) uit meer personen of entiteiten bestaat, ieder van hen als hoofdelijk debiteuren) een eenmalige boete verschuldigd ter grootte van € 500.000,-, en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van € 500,- per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van 90 dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar binnen 14 kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, indien en voor zover niet alsnog is nagekomen. Indien het Gebouw, waarvoor een Opstalrecht ten behoeve van Eneco (Warmtenetten B.V.) is gevestigd, wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelten, met dien verstande dat de eenmalige direct opeisbare boete altijd ten minste € 1.000,- (duizend euro) bedraagt en de dagboete altijd ten minste € 100,- (honderd euro) bedraagt, met een maximum van 90 dagen.

10.6 Het kettingbeding met alle daarbij behorende bepalingen zoals bepaald in dit artikel zal woordelijk worden aangehaald in de Opstalakte en in de eerste leveringsakte(n), teneinde te voorkomen dat de Wederpartij bij overdracht abusievelijk dat beding niet zou doorleggen aan de opvolgende Gebouweigenaar(s) waardoor Wederpartij een boete verschuldigd zou raken jegens Eneco."

Kettingbeding

De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 12 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.

Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) aan Eneco verschuldigd, een eenmalige boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van negentig (90) dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar indien veertien (14) kalenderdagen na een daartoe strekkende aanmaning van Eneco niet alsnog is nagekomen.

Indien een gebouw waarvoor een opstalrecht ten behoeve van Eneco is gevestigd wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste éénduizend euro (€ 1.000,00) bedraagt en de dagboete altijd ten minste éénhonderd euro (€ 100,00) bedraagt, met een maximum

van negentig (90) dagen.

Vestiging erfdiensbaarheid

Ter uitvoering van de overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen waarop het opstalrecht betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:

- de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;
- het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed, een recht van erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de installatie met toebehoren waarop het opstalrecht betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. Deze erfdiensbaarheid wordt door Eneco aanvaard. Deze erfdiensbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdiensbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het recht van opstal eindigt.”

N. ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ARTIKEL 5 LID 3 ONDER B VAN DE BELEMMERINGENWEG PRIVAATRECHT

Het Erfpachtrecht is belast met een zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel ten behoeve van Vitens N.V., met zetel te Zwolle, gevestigd door de inschrijving op zeven december tweeduizend zes in register Hypotheken 4 bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers deel 51202 nummer 137.”

2. **Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen die op het Verkochte sub 2 betrekking hebben wordt verwezen naar voormelde Eigendomstitel Parkeerplaats (deel 85769 nummer 2), welke bepalingen woordelijk luiden als volgt:**

“G. ALGEMENE VOORWAARDEN

Op de Koopovereenkomst en levering van het Verkochte zijn van toepassing de "Algemene verkoopvoorwaarden voor levering in eigendom van grond van de gemeente Utrecht 2014" (hierna 'AVV 2014'), zoals vastgesteld in de vergadering van negenentwintig januari tweeduizend vijftien van de raad van de gemeente Utrecht voor zover daarvan niet bij de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden is afgeweken.

Koper verklaarde een exemplaar van de AVV 2014 te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen te aanvaarden en zich daaraan te onderwerpen.

In de AVV 2014 zijn onder meer de volgende bepalingen woordelijk opgenomen:

“ Kwalitatieve verplichting voor riolering, kabels en leidingen en overige voorzieningen van openbaar nut

Artikel 10

10.1 De Koper is verplicht al hetgeen dat op, in, aan of boven (een deel van) het Verkochte is aangebracht in verband met openbare voorzieningen, waaronder rioolbuizen, kabels, leidingen, CAI-kasten, straatnaamaanduidingen, rozetten, en dergelijke, te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk. Na de eigendomsoverdracht kunnen soortgelijke voorzieningen door de Gemeente slechts worden aangebracht na verkregen toestemming van

de Koper.

10.2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in lid 1 genoemde werkzaamheden, zal ter keuze van de Gemeente door haar en op haar kosten worden hersteld, dan wel aan de Koper worden vergoed.

10.3 Burgemeester en Wethouders kunnen, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Koper, vrijstelling verlenen van de verplichtingen genoemd in lid 1. Indien vrijstelling wordt verleend kunnen hieraan voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden.

10.4 Het bepaalde in dit artikel wordt door de Koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de Gemeente en rustende op het Verkochte. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.

Aanleg en instandhouding parkeerplaats

Artikel 11

11.1 Indien in de Overeenkomst is bepaald dat Koper (een) parkeerplaats(en) op eigen terrein dient aan te leggen, is Koper of diens rechtsopvolger tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening een van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke woning) aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken. Koper zal al datgene nalaten dat de instandhouding en de toegankelijkheid van de parkeerplaats zoals vorenbedoeld in gevaar brengt. Van deze bepaling kan uitsluitend worden afgeweken na schriftelijke goedkeuring door de Gemeente. Voor zover toekomstige (particuliere) kopers en/of bewoners van het verkochte niet beschikken over een personenauto c.a. wordt de gebruiksverplichting voor die situatie tijdelijk opgeschort.

11.2 Het is niet toegestaan de gerealiseerde parkeerplaats(en) separaat van de woning(en) te vervreemden. Indien in de Overeenkomst is bepaald dat koper op het Verkochte appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen zal realiseren, dient elke gerealiseerde parkeerplaats in juridische zin aldus aan het woonappartement waarbij deze behoort te zijn verbonden, dat separate verkoop van parkeerplaatsen niet mogelijk is.

11.3 Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in dit artikel tezamen met het boetebeding zoals bedoeld in artikel 13, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan een nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen ten behoeve van de Gemeente en ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en in verband daarmee, om het in dit artikel alsmede artikel 13 bepaalde in de notariële akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.

11.4 Op gelijke wijze als hierboven in lid 3 is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 3 bedoelde artikelen, als de in lid 3 en in het onderhavige lid 4 opgenomen verplichting om

dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan."

ENZOVOORTS

" Artikel 13

13.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de Koper overeengekomen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten hem een boete ten bate van de gemeentekas op te leggen, welke boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.

13.2 De hoogte van de boete zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel bedraagt:

- a In geval van overtreding van de verplichting om mee te werken aan de eigendomsoverdracht zoals bedoeld in artikel 3, alsmede elke andere overtreding van één of meerdere verplichtingen, bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de Koper overeengekomen, waarvan nakoming niet blijvend onmogelijk is geworden: drie promille (3‰) van de Koopsom van het Verkochte voor elke dag na het verstrijken van 14 dagen zoals bedoeld in artikel 12 lid 1, tot en met de dag van nakoming, tot een maximum van tien procent (10%) van de Koopsom van het Verkochte.*
- b In geval van overtreding van één van de verplichtingen zoals bedoeld in artikel 11, inhoudende de aanleg en/of de instandhouding van de parkeerplaats alsmede elke andere overtreding van één of meerdere verplichtingen bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de Koper overeengekomen, waarvan nakoming blijvend onmogelijk is geworden: vijftig procent (50%) van de Koopsom van het Verkochte per overtreding.*

13.3 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de Koper.

13.4 Indien de Koper de in dit artikel bedoelde boete heeft verbeurd, zal de Gemeente de verbeurde boete verrekenen met de aan de Gemeente vervallen waarborgsom dan wel met de ontvangen gelden uit hoofde van de ingeroepen bankgarantie.

13.5 Indien de Koper op grond van dit artikel een boete verbeurt wegens het feit dat de Overeenkomst wordt ontbonden, wordt deze boete vermeerderd met omzetbelasting.

13.6 In het geval de Overeenkomst is ontbonden en feitelijke ingebruikname door de Koper reeds heeft plaatsgevonden, is de Koper verplicht het Verkochte onmiddellijk terug op te leveren in de staat waarin het zich op het moment van feitelijke ingebruikname bevond."

Enzovoorts.

H. BIJZONDERE VOORWAARDEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE

De Koopovereenkomst en levering zijn voorts gesloten onder de volgende bijzondere voorwaarden zoals opgenomen in de Koopovereenkomst, woordelijk luidende:

"Bouwopgave:

De door de koper te ontwikkelen en te realiseren bouwopgave voor fase 2 van het Plangebied, bestaande uit circa honderddrieënveertig (143) sociale huurwoningen

(bouwveld 4.6), circa honderdvierennegentig (194) koopwoningen (bouwveld 4.3), met bijbehorende parkeervoorzieningen en bergingen ten behoeve van voornoemde woningen.”

ENZOVOORTS

“14. Staat van het perceel grond

14.1 Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor de realisatie en instandhouding van de Bouwopgave.

14.2 De koper aanvaardt het verkochte in de juridische staat zoals in artikel 5 van de AV 2014 en deze overeenkomst omschreven. Voorts aanvaardt de koper uitdrukkelijk die erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte die niet zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, maar voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie.

Indien na ondertekening van deze overeenkomst doch vóór juridische levering erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen gevestigd moeten worden, zal de koper zijn medewerking daaraan verlenen, tenzij redelijkerwijs kan worden vastgesteld dat zulks een negatieve invloed zal hebben op de te realiseren bouwopgave.

14.3 Het verkochte wordt geleverd en aanvaard als bouwterrein in de zin van de Wet omzetbelasting 1968, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en overigens overeenkomstig artikel 6 van de AV 2014.

14.4 De gemeente heeft opdracht gegeven tot het houden van een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem als bedoeld in artikel 6.1 van de AV 2014. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de verkennende bodemonderzoeksrapporten “De Nieuwe Defensie, blok 3 te Utrecht”, vervaardigd door AMOS Milieutechniek te Utrecht (rapportnummer 214.0146.BR.11.ROS d.d. 23 november 2021), respectievelijk “De Nieuwe Defensie, blok 5 te Utrecht”, vervaardigd door AMOS Milieutechniek te Utrecht (rapportnummer 224.0038.BR.11.ROS d.d. 14 april 2022), welke rapporten aan de notariële akte van levering zullen worden gehecht (**bijlage 6a en 6b**). Indien mocht blijken dat het perceel grond niet overeenkomstig artikel 6 van de AV 2014 kan worden geleverd, zullen partijen nader overleg plegen over de alsdan ontstane situatie. Indien dit overleg niet binnen drie maanden na aanvang hiervan tot overeenstemming leidt, is sprake van een geschil in de zin van artikel 18 van de AV 2014 en heeft elk der partijen het recht dit geschil voor te leggen aan de rechter.

14.5 In afwachting van definitieve meting zullen de grenzen van het verkochte, indien nodig en op verzoek van de koper, door of vanwege de gemeente ter plaatse voorlopig worden afgepaald.

14.6 De gemeente zal op de krachtens artikel 11.1 van toepassing zijnde datum van levering het verkochte fiscaal bouwrijp opleveren.

14.7 De koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het verkochte te inspecteren.

Voorafgaande aan het passeren van de akte van levering zal tussen partijen een

grondschoon plaatsvinden, waarvan de resultaten zullen worden vastgelegd in een door beide partijen te ondertekenen proces-verbaal (opleveringsrapport).

14.8 De gemeente is tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het in deze overeenkomst, de Ontwikkelovereenkomst en de Allonge, bepaalde.

14.9 De gemeente staat niet in voor andere eigenschappen van de grond dan die voor het beoogde gebruik nodig zijn, noch voor gebreken, die dat beoogde gebruik belemmeren en die aan de koper kenbaar zijn op het moment van het tekenen van deze overeenkomst.”

ENZOVOORTS

“16. Kettingbeding: Bebouwing en inrichting van het verkochte

16.1 De koper heeft het recht (maar geen plicht) op de door de gemeente te verkopen en te leveren percelen grond te starten met de realisatie van de op deze percelen grond voorziene Bouwopgave gedurende zes maanden nadat is voldaan aan de voorwaarde dat (a) een Bruikbare omgevingsvergunning is verkregen en (b) 70% van de koopwoningen (begrepen in de desbetreffende fase) onvoorwaardelijk is voorverkocht. De gemeente kan voor start bouw een recht op teruglevering van de percelen grond (tegen terugbetaling van de koopprijs aan de koper en onder aftrek van 10% van de koopprijs in verband met door de gemeente gemaakte kosten) uitoefenen indien de koper niet is gestart met de bouw binnen zes maanden ná het in de eerste volzin bedoelde moment en de Gemeente nadien heeft verzocht alsnog te starten met de bouw binnen 1 maand en start bouw vervolgens is uitgebleven. Indien koper is gestart met de bouw van de woningen overeenkomstig de eerste volzin, dienen de bouwwerkzaamheden in een continue bouwstroom te worden voortgezet, en uiterlijk binnen drie (3) jaar na de start bouw zover te zijn voltooid dat daarvoor een verklaring kan worden afgegeven dat het gebouwde voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening, is opgericht overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning en met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 t/m 6 van dit artikel en op reguliere wijze in gebruik kan worden genomen.

16.2 De koper is verplicht om ten behoeve van de in artikel 14.1 vermelde Bouwopgave (gebouwde) autoparkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen, waarbij voldaan wordt aan het ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning geldende gemeentelijk beleid op het gebied van parkeren. Dit betekent dat voor de koopwoningen 121 autoparkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd en voor de sociale huurwoningen 27 autoparkeerplaatsen. Daarnaast is de koper verantwoordelijk voor de realisatie van voldoende deelmobiliteit voor de gehele wijk De Nieuwe Defensie (950 woningen), een en ander conform de verkeersrapportage die als bijlage is gevoegd bij de door de gemeenteraad op 10 maart 2022 vastgestelde 1e herziening van het bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 4, Defensieterrein, Het gaat hierbij om 9 deelauto's die via een nader te bepalen MaaS applicatie kunnen worden ontsloten. De koper zal daarvoor afspraken maken met één of meer beoogde exploitanten van deelmobiliteit. De koper zal na ondertekening van de onderhavige overeenkomst en uiterlijk voor het moment van ontvankelijk worden van de aanvraag van de omgevingsvergunning(en), activiteit bouwen, de benodigde afspraken met de

beoogde mobiliteitsexploitant(en) vastleggen. Dit zal ook worden opgenomen in het mobiliteitsbeheerplan dat in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning moet worden ingediend. Er moet hiermee worden gezorgd voor voldoende borging van een goed functionerend en betaalbaar MaaS-concept vanaf de oplevering van de eerste woningen en minimaal tot 10 jaar na realisatie en oplevering van de laatste woningen. Ontwikkelaar dient de toekomstige eigenaar of eigenaren van de gebouwen (zodanig verenigd in een VvE) te verplichten om de borging gedurende de afgesproken periode te garanderen.

De parkeerplaatsen ten behoeve van de deelauto's zullen door of in opdracht van de gemeente worden aangelegd in openbaar gebied. De gemeente geeft daarmee toestemming voor de plaatsing en exploitatie van de laadpalen en heft geen precario.

16.3 Koper heeft zich in de Ontwikkelovereenkomst verplicht om voor de te realiseren Bouwopgave(n) binnen het totale Plangebied een gemiddelde Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC), zoals bedoeld in de norm voor Energieprestatie van Gebouwen (NEN 7120), te behalen van 0,0, dan wel een gelijkwaardige prestatie gekoppeld aan BENG.

De koper dient na realisering van de woningen aan de gemeente een opnameprotocol nieuwbouw (BRL 9500, deel 5 voor woningbouw; zie voor meer informatie

<http://www.lenteakkoord.nl/wpcontent/uploads/2014/05/20140506Lente-akkoord-factsheet-oplevertoets-EPC-en-ventilatie.pdf>) te overleggen, waaruit blijkt dat alle energiebesparende maatregelen uit de EPC-berekening daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

16.4 De koper zal bij de realisering van de woningen uit hoofde van deze overeenkomst het Beleidskader "Integrale Woningkwaliteit nieuwbouw" (IWK) d.d. februari 2016 in acht nemen, dat als bijlage 8 aan deze overeenkomst is gehecht. Uiterlijk twee maanden nadat de woningen gereed zijn gemeld bij de gemeente dient de koper bewijzen te overleggen dat volledig voldaan is aan de in het IWK opgelegde maatregelen. Vanwege de op het dak van het verkochte aanwezige publiek toegankelijke skywalk, kan niet aan alle vereisten voor het verkrijgen van een PKVW-certificaat (certificaat Veilig Wooncomplex) worden voldaan. Koper zal daarom diens technisch woningadviseur een verklaring laten aanleveren bij de gemeente waaruit blijkt dat de woningen in het verkochte wel voldoen aan de PKVW vereisten op woningniveau.

Ten aanzien van het verplichte gebruik van (hard)hout met een keurmerk van FSC, of een ander door de Toetsingscommissie Inkoop Hout TPAC als goed beoordeeld keurmerk, vindt deze bewijsvoering plaats door overhandiging aan de gemeente van een Toepassing hout-certificaat. Indien de koper niet, niet volledig of niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen genoemd in dit artikellid en de koper in gebreke is gesteld, kan aan de koper ten behoeve van de Gemeentekas een boete worden opgelegd overeenkomstig de bedragen als vermeld in de aan deze overeenkomst gehechte bijlage B bij IWK, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen, het recht op verdere schadevergoeding en/of het recht tot ontbinding van de overeenkomst.

16.5 Schade als gevolg van de bouw en inrichting van het verkochte door of vanwege

de koper toegebracht aan eigendommen van de gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door de koper aan de gemeente worden vergoed.

17. Kettingbeding: Bijzondere afspraken ten aanzien van de realisering en verkoop van de bouwwerken, garanties

- 17.1 De koper zal bij de realisering van de woningen uit hoofde van deze overeenkomst het Heireglement, de Handhaafinstructie geluidhinder veroorzaakt door bouw- sloop- en renovatiewerkzaamheden 2015 en de Nota Bouwhinder van december 2014 (bijlage 9) in acht nemen.
- 17.2 De fundering van het/de bouwblok(ken) mag ondergronds niet uitsteken buiten het verkochte in verband met de inpassing van riolering en kabel- en leidingentracés.
- 17.3 Alle op het verkochte te bouwen koopwoningen dienen door de koper te worden verkocht met verlening van een garantiecertificaat inhoudende een afbouw- en kwaliteitswaarborg.

18. Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht

In de koop(aannemings)overeenkomsten die koper (BPD) sluit met kopers van een individuele woning of appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, dienen de navolgende clausules te worden opgenomen, teneinde commerciële verhuur van betaalbare koopwoningen te voorkomen en de leefbaarheid in de gemeente Utrecht te bewaken.

- 18.1 Koper (BPD) zal uitsluitend met een natuurlijk persoon een koop(aannemings)overeenkomsten sluiten ten behoeve van de realisatie van één woning of één appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, met een VON-prijs tot aan de van toepassing zijnde NHG-grens, thans EUR 355.000,- (prijsspeil 1 januari 2022), en als sprake is van energiebesparende voorzieningen mag de VON-prijs maximaal EUR 376.300,- (prijsspeil 1 januari 2022) bedragen, (hierna te noemen Woning), waarbij het bepaalde in dit artikel van toepassing is.
- 18.2 De koper, zijnde uitsluitend een natuurlijk persoon, van een Woning (hierna te noemen : Koper) verplicht zich jegens de gemeente de Woning (bouwnummers 3.02.325 t/m 3.02.329, 3.02.331 t/m 3.02.335, 3.02.337 t/m 3.02.341, 3.03.347 t/m 3.03.356, 3.11.461 t/m 3.11.470, 3.11.472 t/m 3.11.475, 3.12.481 t/m 3.12.483 en 3.12.485 t/m 3.12.487) uitsluitend zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen gedurende een termijn van vijf (5) jaar nadat zowel de levering van de Woning door koper (BPD) aan Koper heeft plaats gevonden als de Woning is voltooid (als bedoeld in artikel 16.1. Voor het zelf bewonen is vereist een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres.
- 18.3 In aanvulling op lid 2 van dit artikel is bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper toegestaan en is materieel gelijkgesteld aan zelfbewoning.
- 18.4 Het is Koper niet toegestaan de Woning binnen de genoemde termijn van vijf (5) jaar zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel geheel of gedeeltelijk te verhuren, in vruchtgebruik te geven of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht te vestigen of de woning anderszins in gebruik te geven aan een derde.
- 18.5 Koper kan van de verplichtingen uit lid 2 van dit artikel ontheffing krijgen van de

gemeente indien zich binnen de genoemde termijn van vijf (5) jaar omstandigheden voordoen die ten tijde van het aangaan van de koop(aannemings)overeenkomst redelijkerwijze niet te voorzien waren en ten gevolge van welke omstandigheden redelijkerwijze niet van Koper verlangd kan worden dat Koper de Woning zelf blijft gebruiken of doen gebruiken zoals vermeld in lid 2 van dit artikel. Een verzoek tot ontheffing zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk met opgave van de omstandigheden bij de gemeente te worden ingediend.

18.6 Onder de in lid 5 van dit artikel bedoelde omstandigheden wordt onder meer verstaan:

- a. overlijden van Koper of zijn/haar echtgeno(o)t(e) dan wel partner of overlijden van een inwonend gezinslid;*
- b. echtscheiding of verbreking van een duurzaam samenlevingsverband;*
- c. ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziek te of werkloosheid;*
- d. noodzakelijke wijzigingen van werk/woning of werk/woonklimaat op medische of sociale gronden;*
- e. indien Koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest;*
- f. verhuur van de woning door Koper gedurende tijdelijk verblijf tot zes (6) maanden met uitloop tot maximaal twaalf (12) maanden, mits dit verblijf wel tijdelijk van aard blijft, van Koper in het buitenland;*
- g. in geval van executoriale verkoop ex artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek respectievelijk in geval van verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 174 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.*

18.7 Indien Koper na verkregen ontheffing van de gemeente, zoals genoemd in lid 5 van dit artikel, binnen de in lid 2 genoemde termijn over gaat tot vervreemding aan een opvolgende koper, dan begint voor de opvolgende koper de in lid 2 genoemde niet opnieuw te lopen, maar wordt deze termijn door de opvolgende koper voortgezet.

19. Kettingbeding: Anti-speculatiebeding

19.1 Koper (BPD) zal uitsluitend met een natuurlijk persoon (hierna te noemen: Koper) een koop(aannemings)overeenkomsten sluiten ten behoeve van de bouw van één woning of één appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, met een VON-prijs tot aan de van toepassing zijnde NHG-grens, thans EUR 355.000,-- (prijspeil 1 januari 2022), en als sprake is van energiebesparende voorzieningen bedraagt de VON-prijs maximaal EUR 376.300,-- (prijspeil 1 januari 2022), (hierna te noemen Woning), waarbij het bepaalde in dit artikel van toepassing is.

19.2 In verband met het gestelde in lid 1 van dit artikel is het Koper niet toegestaan om binnen vijf (5) jaar na de datum van levering van de Woning aan Koper tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning aan derden - verlening van een zakelijk gebruiksrecht daaronder begrepen - over te gaan, tenzij Koper hiervoor schriftelijk toestemming heeft verkregen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en hij voldoet aan de volgende betalingsverplichting:

- a. vanaf de datum van levering tot en met één (1) jaar nadien is Koper aan de*

- gemeente een vergoeding verschuldigd van 100% van de overwinst;*
- b. gedurende het tweede jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 80% van de overwinst;*
 - c. gedurende het derde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 60% van de overwinst;*
 - d. gedurende het vierde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 40% van de overwinst;*
 - e. gedurende het vijfde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 20% van de overwinst.*

Een verzoek om toestemming zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk bij de gemeente te worden ingediend.

19.3 De in lid 2 van dit artikel genoemde overwinst is gelijk aan het verschil tussen de waarde van de Woning bij vervreemding door Koper en het totaalbedrag van:

- de kosten van verkrijging van de Woning, vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS eerstgenoemd prijsindexcijfer niet meer hanteert; en*
- de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning, mits deze blijken uit door Koper over te leggen nota's van derden. Ontvangen subsidies met betrekking tot verbeteringswerkzaamheden aan de Woning worden hierop in mindering gebracht.*

19.4 De waarde van de Woning bij vervreemding is gelijk aan de koopsom die Koper van de opvolgende nieuwe koper ontvangt, tenzij de gemeente van oordeel is dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft. De waarde van de Woning wordt in dat geval vastgesteld door een door de gemeente in te schakelen onafhankelijke en gecertificeerde taxateur waarbij het taxatierapport tevens is gevalideerd door een bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) aangesloten validatie-instituut.

Mocht de uitkomst van de taxatie lager zijn dan de koopsom, dan wordt de koopsom die Koper van de opvolgende koper ontvangt als waarde van de Woning gehanteerd. Gedurende de periode vanaf de ontvangst van het in lid 2 genoemde verzoek tot en met de datum waarop de gemeente schriftelijk toestemming heeft verleend, wordt de in lid 2 genoemde termijn van rechtswege gestuit.

19.5 De kosten van voornoemde taxatie zijn voor rekening van de gemeente, tenzij uit de taxatie blijkt dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft. In het geval dat de taxatie uitwijst dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft, komen de kosten van de taxatie voor rekening van Koper. Blijkt uit de taxatie dat de waarde van de Woning gelijk is aan of lager uitvalt dan de koopsom, dan zijn de kosten van de taxatie voor rekening van de gemeente.

19.6 Onder de kosten van verkrijging van de Woning worden in ieder geval begrepen: de aanneemsom, de kosten van centrale klimaatinstallatie en andere onroerende installaties, de kosten van meerwerk, de rente over vervallen termijnen op grond van de koop(aannemings)overeenkomst, met een maximum van drie procent (3%) van de koopsom, de legeskosten, de notariskosten en de verschuldigde omzetbelasting.

19.7 Onder de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de

Woning worden in ieder geval begrepen: de kosten van tuinaanleg en de kosten van zaken die onderdeel in de zin van artikel 3:4 van het Burgerlijk Wetboek ("aard- en nagelvaste verbondenheid") uitmaken van de Woning. Ten aanzien van de in dit lid bedoelde kosten zal rekening worden gehouden met een afschrijvingstermijn van 10% per jaar.

19.8 Indien de in lid 6 en lid 7 van dit artikel bedoelde kosten niet kunnen worden aangetoond aan de hand van over te leggen nota's, dient Koper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur en is gevalideerd door een bij het NRVV aangesloten validatie - instituut.

19.9 Indien de in lid 4 van dit artikel omschreven berekeningswijze leidt tot een negatief bedrag, en er dus geen overwinst is, heeft Koper geen betalingsverplichting zoals genoemd in lid 2 van dit artikel.

19.10 Bij gedeeltelijke vervreemding dan wel verlening van een zakelijk gebruiksrecht zal zoveel mogelijk naar rato van de waarde van de verleende en resterende rechten gehandeld worden.

19.11 De gemeente kan, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, vrijstelling verlenen van de betalingsverplichting als bedoeld in lid 2 van dit artikel.

Een vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval Koper redelijkerwijs genoodzaakt is de Woning te vervreemden, wegens:

- a. echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;*
- b. overlijden van Koper of diens partner;*
- c. ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid;*
- d. verandering van werkkring waarbij de koper genoodzaakt is te verhuizen;*
- e. indien Koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest.*

20. Kettingbeding

20.1 Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 16, 17, 18, 19 en dit artikel alsmede het bepaalde in de artikelen 11 en 13 van de AV 2014, bij iedere overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan een nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen ten behoeve van de gemeente en ten behoeve van de gemeente aan te nemen en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in de notariële akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.

20.2 De in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting tot het opleggen van de daar genoemde artikelen als kettingbeding vervalt na afgifte van de in artikel 16.1 bedoelde verklaring, met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 16.5, 17.2, 18 en 19 van deze overeenkomst en met uitzondering van de artikelen 11 en 13 van de AV 2014.

20.3 Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiksrecht daarop - binnen een periode van vijf (5) jaar na de datum van levering - dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de verplichtingen uit artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding)

alsmede dit artikel, alsmede onderstaand boetebeding in hun zijn geheel aan elke opvolgende verkrijger of rechthebbende op het zakelijk gebruiksrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen.

20.4 In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel kan door de gemeente aan Koper die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt een onmiddellijk en zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete worden opgelegd van EUR 100.000,- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.

21. Kwalitatieve verplichtingen

21.1 Het is de koper niet toegestaan in, op of aan het verkochte 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 door of vanwege de koper ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de koper. Met het oog op handhaving van deze verplichting is de gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de koper het verkochte te betreden en te inspecteren.

21.2 Het gestelde in dit artikel en artikel 10 van de AV 2014 wordt bij deze door de koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente en rustende op het verkochte. Deze verplichtingen zullen als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zullen overgaan op degenen, die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zullen tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.“

I. KETTINGBEDINGEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE

- 1. Het bepaalde in de artikelen 11 en 13 van de AVV2014 en de hiervoor aangehaalde artikelen 16, 17, 18, 19 en 20 worden hierbij - ten aanzien van het Verkochte door en ten behoeve van de Gemeente aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard. Koper verplicht zich bij iedere overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, een de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en aan te nemen ten behoeve van de Gemeente en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in elke notariële akte of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.*
- 2. De in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting tot het opleggen van de daar genoemde artikelen als kettingbeding vervalt na afgifte van de in artikel 16.1 bedoelde verklaring, met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 16.5, 17.2, 18 en 19 van deze overeenkomst en met uitzondering van de artikelen 11 en 13 van de AV 2014.*
- 3. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een woning, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiksrecht daarop - binnen een periode van vijf (5) jaar na*

de datum van levering - dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de verplichtingen uit artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel, alsmede onderstaand boetebeding in hun zijn geheel aan elke opvolgende verkrijger of rechthebbende op het zakelijk gebruiksrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen.

4. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel kan door de Gemeente aan Koper, of diens rechtsopvolger, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt een onmiddellijk en zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete worden opgelegd van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00), onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.

J. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE

Het hiervoor aangehaalde artikel 10 uit de AVV 2014 wordt hierbij door en ten behoeve van de gemeente Utrecht ten aanzien van het Verkochte aan Koper opgelegd, welke verplichting hierbij worden aangemerkt als verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en wordt als zodanig uitdrukkelijk door Koper aanvaard.

Voormelde verplichting zal overgaan op al degenen die het Verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, zijn eveneens aan voormelde verplichting gebonden.

K. VESTIGING OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN

Mede verscheen voor mij: mevrouw Jolanda Susanna Houkje Wouda, kantooradres 3584 BH Utrecht, Newtonlaan 265, geboren te Hessisch-Oldendorf, Bondsrepubliek Duitsland op een november negentienhonderdeenenzeventig, als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Stedin Netbeheer B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, Blaak 8, 3011 TA (postadres: postbus 49, 3000 AA Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24289101, hierna te noemen "Stedin".

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde het volgende:

- i. De Koper en Stedin komen bij deze overeen onderstaand opstalrecht te verlenen, te aanvaarden en door de inschrijving van deze akte te vestigen.
- ii. De Koper verleent aan Stedin ten laste van het Verkochte een zelfstandig recht van opstal om in de op voormeld tekening met nummer A. 40.135, met dikke lijn omcirkeld, kruisarcering en de letters "TRAFO" schetsmatig aangegeven delen van het perceel- hierna te noemen: "strook grond" -, een traforuimte met bijbehorende kabels, leidingen, anticorrosie apparatuur, merktekens, moffen en andere nutsvoorzieningen aan te leggen, te hebben, gebruiken, in stand te houden, te wijzigen, uit te breiden, te vervangen en weg te nemen,
- iii. Alle met de vestiging van de opstalrechten verband houdende kosten zijn voor

Koper/Erfpachter.

iv **BEPALINGEN OPSTALRECHT**

Het recht van opstal wordt verleend onder toepassing van de voorwaarden en bepalingen zoals vermeld in het hiervoor aangehaalde artikel 21 van de Koopovereenkomst, welke bepalingen prevaleren boven de hierna te noemen algemene voorwaarden en bepalingen in geval van tegenstrijdigheden en voorts onder de bepalingen zoals hieronder vermeld:

Artikel 1 (tegenprestatie):

De verlening van het hiervoor vermelde recht geschiedt "om niet". Mitsdien is het Stedin aan de Gemeente Utrecht geen retributie verschuldigd.

Artikel 2 (Schade):

Schade als gevolg van de aanleg en exploitatie van bedoelde werken zal worden vergoed overeenkomstig de daaromtrent in de hierna te noemen "A.V.Z." gestelde regels, tenzij in de overeenkomst afwijkende afspraken zijn gemaakt.

Artikel 3 (Kosten):

De kosten en rechten die verband houden met deze akte, de inschrijving in de openbare registers en de vestiging komen voor rekening van Koper. Door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers wordt uitdrukkelijk geen opdracht gegeven tot kadastrale inmeting van het recht van opstal.

Artikel 4 (Algemene Voorwaarden):

Voor zover in de overeenkomst en deze akte niet is afgeweken zijn op de vestiging van onderhavig opstalrecht van toepassing de bepalingen van de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een Zakelijk Recht ten behoeve van Station, versie tweeduizend tweeëntwintig (2022), ook te noemen "A.V.Z."

Erfpachter heeft een kopie van deze Algemene Voorwaarden ontvangen. De algemene voorwaarden luiden woordelijk als volgt:

" Algemene voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting ten behoeve van Stations 2022 (A.V.Z.S 2022).

BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1.

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1. de eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;
- 1.2. het bedrijf: de wederpartij van de eigenaar in de overeenkomst;
- 1.3. het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;
- 1.4. de overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdiensbaarheden;
- 1.5. de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;
- 1.6. bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te

doen functioneren;

- 1.7. de ruimte: de (in)panidige ruimte in of op de onroerende za(a)k(en), waarin, -aan of -op de werken zich bevinden.

BELAST PERCEEL

Artikel 2.

- 2.1. Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken, welk recht mede omvat het recht van weg voor het bedrijf om over het belaste perceel te komen en te gaan van en naar de werken. Eigenaar zal het bedrijf daartoe te allen tijde (zo snel als mogelijk) medewerking verlenen om haar bovenomschreven rechten te kunnen uitoefenen en al datgene te doen (inclusief in redelijkheid verzochte maatregelen te treffen) dat daartoe bevorderlijk kan zijn, danwel te laten wat afbreuk kan doen daaraan.
- 2.2. Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.
- 2.3. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.
- 2.4. Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
- 2.5. Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2.1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.

Artikel 3.

- 3.1. De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.
- 3.2. Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.
- 3.3. Het bedrijf zal bij de inrichting van de ruimte gebruikmaken van materialen welke de productie van geluid en elektromagnetische velden zoveel als redelijkerwijs mogelijk voorkomen. Eventuele aanvullende maatregelen ter isolatie van aangrenzende ruimtes zullen door de eigenaar op diens kosten worden aangebracht. Eigenaar vrijwaart het bedrijf dienaangaande van aanspraken zowel van zichzelf als van derden.
- 3.4. Te treffen bouwkundige voorzieningen aan de ruimte zullen in overleg

- tussen de eigenaar en het bedrijf worden uitgevoerd.
- 3.5. De kosten van onderhoud aan ventilatieroosters, deuren en binnenkant van de ruimte zijn voor rekening van het bedrijf.
 - 3.6. De ruimte is alleen toegankelijk voor het bedrijf.
 - 3.7. De eigenaar zal de ruimte in goede staat en bereikbaar houden, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de ventilatieroosters aan de buitenkant.
 - 3.8. De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:
 - a de werken gevaar zouden kunnen lopen;
 - b het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of warmte door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
 - c gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;
 - d een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.
 - 3.9. De eigenaar zal binnen een strook van 1 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:
 - a geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;
 - b geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;
 - c geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau.Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3.3 van dit artikel.
 - 3.10. Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.
 - 3.11. Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4.

- 4.1. Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.

- 4.2. *Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.*

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5.

De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.

Artikel 6.

Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit de Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7.

7.1. *Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.*

7.2. *De artikelen 87 en 105 lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.*

Artikel 8.

8.1. *In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.*

8.2. *Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.*

8.3. *Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf de bedoelde werken tot twee meter onder het maaiveld verwijderen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen. In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.*

GESCHILLENREGELING

Artikel 9.

9.1. *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.*

9.2. *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de*

benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gereede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.

9.3. De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies.

9.4. Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één /drie andere deskundige(n) worden benoemd.

ONTBINDING

Artikel 10.

10.1. Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.

10.2. Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.

KOSTEN

Artikel 11.

De aan de vestiging van het recht verbonden Notariële- en Kadaster-kosten komen voor rekening van het bedrijf.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12.

De eigenaar zal:

- a in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;*
- b ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."*

enzovoorts

" M. OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN WKO installatie

Het Verkochte is belast met:

- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Stichting WKO DND, statutair gevestigd te Utrecht, gevestigd bij een akte mede op heden voor mij, notaris, verleden; en*
- een recht van onderopstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, gevestigd bij een akte mede op heden voor mij, notaris, verleden,*

In deze akte van vestiging onderopstal komt ondermeer voor, woordelijk luidende:

VI. VOORWAARDEN EN BEDINGEN ONDEROPSTALRECHT

Op het Onderopstalrecht zijn de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:

Artikel 1 - Omvang Onderopstalrecht en algemene bepalingen

1. *Krachtens het Onderopstalrecht is de Onderopstaller bevoegd om in, op en/of boven de Onroerende Zaak de Energievoorziening in eigendom te hebben of te verkrijgen.*
2. *Onderopstaller is bevoegd tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, verleggen, vervangen en verwijderen (een en ander in overleg met de Opstaller) met bijbehoren in de Onroerende Zaken, zoals is aangegeven op de Demarcatie (-tekening) en omschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden. Het genoemde recht van verwijderen geldt niet (i) in geval de regeling van artikel 11.7 Exploitatieovereenkomst van toepassing is, en (ii) aan het einde van de looptijd (casu quo de tussentijdse beëindiging conform de Exploitatieovereenkomst casu quo artikel 11.7 van de Exploitatieovereenkomst) van de in de Exploitatieovereenkomst overeengekomen exploitatieperiode waarbij de Eigenaar (of een nader te noemen derde) de Energievoorziening zal kopen casu quo overnemen van Eneco.*
3. *Het recht van onderopstal houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van onderopstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd (rekening houdend met het feit dat er meer werkzaamheden plaatsvinden) te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (in beginsel) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke de Onroerende Zaak ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.*
4. *De Onderopstaller mag het Onderopstalrecht, de Onroerende Zaak en de Energievoorziening slechts gebruiken overeenkomstig het bepaalde in deze Akte. Een ander gebruik is slechts na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Opstaller en de Eigenaar toegestaan.*
5. *Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken en de aard van het Onderopstalrecht zich daar niet tegen verzet zijn de in lid 6 van dit artikel geciteerde bepalingen uit de "Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (versie april 2022)" – hierna A.V.Z., zoals gehanteerd door Eneco van toepassing. Bij eventuele tegenstrijdigheden prevaleert de inhoud van deze akte.*
6. *Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (versie april 2022)*

DEFINITIES

Artikel 1

In de Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (A.V.Z.) en/of Kwalitatieve Verplichting wordt verstaan onder:

Eigenaar: de eigenaar/eigenaren van het Belaste perceel of de zakelijk gerechtigde(n) tot het Belaste perceel.

Eneco: Eneco Warmtenetten B.V. statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam of een aan haar gelieerde onderneming als bedoeld in de Overeenkomst.

Belaste perceel: (het gedeelte of de gedeelten van) de onroerende zaak waarop of waarin de Werken zijn gelegen of worden aangebracht.

Overeenkomst: de door Eneco met de Eigenaar te sluiten overeenkomst, waarin de

Eigenaar zich verbindt tot het vestigen van het Recht.

Werken: de door Eneco te realiseren en/of te exploiteren werken zoals omschreven in de Overeenkomst.

Bijbehorende zaken: alle zaken die bij de Werken horen en/of nodig zijn om de Werken optimaal te laten functioneren.

Recht: het zakelijk recht en/of de kwalitatieve verplichting al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden gevestigd ten behoeve van Eneco.

BELASTE PERCEEL

Artikel 2

- 1 *Eneco is altijd gerechtigd van het Belaste perceel gebruik te (doen) maken, voor zover dit volgens Eneco noodzakelijk is, voor uitoefening van het Recht, waaronder het realiseren, (aan)leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen en/of verwijderen van de Werken.*
- 2 *Eneco is ook gerechtigd om tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten het Belaste perceel gelegen grond van de Eigenaar, als dit noodzakelijk is voor de door of namens Eneco uit te voeren werkzaamheden en voor de toegang tot het Belaste perceel.*
- 3 *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Eneco de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2 lid 2 bedoelde grond.*
- 4 *Bij de uitoefening van het Recht zal Eneco zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de Eigenaar en andere rechthebbenden en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- 5 *Eneco spant zich in om in overleg met de Eigenaar en andere rechthebbenden, na uitvoering van de werkzaamheden het terrein van de Eigenaar dan wel de in artikel 2 lid 2 genoemde grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de toestand te brengen vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden. Indien nodig zal Eneco maatregelen nemen voor de afvoer van overtollige grond.*

Artikel 3

- 1 *De Eigenaar en andere rechthebbenden behouden het volledige genot en gebruik van het Belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan Eneco verleende rechten.*
- 2 *Eneco heeft het eigendom van de door haar op het Belaste perceel aangebrachte Werken en Bijbehorende zaken.*
- 3 *De Eigenaar zal geen handeling (doen) verrichten waardoor:*
 - a. *de Werken gevaar zouden kunnen lopen;*
 - b. *een goede en ongestoorde werking van de Werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
 - d. *een ongestoorde uitoefening van het Recht zou kunnen worden belemmerd.*
- 4 *De Eigenaar zal binnen een strook van 4 meter aan beide zijden van de hartlijn van de Werken zonder schriftelijke toestemming van Eneco:*
 - a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, bomen en diepwortelende beplantingen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*

- b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
- c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking niet inbegrepen).*

Eneco zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op Percelen Grond die voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel. Artikel 3 lid 4 sub a en c zijn niet van toepassing voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.

- 5 *Als de Werken (deels) inpandig in een gebouw op het Belaste perceel zijn aangebracht, dienen de leidingen, componenten en de technische ruimte (indien aanwezig) voor Eneco dan wel voor medewerkers van of namens Eneco vrij en goed toegankelijk te zijn. De technische ruimte in het gebouw op het Belaste perceel is alleen toegankelijk voor Eneco en zij heeft daarvan het exclusieve gebruiksrecht. De Eigenaar zal de technische ruimte in goede staat en bereikbaar houden voor Eneco voor medewerkers van of namens Eneco, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de deur en ventilatieroosters aan de buitenkant.*
- 6 *Als het Belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de Eigenaar ervoor instaan dat deze derde(n) de inhoud van de Overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze A.V.Z. zullen naleven en zal instaan voor nakoming daarvan door deze derde(n).*
- 7 *Als de Eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen zoals aangegeven in deze A.V.Z., is Eneco bevoegd om maatregelen nemen die naar het oordeel van Eneco om redenen van veiligheid en voor een ongestoorde uitoefening van het Recht noodzakelijk zijn. Eneco zal de kosten die met het voorgaande verband houden op de Eigenaar verhalen.*

BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID

Artikel 4

- 1. *De aansprakelijkheid van Eneco op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eneco voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eneco, is beperkt tot de door de Klant geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar.*
- 2. *Eneco is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetsderving, verlies van klanten of contracten.*
- 3. *De beperking van aansprakelijkheid geldt niet ingeval van opzet of bewuste roekeloosheid, of in geval de beperking van aansprakelijkheid op grond van de wet niet is toegestaan.*

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5

De Eigenaar machtigt Eneco onmiddellijk na ondertekening van de Overeenkomst en na betaling van de door Eneco eventuele verschuldigde vergoeding al het nodige te (doen) verrichten voor het tot stand brengen van de Werken. Dit door afstand te doen van alle rechten op wat door Eneco ter plaatse mocht zijn gebouwd of

aangebracht. Ook verplicht de Eigenaar zich ertoe om al het nodige te doen om te bereiken dat het Recht gevestigd kan worden en hiervoor de nodige machtigingen te verstrekken.

Artikel 6

Eneco zal haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en uit deze A.V.Z., evenals het op grond van de Overeenkomst gevestigde Recht, zonder dat hiervoor toestemming van Eigenaar nodig is, kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

- 1 Het Recht bestaat voor onbepaalde tijd en is niet opzegbaar, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.
- 2 Het artikel 87 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

Artikel 8

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 7 van A.V.Z. eindigt het Recht als:
 - a de Werken op verzoek van de Eigenaar en met instemming van Eneco zijn verwijderd of definitief buiten gebruik zijn gesteld; en,
 - b er geen plicht meer is tot afname van de energie volgens een overeenkomst tussen partijen en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken.
- 2 Eneco is verplicht na het vervallen van het Recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te (doen) royeren, waartoe de Eigenaar bij deze aan Eneco machtiging verleent.
- 3 Partijen verklaren dat artikel 8 lid 1 van dit artikel heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Met andere woorden: het Recht is gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de Werken zijn verwijderd of definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken. Voor zover de eerste zin van artikel 8 lid 3 A.V.Z. strijdig is met hetgeen is bepaald in artikel 10 A.V.Z., prevaleert artikel 8 lid 3 A.V.Z. eerste zin.

GESCHILLENREGELING

Artikel 9

- 1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 2 In geval Partijen er niet in slagen om een geschil met betrekking tot deze Overeenkomst in goed overleg op te lossen, kan het geschil aanhangig gemaakt worden bij de Rechtbank Rotterdam.

ONTBINDING

Artikel 10

- 1 Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de Overeenkomst te vorderen, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.
- 2 Elke partij bij de Overeenkomst kan uitsluitend nakoming en/of schadevergoeding of enkel schadevergoeding van de andere partij vorderen.

KOSTEN

Artikel 11

De aan de vestiging van het Recht verbonden notaris- en kadasterkosten komen voor rekening van Eneco, tenzij anders overeengekomen.

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12

De Eigenaar zal:

- a. in de periode tussen de datum waarop hij de Overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het Recht, geen rechten aan derden verlenen, die de uitoefening van het Recht kunnen belemmeren;*
- b. ingeval van vervreemding of bezwaring van het Belaste perceel of een gedeelte daarvan in de bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de hiervoor bestemde overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen Recht, onder meer inhoudende de verplichting van de contractspartij van de Eigenaar dat deze aan de vestiging van het Recht onvoorwaardelijk zal meewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het Recht, als hier op voorhand aan de Eigenaar betalingen mochten zijn gedaan.*

In aanvulling en afwijking op de A.V.Z. zijn partijen overeengekomen dat:

- Artikel 2 lid 3 komt te luiden als volgt:
“Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Eneco de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar, de Stichting casu quo Opstaller en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2 lid 2 bedoelde grond”.*
- Artikel 4 komt te luiden als volgt:
 - “1. De aansprakelijkheid van Eneco op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eneco voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eneco, is beperkt tot de door de Eigenaar geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar. Eneco is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetcerving, verlies van klanten of contracten.*
 - 2. De aansprakelijkheid van Eigenaar op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eigenaar voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eigenaar, is beperkt tot de door Eneco geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar. Eigenaar is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetcerving, verlies van klanten of contracten.*
 - 3. De aansprakelijkheid van Stichting op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Stichting voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Stichting, is beperkt tot de door Eneco geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar. Stichting is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet**

uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetsderving, verlies van klanten of contracten.

4. De beperking van aansprakelijkheid geldt niet ingeval van opzet of bewuste roekeloosheid, of in geval de beperking van aansprakelijkheid op grond van de wet niet is toegestaan.”

Voormelde afspraak omtrent de aansprakelijkheid geldt met dien verstande dat de verplichting tot voldoening van schadevergoeding door Eneco uit hoofde van deze akte per evenement nooit meer dan de in het citaat gemelde maximale schadebedrag zal bedragen. Voor de goede orde wordt hierbij vermeld dat partijen in de Aansluitovereenkomst zijn overeengekomen dat de in artikel 12 vermelde aansprakelijkheid geldt voor het gehele project (en dus op alle (onder)opstalrechten samen) en niet moet worden gelezen als voor elk (onder)opstalrecht afzonderlijk overeengekomen.

- Artikel 6 komt te luiden als volgt:

“Eneco zal haar rechten en verplichtingen uit deze A.V.Z., evenals het op grond van de Overeenkomst gevestigde Recht, zonder dat hiervoor toestemming van Eigenaar nodig is, kunnen overdragen aan (een) derde(n), met dien verstande dat Eneco het Recht alleen zal overdragen aan een partij van “goede naam en faam”, waarbij de partij zal voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. de partij respectievelijk een of meer tot de groep van de partij behorende vennootschappen, beschikt over of heeft toegang tot aantoonbare ervaring - waaronder begrepen technische en commerciële ervaring - met betrekking tot de exploitatie van vergelijkbare energiesystemen; en
- b. de partij beschikt over een aantoonbare zodanige solide financiële positie dat de normale exploitatie van de Energievoorziening zoals in de Overeenkomsten en de voorwaarden van het Onderopstalrecht nader omschreven niet in gevaar komt; en
- c. de partij staat er jegens de Eigenaar voor in dat zij alle met de Overeenkomsten en de voorwaarden van het Onderopstalrecht samenhangende overeenkomsten of overeenkomsten die daaruit voortvloeien zal nakomen.”

- Artikel 8 lid 3 komt te luiden als volgt:

“Partijen verklaren dat artikel 8 lid 1 van dit artikel heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Met andere woorden: het Recht is gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de Werken zijn verwijderd of (voor Eneco) definitief buiten gebruik zijn gesteld (dit laatste wil zeggen: ook indien de Stichting of een derde verder gaat met exploiteren, is sprake van definitief buiten gebruik stellen voor Eneco) en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken. Voor zover de eerste zin van artikel 8 lid 3 A.V.Z. strijdig is met hetgeen is bepaald in artikel 10 A.V.Z., prevaleert artikel 8 lid 3 A.V.Z. eerste zin.”

Artikel 2 - Duur Onderopstalrecht en tegenprestatie

1. Het Onderopstalrecht gaat in op heden en is gevestigd voor onbepaalde duur, zulks onverminderd de mogelijkheden van tussentijdse beëindiging als in deze akte en de A.V.Z. vermeld.
2. Het Onderopstalrecht eindigt overeenkomstig en met inachtneming van de in artikel

8 A.V.Z. genoemde ontbindende voorwaarde. Onder de in artikel 8 lid 1 sub b A.V.Z. bedoelde overeenkomst(en) worden de Aansluit- en Exploitatieovereenkomst bedoeld, zodat het Onderopstalrecht eindigt als:

- a de Energievoorziening op verzoek van de Opstaller en met instemming van Eneco is verwijderd of definitief (voor Eneco) buiten gebruik is gesteld (dit laatste wil zeggen: ook indien de Stichting of een derde verder gaat met exploiteren, is sprake van definitief buiten gebruik stellen voor Eneco); en,
 - b er geen plicht meer is tot afname van de energie met Eneco volgens een overeenkomst, aldus de Exploitatieovereenkomst en Aansluitovereenkomst, en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Onderopstalrecht geen gebruik meer te maken. Deze verklaring zal door Eneco direct worden verstrekt indien voor haar geen verplichtingen tot levering meer bestaat dan wel zij van de (gevolgen van de) verplichting tot levering gevrijwaard is; en
 - c.1 indien en zodra de Exploitatieovereenkomst met Eneco eindigt (op welke grond dan ook), evenwel pas nadat de partijen de verplichtingen zoals genoemd in voornoemde overeenkomst zijn nagekomen; dan wel
 - c.2 indien en zodra de Aansluitovereenkomst anders dan door vervulling van de rechten en plichten daaruit, en toerekenbaar aan Eneco eindigt, evenwel pas nadat de partijen de verplichtingen zoals genoemd in voornoemde overeenkomst zijn nagekomen.
3. De vestiging van het Onderopstalrecht geschiedt om niet. Eneco is derhalve geen eenmalige dan wel periodieke retributie verschuldigd.

Artikel 3 – Aard van de bepalingen

1. De hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden betreffen essentiële bepalingen waaronder het Onderopstalrecht wordt gevestigd. Voor zover dit juridisch niet het geval mocht zijn, geldt het hierna in dit artikel bepaalde.
2. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden.
3. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
4. Alle verplichtingen van een partij uit de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de Energievoorziening, zullen overgaan op degenen die het Onderopstalrecht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Onderopstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.
5. Onderopstaller zal bij:
 - a. vervreemding van het Onderopstalrecht of van een gedeelte daarvan; of
 - b. bezwaring van het Onderopstalrecht of de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;zijn verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van de Opstaller

opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van Opstaller - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van Opstaller.

6. Opstaller zal bij:
 - a. vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of
 - b. bezwaring van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;
 zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Onderopstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van de Onderopstaller - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.
7. Ter zake van de kwalitatieve verplichting kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans de adressen vermeld in de comparitie van deze akte.

VII. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen met betrekking tot de Percelen Grond, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de akte van vestiging opstalrecht, mede op heden voor mij, notaris, verleden, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"2. Opstalvoorwaarden

De vestiging van het Opstalrecht geschiedt onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 2.1. Duur en tegenprestatie. Einde Opstalrecht

1. Het Opstalrecht wordt vanaf heden voor onbepaalde tijd gevestigd en zal niet eerder eindigen dan het Onderopstalrecht.
2. De vestiging van het Opstalrecht geschiedt om niet.
De Opstaller is derhalve geen eenmalige dan wel periodieke retributie verschuldigd.
3. De Eigenaar en de Opstaller kunnen het Opstalrecht niet opzeggen, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.
4. Bij eventueel in de toekomst eindigen van het Opstalrecht is de Opstaller uitdrukkelijk gerechtigd de Energievoorziening te verwijderen.
5. Indien de Energievoorziening niet wordt weggenomen, heeft de Opstaller geen recht op vergoeding van de waarde van de bij het einde van het Opstalrecht nog aanwezige Energievoorziening, tenzij de Opstaller op grond van de Onderopstalvoorwaarden gehouden is een vergoeding te voldoen aan de Onderopstaller. In dat geval is de Eigenaar gehouden eenzelfde vergoeding te voldoen aan de Opstaller.

Artikel 2.2. Risico Energievoorziening

1. *Met ingang van heden draagt de Opstaller het risico van de Energievoorziening. De Opstaller heeft een instandhoudingsverplichting ten aanzien van (alle bouwkundige elementen van) de Energievoorziening. De Opstaller zal de Energievoorziening op haar kosten in goede staat houden en niet mogen gebruiken voor andere doeleinden dan die welke hiervoor bij de omschrijving van het Opstalrecht zijn vermeld. De Energievoorziening mag uitsluitend worden gebruikt voor het exploiteren en in stand houden van de Energievoorziening voor warmte en koude leveranties ten behoeve van de Percelen Grond te realiseren Gebouwen.*
2. *Alle belastingen en zakelijke lasten, zoals onroerendezaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten, alle voor zover het betreft een zogenaamde eigenaarslast die met betrekking tot de Energievoorziening en/of het Opstalrecht worden of zullen worden geheven, komen voor rekening van de Opstaller.*
3. *De Opstaller is verplicht voor zijn rekening en risico:*
 - a. *een adequate aansprakelijkheidsverzekering in verband met het hebben, houden en exploiteren van de Energievoorziening; en*
 - b. *een adequate opstalverzekering in verband met het hebben en houden van de Energievoorziening tegen herbouwwaarde, af te sluiten en in stand te houden bij een ter zake deugdelijke verzekerings- maatschappij. In afwijking van het bovenstaande is Opstaller gedurende het bestaan van het Opstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) niet verplicht zelf bovengenoemde verzekeringen af te sluiten zolang dit een verplichting is van de rechthebbende van het Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) uit hoofde van de Akte Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal).*
4. *De Energievoorziening dient te allen tijde te voldoen aan de daartoe op grond van wet- en regelgeving (waaronder mede begrepen verleende of te verkrijgen vergunningen) gestelde eisen en voorwaarden alsmede in de toekomst te stellen eisen en voorwaarden.*

De Opstaller draagt er voor zijn rekening en risico zorg voor dat hij beschikt en blijft beschikken over alle voor het realiseren, hebben, houden, exploiteren en het eventueel uitbreiden, aanpassen en/of vervangen van de Energievoorziening benodigde vergunningen, ontheffingen en overige overheidstoestemmingen en zal alle van overheidswege aan de Energievoorziening en aan het gebruik daarvan gestelde voorschriften (waaronder mede verstaan de voorschriften verbonden aan de Energievoorziening, vergunning(en), wet- en/of regelgeving, maar daartoe niet beperkt) inclusief eventueel opvolgende wet- en/of regelgeving die betrekking heeft op energielevering, naleven.

Eventuele wijzigingen aan de Energievoorziening die op grond van het hiervoor bepaalde noodzakelijk zijn, zal Opstaller voor eigen rekening

uitvoeren.

Het bepaalde in lid 4 van dit artikel is niet van toepassing gedurende het bestaan van het Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) en zolang dit een verplichting is van de rechthebbende van het Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) uit hoofde van de Akte Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal).

Artikel 2.3 Gebruik van de Onroerende Zaak - Eigenaar

1. *De Eigenaar en andere rechthebbenden behouden het volledige genot en gebruik van de Onroerende Zaak voor zover een en ander niet in strijd is met de aan de Opstaller verleende rechten.*
2. *De Eigenaar zal geen handeling (doen) verrichten waardoor:*
 - a. *de Energievoorziening gevaar zou kunnen lopen;*
 - b. *een goede en ongestoorde werking van de Energievoorziening zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
 - d. *een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht zou kunnen worden belemmerd.*
3. *De Eigenaar zal binnen een strook van vier (4) meter aan beide zijden van de hartlijn van de Energievoorziening zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller:*
 - a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, bomen en diepwortelende beplantingen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
 - b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
 - c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking niet inbegrepen).*

Opstaller zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die voortvloeien uit het bepaalde in artikel 2.3 lid 2. Artikel 2.3 lid 3 sub a en c zijn niet van toepassing voor zover de leidingen in pandig zijn aangebracht.
4. *Als de Percelen Grond door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de Eigenaar ervoor instaan dat deze derde(n) de inhoud van de Opstalvoorwaarden zullen naleven en zal instaan voor nakoming daarvan door deze derde(n).*
5. *Als de Eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen zoals aangegeven in de Opstalvoorwaarden, is de Opstaller bevoegd om maatregelen nemen die naar het oordeel van de Opstaller om redenen van veiligheid en voor een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht noodzakelijk zijn. De Opstaller zal de kosten die met het voorgaande verband houden op de Eigenaar verhalen*

Artikel 2.4 Gebruik van de Onroerende Zaak - Opstaller

1. *De Opstaller heeft de Eigendom van de Energievoorziening, doch mag het Opstalrecht, de Onroerende Zaak en de Energievoorziening slechts gebruiken overeenkomstig het bepaalde in deze Akte.*

Een ander gebruik is slechts na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Eigenaar toegestaan.
2. *Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid om:*
 - a. *van de Onroerende Zaak gebruik te (doen) maken, voor zover dit volgens de Opstaller noodzakelijk is, voor uitoefening van het Opstalrecht, waaronder het*

realiseren, (aan)leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen en/of verwijderen van de Energievoorziening;

- b. in verband met de feitelijke uitoefening van Opstalrecht met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd (rekening houdend met het feit dat er meer werkzaamheden plaatsvinden) te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (in beginsel) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke de Onroerende Zaak ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.*

Voor zover er onderdelen van de Energievoorziening (deels) in pandig in het Gebouw op de Percelen Grond zijn aangebracht, dienen de betreffende onderdelen voor de Opstaller dan wel voor medewerkers van of namens de Opstaller vrij en goed toegankelijk te zijn. De technische ruimte (voor zover aanwezig) in het Gebouw op de Percelen Grond is alleen toegankelijk voor Opstaller en zij heeft daarvan het exclusieve gebruiksrecht. De Eigenaar zal de technische ruimte in goede staat en bereikbaar houden voor de Opstaller voor medewerkers van of namens de Opstaller, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de deur en ventilatieroosters aan de buitenkant.

- 3. De Opstaller is ook gerechtigd om tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten de Percelen Grond gelegen grond van de Eigenaar, als dit noodzakelijk is voor de door of namens de Opstaller uit te voeren werkzaamheden en voor de toegang tot de Percelen Grond.*
- 4. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal de Opstaller de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2.4 lid 3 genoemde percelen.*
- 5. Bij de uitoefening van het Opstalrecht zal de Opstaller zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de Eigenaar en andere rechthebbenden en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- 6. De Opstaller spant zich in om in overleg met de Eigenaar en andere rechthebbenden, na uitvoering van de werkzaamheden de Percelen Grond dan wel de in artikel 2.4 lid 3 genoemde grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de toestand te brengen vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden. Indien nodig zal de Opstaller maatregelen nemen voor de afvoer van overtollige grond.*

Artikel 2.5. Vervreemden

- 1. Opstaller is niet bevoegd om zonder toestemming van de Eigenaar, het Opstalrecht respectievelijk de Energievoorziening geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of op andere wijze in gebruik of genot af te staan aan derden. De toestemming van de Eigenaar mag niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.*
- 2. Onder vervreemden wordt in dit artikel verstaan:*
 - a. verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);*
 - b. levering of overdracht;*
 - c. huurkoop;*
 - d. vestigen van een zakelijk recht;*
 - e. splitsen of splitsen in appartementsrechten;*
 - f. het aangaan van kwalitatieve verplichtingen;*
 - g. opheffen van enige onverdeeldheid, waartoe het Opstalrecht te eniger tijd*

- behoort, met toedeling aan een ander dan de andere deelgenoot;
- h. het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij de Opstaller verplicht is/wordt, tot vervreemden in de zin van deze Akte;
 - i. overgang onder algemene titel.
3. Het is de Opstaller uitdrukkelijk toegestaan (derhalve zonder toestemming van de Eigenaar als bepaald in lid 1 van dit artikel) het Opstalrecht respectievelijk de Energievoorziening middels het Onderopstalrecht te vervreemden aan de Onderopstaller, onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de Akte Onderopstalrecht.
 4. Bij een splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek van een Gebouw dient in lid 1 van dit artikel bij "de Eigenaar" de (betreffende) vereniging van eigenaars van het Gebouw te worden gelezen.

Artikel 2.6. Kwalitatieve Verplichting

1. Alle verplichtingen van een partij voortvloeiende uit de Opstalvoorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de Energievoorziening, zullen overgaan op degenen die het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Opstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingsbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.
2. De Opstaller zal bij:
 - a. vervreemding van het Opstalrecht of van een gedeelte daarvan; of
 - b. bezwaring van het Opstalrecht of de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht,
 zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Eigenaar opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van Opstaller bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Eigenaar.
3. De Eigenaar zal bij:
 - a. vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of
 - b. bezwaring van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht,
 zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.

4. *Ter zake van de kwalitatieve verplichting kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans de adressen vermeld in de comparitie van deze akte.*

Artikel 2.7. Ketting- en boetebeding

De Eigenaar en de Opstaller zijn jegens elkaar verplicht om alle in deze Akte vermelde Opstalvoorwaarden bij elke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) de Onroerende Zaak en/of het Opstalrecht (in juridische dan wel economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) het de Onroerende Zaak en/of het Opstalrecht in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe (beperkt) gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien een rechthebbende van de Onroerende Zaak, de Onroerende Zaak of indien een rechthebbende van het Opstalrecht, het Opstalrecht heeft overgedragen met inachtneming van het in dit artikel bepaalde dan is die rechthebbende jegens de wederpartij bevrijd van en gekweten voor de in artikel vermelde verplichtingen.

Indien de Eigenaar of de Opstaller tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de wederpartij, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) voor iedere overtreding.

Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de wederpartij bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.”

Onderopstaller is met betrekking tot de Onroerende Zaak niet bekend met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW.

VIII. VESTIGING KETTINGBEDING

1. *In de aansluitovereenkomst is het navolgende opgenomen:*

“10. Overdracht en Kettingbeding

10.1 Omdat Eneco op verzoek van Wederpartij de Energievoorziening voor het Gebouw zal doen realiseren en daarvoor van Wederpartij een Projectbijdrage als gedeeltelijke vergoeding van de investeringskosten zal ontvangen, zal onder voorwaarden een Onderopstalrecht en Opstalrecht SW ten behoeve van Eneco worden gevestigd, waardoor Eneco zijn investering in de Energievoorziening gedurende de overeengekomen exploitatieperiode terug kan verdienen. Derhalve is voor Eneco van belang dat de verplichtingen uit deze Overeenkomst worden/zijn doorgelegd aan de opvolgende Gebouweigenaar(s), welke constructie wordt veilig gesteld met navolgend contractueel kettingbeding en boetebeding.

10.2 Ten behoeve van de doorwerking van de exploitatie-gerelateerde bepalingen uit deze Overeenkomst rechtstreeks op de opvolgende Gebouweigenaars wordt het volgende bepaald.

Wederpartij is bij gedeeltelijke overdracht van (gedeelten van) het Gebouw, c.q. van de Units in het Gebouw, of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk

recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - verplicht het in dit artikel en hieronder bepaalde ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V. in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen:

Gebouweigenaar(s) is (zijn) verplicht om:

- a) een leveringsovereenkomst met Eneco aan te (doen) gaan voor (iedere Unit in) het Gebouw, onder de gebruikelijke voorwaarden van Eneco en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco;*
- b) de aansluiting van de Binneninstallatie(s) in het Gebouw respectievelijk de Units op de Energievoorziening in stand te houden;*
- c) ervoor zorg te dragen dat de Binneninstallatie aan de TOUV voldoet zodat de Levering veilig kan plaatsvinden;*
- d) eventuele instructies van Eneco opvolgen in verband met het bepaalde in de vergunning van de Waterwet (uitsluitend van toepassing bij WKO-systemen);*
- e) alles na te laten dat de Levering belemmert;*
- f) na te laten om additionele energievoorzieningen te (doen) realiseren;*

10.3 In (i) iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, dienen Wederpartij en Gebouweigenaars de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel middels een kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Gebouweigenaars en beperkt zakelijk gerechtigden, ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V.

10.4 Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel en/of artikel 5 van deze Overeenkomst is Wederpartij is/zijn Gebouweigenaar(s) (en indien Wederpartij of Gebouweigenaar(s) uit meer personen of entiteiten bestaat, ieder van hen als hoofdelijk debiteuren) een eenmalige boete verschuldigd ter grootte van € 500.000,-, en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van € 500,- per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van 90 dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar binnen 14 kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, indien en voor zover niet alsnog is nagekomen.

Indien een (woon)gebouw / bouwblok binnen het Gebouw, waarvoor een Onderopstalrecht en/of Opstalrecht SW ten behoeve van Eneco (Warmtenetten B.V.) is gevestigd, wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelten, met dien verstande dat de eenmalige direct opeisbare boete altijd ten minste € 1.000,- (duizend euro) bedraagt en de dagboete altijd ten minste € 100,- (honderd euro) bedraagt, met een maximum van 90 dagen.

10.5 Het kettingbeding met alle daarbij behorende bepalingen zoals bepaald in dit artikel zal woordelijk worden aangehaald in de (Onder)Opstalakte (SW) en in de eerste leveringsakte(n), teneinde te voorkomen dat de Wederpartij bij overdracht abusievelijk dat beding niet zou doorleggen aan de opvolgende Gebouweigenaar(s) waardoor Wederpartij een boete verschuldigd zou raken

jegens Eneco.

2. *Het bepaalde in de hiervoor aangehaalde artikelen 10.1 tot en met en 10.5 van de Aansluitovereenkomst worden hierbij door en ten behoeve van Eneco aan Eigenaar opgelegd en door Eigenaar aanvaard. Eigenaar verplicht zich bij iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, een de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en aan te nemen ten behoeve van de Eneco en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in elke notariële akte of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen. Bij niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding hiervan kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van Eneco een boete worden opgelegd overeenkomstig het gestelde in artikel 10.4 onverminderd het recht van Eneco om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt."*

N. OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN STADSWARMTENET

Het Verkochte is belast met een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, gevestigd bij een akte mede op heden voor mij, notaris, verleden,

In deze akte komt onder meer voor, woordelijk luidende:

"10. Overdracht en Kettingbeding

- 10.1 *Omdat Eneco de Energievoorziening voor het Gebouw heeft gerealiseerd, op verzoek van Gebouweigenaar, en daarvoor van Gebouweigenaar een Projectbijdrage als gedeeltelijke vergoeding van de investeringskosten heeft ontvangen, heeft Gebouweigenaar Eneco het recht gegeven zijn investering in de Energievoorziening gedurende de overeengekomen exploitatieperiode terug te verdienen. Gebouweigenaar heeft op deze wijze de stichtingskosten c.q. renovatiekosten van het Gebouw kunnen beperken, wat is verdisconteerd in de verkoop- en/of huurprijzen van (de Units in) het Gebouw. Derhalve is voor Eneco van belang dat de verplichtingen uit deze (aansluit-) Overeenkomst worden/zijn doorgelegd aan de opvolgende Gebouweigenaar(s), welke constructie wordt veilig gesteld met navolgend contractueel kettingbeding en boetebeding (zie ook 10.6).*
- 10.2 *Wederpartij is bij gehele overdracht van het Gebouw aan (een) derde(n) verplicht deze Overeenkomst door middel van contractovername in de zin van artikel 6:159 BW over te dragen aan de opvolgende Gebouweigenaar(s) door middel van een driepartijenovereenkomst (inclusief het bepaalde in dit artikel).*
- 10.3 *Ten behoeve van de doorwerking van de exploitatie-gerelateerde bepalingen uit deze Overeenkomst rechtstreeks op de opvolgende Gebouweigenaars wordt het volgende bepaald. Gebouweigenaar(s) is(zijn) bij gedeeltelijke overdracht van (gedeelten van) het Gebouw, c.q. van de Units in het Gebouw, of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - verplicht het in dit artikel en hieronder bepaalde ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V. in de alsdan te verlijden akte van overdracht of*

verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen. Gebouweigenaar(s) is (zijn) verplicht, persoonlijk en via het gebruik van zijn stemrecht in de VvE, deze Overeenkomst (de aansluitovereenkomst) deugdelijk na te komen als ware hij/zij zelf persoonlijk partij bij deze (aansluit-) Overeenkomst. Meer in het bijzonder resulteert dit beding in de volgende persoonlijke verplichtingen (niet limitatief) voor de Gebouweigenaar(s):

- (a) een leveringsovereenkomst met Eneco aan te (doen) gaan voor (iedere Unit in) het Gebouw, onder de gebruikelijke voorwaarden van Eneco en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco;*
- (b) de aansluiting van de Binneninstallatie(s) in het Gebouw respectievelijk de Units op de Energievoorziening in stand te houden;*
- (c) ervoor zorg te dragen dat de Binneninstallatie aan de Technische Aansluitvoorwaarden voldoet zodat de Levering veilig kan plaatsvinden;*
- (d) eventuele instructies van Eneco opvolgen in verband met het bepaalde in de vergunning van de Waterwet (uitsluitend van toepassing bij WKO-systemen);*
- (e) alles na te laten dat de Levering belemmert;*
- (f) na te laten om additionele energievoorzieningen te (doen) realiseren;*

10.4 In (i) iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, dienen Wederpartij en Gebouweigenaars de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel middels een kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Gebouweigenaars en beperkt zakelijk gerechtigden, ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V.

10.5 Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel en/of artikel 5 van deze Overeenkomst is Wederpartij c.q. is/zijn Gebouweigenaar(s) (en indien Wederpartij of Gebouweigenaar(s) uit meer personen of entiteiten bestaat, ieder van hen als hoofdelijk debiteuren) een eenmalige boete verschuldigd ter grootte van € 500.000,-, en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van € 500,- per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van 90 dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar binnen 14 kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, indien en voor zover niet alsnog is nagekomen. Indien het Gebouw, waarvoor een Opstalrecht ten behoeve van Eneco (Warmtenetten B.V.) is gevestigd, wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelten, met dien verstande dat de eenmalige direct opeisbare boete altijd ten minste € 1.000,- (duizend euro) bedraagt en de dagboete altijd ten minste € 100,- (honderd euro) bedraagt, met een maximum van 90 dagen.

10.6 Het kettingbeding met alle daarbij behorende bepalingen zoals bepaald in dit artikel zal woordelijk worden aangehaald in de Opstalakte en in de

eerste leveringsakte(n), teneinde te voorkomen dat de Wederpartij bij overdracht abusievelijk dat beding niet zou doorleggen aan de opvolgende Gebouweigenaar(s) waardoor Wederpartij een boete verschuldigd zou raken jegens Eneco."

Kettingbeding

De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 12 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen. Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) aan Eneco verschuldigd, een eenmalige boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van negentig (90) dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar indien veertien (14) kalenderdagen na een daartoe strekkende aanmaning van Eneco niet alsnog is nagekomen. Indien een gebouw waarvoor een opstalrecht ten behoeve van Eneco is gevestigd wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste éénderduizend euro (€ 1.000,00) bedraagt en de dagboete altijd ten minste éénhonderd euro (€ 100,00) bedraagt, met een maximum van negentig (90) dagen.

Vestiging erfdiensbaarheid

Ter uitvoering van de overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen waarop het opstalrecht betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:

- *de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;*
- *het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed (gemelde **kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummers 1392**, met een oppervlakte van (ongeveer) elf duizend tweehonderd zesenzestig vierkante meter (11.266 m²) waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, en **kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummers 872, 873 1391, 1394, 1396 en 1399**, met een totale oppervlakte van (ongeveer) drieduizend zeshonderdtweëntachtig vierkante meter (3.682 m²), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) als dienend erf,*

een recht van erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend

erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de installatie met toebehoren waarop het opstalrecht betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. Deze erfdienstbaarheid wordt door Eneco aanvaard.

Deze erfdienstbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdienstbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het recht van opstal eindigt."

Voorts wordt verwezen naar een op negentien juni tweeduizend drieëntwintig voor mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht verleden akte van vestiging opstalrecht, waarvan een afschrift is ingeschreven bij voormelde Dienst in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 86732 nummer 32, waarin voorkomt woordelijk luidende:

"Recht van opstal

Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde wordt hierbij door de Eigenaar ten behoeve van Ziggo en ten laste van de onroerende zaak, een zelfstandig zakelijk recht van opstal in de zin van artikel 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek verleend tot het hebben, houden, gebruiken, onderhouden, herstellen, inspecteren, het eventueel wijzigen of verwijderen en zo nodig vernieuwen van kabels en/of leidingen met toebehoren, waaronder (een) CAI-kast(en) in/op de onroerende zaak, een en ander zoals op de op de aan deze akte gehechte tekening met nummer 135595-454483 schetsmatig is aangegeven, welk zakelijk recht van opstal hierbij nadrukkelijk wordt gevestigd en welk recht bij dezen door Ziggo wordt aanvaard.

De kosten die aan deze vestiging verbonden zijn, zijn voor rekening van de Eigenaar.

Algemene Voorwaarden

Het recht van opstal ten behoeve van Ziggo wordt gevestigd onder de "Algemene Voorwaarden bij vestiging van zakelijke rechten van Ziggo (versie februari 2019)", welke algemeen voorwaarden woordelijk luiden als volgt:

"Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1. de eigenaar: de eigena(a)r(en) van of de (zakelijk) gerechtigde(n) tot het belaste perceel dan wel degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het belaste perceel heeft verkregen;*
- 1.2. het bedrijf: Ziggo Netwerk B.V, statutair gevestigd te Groningen, alsmede haar rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel;*
- 1.3. het belaste perceel: (het gedeelte van) het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;*
- 1.4. het recht: een zakelijk recht als bedoeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;*
- 1.5. het werk: kabel(s), als bedoeld in artikel 1.1 van de Telecommunicatiewet, met toebehoren;*
- 1.6. toebehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij het werk behorende, zaken die nodig zijn om het werk te doen functioneren.*

BELASTE PERCEEL

Artikel 2.

- 2.1. Het bedrijf dan wel een door het bedrijf ingeschakelde derde is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van het werk en toebehoren.*

- 2.2. *Het bedrijf dan wel een door het bedrijf ingeschakelde derde is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.*
- 2.3. *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar.*
- 2.4. *Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- 2.5. *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, na uitvoering van de in artikel 2.1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden, te brengen.*
- 2.6 *Indien eigenaar het bedrijf verzoekt het werk te verleggen c.q. te verplaatsen komen de verleggings-/ verplaatsingskosten en/of de kosten van het nemen van beschermende maatregelen geheel voor rekening van eigenaar.*

Artikel 3.

- 3.1 *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*
- 3.2 *Het bedrijf is eigenaar van het door hem aangebrachte werk en toebehoren.*
- 3.3. *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
 - a. *het werk gevaar zou kunnen lopen;*
 - b. *een goede en ongestoorde werking van het werk zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*
- 3.4. *De eigenaar zal binnen een strook van 1 meter aan beide zijden van de hartlijn van het werk zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf:*
 - a. *geen bouwwerken, gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, drainage, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
 - b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
 - c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau.*
- 3.5. *De eigenaar staat jegens het bedrijf voor in dat aan (een) derde(n) geen rechten zijn verleend die de uitoefening van het recht kunnen belemmeren.*
- 3.6. *Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn, waarbij de eigenaar geen recht op schadevergoeding kan doen gelden.*

SCHADE

Artikel 4.

- 4.1 *Directe materiële schade aan eigendommen van de eigenaar als gevolg van de*

werkzaamheden voor het leggen, hebben, (onder)houden, verleggen, vervangen enz. van het werk zal het bedrijf in onderling overleg en naar redelijkheid en billijkheid vergoeden aan de eigenaar.

- 4.2 Indien tengevolge van door of namens de eigenaar uitgevoerde werkzaamheden schade aan het werk is ontstaan, kan het bedrijf de eigenaar hiervoor aansprakelijk stellen.

OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5.

- 5.1 Het recht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en is uitsluitend opzegbaar door het bedrijf.
- 5.2 De eigenaar machtigt hierbij het bedrijf onherroepelijk, met de macht van substitutie, om zonder nadere medewerking een verklaring van afstand van het recht in de daartoe bestemde openbare registers te laten inschrijven.
- 5.3 Het bedrijf kan haar rechten en verplichtingen uit deze algemene voorwaarden, alsmede uit de eventueel met de eigenaar te sluiten overeenkomst overdragen aan (een) derde(n)

Artikel 6.

- 6.1 Bovengenoemde bepalingen beperken op geen enkele wijze de rechten die het bedrijf op grond van de relevante telecomcommunicatie wetgeving zijn toegekend; "en

Vervangende bepaling artikel 2.2

Het bepaalde in voormeld artikel 2.2. wordt vervangen door:

"Voor zover het werk in een op het belaste perceel geplaatste bebouwing is gelegen is het bedrijf gerechtigd tot onbelemmerde toegang tot de ruimte waarin het werk zich bevindt en eigenaar zal hiertoe alle redelijkerwijs noodzakelijke medewerking verlenen."

Afwijking artikel 3.4

Het bepaalde in voormeld artikel 3.4 van de Algemene Voorwaarden is (gedeeltelijk) niet van toepassing op het recht van opstal aangezien de CAI kasten in de gemeenschappelijke ruimte van het gebouw worden aangebracht.

Bijzondere voorwaarden

De navolgende bijzondere voorwaarden van toepassing zullen zijn:

- a. Voormeld opstalrecht is gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.
- b. De Eigenaar is niet bevoegd om voormeld opstalrecht op te zeggen.
- c. De Eigenaar verleent, voor zoveel nodig, aan de Ziggo onherroepelijke volmacht om in het geval van het eindigen van voormeld opstalrecht daarvan in de openbare registers voor registergoederen te doen blijken middels inschrijving van notariële akte(n) en/of verklaring(en), namens de Eigenaar vanwege Ziggo ondertekend, welke volmacht niet zal eindigen door het overlijden van de Eigenaar dan wel zijn ondercuratelestelling.
- d. Het bedrijf is aan de Eigenaar geen terugkerende retributie verschuldigd. Dit laat onverlet een verplichting van het bedrijf tot schadevergoeding in de gevallen en onder de voorwaarden als bedoeld in de algemene voorwaarden.
- e. Voor het geval één of meerdere verplichtingen van respectievelijk de Eigenaar of het bedrijf uit hoofde van de opstalrechten om iets te dulden of niet te doen geen zakelijke werking hebben of zullen hebben, zullen die verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek overgaan

op degenen die respectievelijk de onroerende zaak of het betreffende opstalrecht onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waaronder onder meer begrepen een daarvan afgeleid beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek. Ook degenen die van respectievelijk de Eigenaar of het bedrijf ten aanzien van de onroerende zaak een recht van gebruik zullen verkrijgen zullen daaraan mede zijn gebonden.

f. Alle verplichtingen van respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf uit hoofde van het opstalrecht (ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichtingen als vermeld onder sub e.):

a. zullen door de Eigenaar:

- 1. bij een gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak; en/of*
- 2. bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de onroerende zaak met een beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek;*

b. zullen door het bedrijf:

- 1. bij een gehele of gedeeltelijke overdracht van het betreffende opstalrecht;*
- 2. bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van het opstalrecht met een beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek; en/of*
- 3. bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de onroerende zaak door het bedrijf met een beperkt recht;*

bij wijze van kettingbeding aan diens rechtsopvolgers of de beperkte gerechtigde ten behoeve van respectievelijk het bedrijf en de Eigenaar worden opgelegd en aangenomen en woordelijk in de akte waarbij de overdracht of bezwaring plaats vindt worden aangehaald. Respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf is voorts jegens respectievelijk de opstalhouders en de Eigenaar verplicht tot het bedingen – bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 253 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek - van een nieuw beperkt gerechtigde (met uitzondering van de gerechtigde tot een recht van hypotheek) ten aanzien van respectievelijk de onroerende zaak en het opstalrecht om alle verplichtingen uit hoofde van het opstalrecht - ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichtingen als hiervoor bedoeld - door te geven en op te leggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van respectievelijk het bedrijf en de Eigenaar de daarmee corresponderende rechten aan. Alle rechten die voor respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf voortvloeien of voort kunnen vloeien uit het bepaalde in dit artikel zijn – voor zover rechtens mogelijk - kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat die rechten overgaan op degene die respectievelijk de onroerende zaak en het opstalrecht onder bijzondere titel verkrijgt. Voor het geval die rechten niet zijn aan te merken als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, dan zijn respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf bevoegd om die rechten over te dragen aan (een) derde(n), maar uitsluitend tezamen met respectievelijk de onroerende zaak en het betreffende opstalrecht.”

• keuze zelfbewoningsplicht

ZELFBEWONINGSPLICHT

In voormelde aangehaalde artikelen 22.17 tot en met 22.25 van de Erfpachtvoorwaarden staat een zelfbewoningsplicht wat van toepassing is op het Verkochte. Het Verkochte

kwalificeert als woning in de categorie “betaalbare koop” conform de Woonvisie 2019.

- einde keuze
- keuze indien zelfbewoningsplicht niet van toepassing is

ZELFBEWONINGSPLICHT

In voormelde aangehaalde artikelen 22.17 tot en met 22.25 van de Erfpachtvoorwaarden staat een zelfbewoningsplicht wat niet van toepassing is op het Verkochte. Het Verkochte kwalificeert niet als een woning in de categorie “betaalbare koop” conform de Woonvisie 2019.

- einde keuze

ANTI SPECULATIEBEDING

In voormeld aangehaald artikel 22.26 tot en met 22.37 van de Koopovereenkomst staat een anti-speculatiebeding wat van toepassing is op het Verkochte. Het Verkochte kwalificeert als woning in de categorie “betaalbare koop” conform de Woonvisie 2019.

- einde keuze
- keuze indien zelfbewoningsplicht niet van toepassing is

ANTI-SPECULATIEBEDING

In voormeld aangehaald artikel 22.26 tot en met 22.37 van de koopovereenkomst staat een anti-speculatiebeding wat niet van toepassing is op het Verkochte. Het Verkochte kwalificeert niet als een woning in de categorie “betaalbare koop” conform de Woonvisie 2019.

- einde keuze

AUTOPARKEERPLAATSEN EN FIETSPARKEERPLAATSEN

Voormelde aangehaalde artikelen: artikel 11 (Aanleg en instandhouding parkeerplaats), artikel 13, artikel 22.1 tot en met 22.10 en 22.38 tot en met 22.43 van de Koopovereenkomst/Uitgifteovereenkomst tussen Gemeente Utrecht en Verkoper is van toepassing op het Verkochte.

Het is Koper en diens rechtsopvolger(s) zulks op straffe van het boetebeding als in voormelde artikelen opgenomen en als kettingbeding is gevestigd.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens het Kadaster zijn ten aanzien van het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

OPSTALRECHTEN NUTSVOORZIENINGEN

De percelen kadastraal gemeente Utrecht, sectie R nummers:

- 1472, (ongeveer) groot eenduizend vijfhonderd tweeënveertig vierkante meter (1.542 m²);
- 1473, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm²);
- 1474, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm²);
- 1475, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm²);
- 1476, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm²);
- 1477, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm²);
- 1478, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm²);
- 1479, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm²),

zijn belast met:

- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V., zoals gevestigd bij de Eigendomsakte.
- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel, ten behoeve van Vitens N.V. zoals

- gevestigd bij akte de dato zeven december tweeduizend zes (deel 51202 nummer 137);
- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., zoals gevestigd bij akte de dato zes mei tweeduizend vijftewintig (deel 91158 nummer 11).
 - een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Stichting WKO DND, met zetel te Amsterdam, zoals gevestigd bij akte de dato zes mei tweeduizend vijftewintig (deel 91158 nummer 10);
 - een recht van onderopstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, zoals gevestigd bij akte de dato zes mei tweeduizend vijftewintig (deel 91158 nummer 12).
- Het perceel kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummer 1392 is belast met:
- een recht van opstal nutsvoorzieningen ("opstalrecht WKO") ten behoeve van Stichting WKO DND, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85751 nummer 198).
 - een recht van (onder)opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85751 nummer 199).
 - een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, Blaak 8, 3011 TA (postadres: postbus 49, 3000 AA Rotterdam), zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85769 nummer 2).
 - een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85751 nummer 194).
 - een zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel ten behoeve van Vitens N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende te Oude Veerweg 1, 8019 BE te Zwolle, zoals gevestigd bij akte de dato zeven december tweeduizend zes (deel 51202 nummer 137);
 - een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Ziggo Netwerk B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudende Winschoterdiep 60, 9723 AB Groningen, zoals gevestigd bij akte de dato negentien juni tweeduizend drieëntwintig (deel 86732 nummer 32).

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle hiervoor bedoelde bepalingen, erfdienstbaarheden, opstalrechten, (kwalitatieve) verplichtingen en bijzondere lasten en beperkingen. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke Verkoper

verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat hierbij en worden die bepalingen hierbij door Koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.

VOLMAGT NUTSVOORZIENINGEN

Koper verleent hierbij volmacht met het recht van substitutie aan Verkoper om aan de openbare nutsbedrijven die rechten (bijvoorbeeld opstalrechten of erfdiensbaarheden) te verlenen inzake voorzieningen, zowel aan of in het Verkochte of bijbehorende grond ten behoeve van gas, water, licht, elektra, telecommunicatie en dergelijke zoals benodigd voor de realisatie van het project waarvan het Verkochte deel uitmaakt.

RECTIFICATIEVOLMAGT

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Kienhuis Legal, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

VOLMAGT INZAKE SPLITSINGSAKTE

In gemelde akten van splitsing in appartementsrechten komt onder meer voor, woordelijk luidende:

“Bij vervreemding - onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht - van de bij deze Akte ontstane appartementsrechten (ook wanneer deze worden ondergesplitst) zullen in de akte van levering casu quo akte van vestiging bepalingen met de navolgende strekking worden opgenomen:

- 1. De koper/de zakelijk genotsgerechtigde verleent onherroepelijke volmacht aan, de Gerechtigd, het Bestuur alsmede aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van Kienhuis Legal te Utrecht, handelend in overleg met voormeld Bestuur, zo tezamen als ieder afzonderlijk, zulks met macht van substitutie, om zo nodig gedurende de bouw van het Gebouw tot uiterlijk twee (2) jaar na algehele oplevering van het Gebouw, de splitsingsakte, het reglement van splitsing en het splitsingsplan aan te vullen en/of te wijzigen, teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie, alsmede tot het zo nodig vestigen van erfdiensbaarheden, waardoor de toestand waarin (de) (een) Privé Gedeelte(n) zich na afbouw bevindt (bevinden), kan worden gehandhaafd en/of waardoor (de) (een) eigenaar(s) op de noodzakelijke, normale of gebruikelijke wijze gebruik kan (kunnen) maken van zijn (hun) appartementsrecht(en).*
- 2. Van het voornemen tot aanpassing aan - dan wel wijziging in verband met de feitelijke situatie - dan wel vestiging van erfdiensbaarheden zal gedurende de bouw en tot maximaal één jaar na de algehele oplevering van het Gebouw, door het Bestuur of de Gerechtigde schriftelijk aan de Eigenaar(s)/zakelijk genotsgerechtigde(n) moeten worden kennisgegeven, dat van de verleende*

volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen zal worden aangepast en/of gewijzigd.

3. *Indien het Privé Gedeelte van een Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde moet worden gewijzigd, zal door de betreffende Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verleend, aan welke volmachtverlening de Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde zijn medewerking niet op onredelijke gronden zal mogen weigeren.*
4. *De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten zullen eindigen uiterlijk twee (2) jaar na de algehele oplevering van het Gebouw.”.*

Koper verklaart hierbij voormelde onherroepelijk volmacht te verlenen aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars alsmede aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van Kienhuis Legal N.V.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

Ten aanzien van de verschuldigde overdrachtsbelasting verklaarden partijen het navolgende:

1. het Verkochte is volgens verklaring van Verkoper een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake de levering omzetbelasting verschuldigd is;
2. Koper doet hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat ter zake van de levering omzetbelasting is verschuldigd en het Verkochte volgens verklaring van Verkoper niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Mitsdien is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd

WAARBORGCERTIFICAAT

De op het Verkochte in aanbouw zijnde opstallen met verder toe- en aanbehoren maakt deel uit van een door SWK geregistreerd project. Het project is door voormelde instelling ingeschreven in het register van ingeschreven woningen onder nummer 22-150. De koper verklaart het waarborgcertificaat van voormelde instelling te hebben ontvangen.

VOLMACHT

Van de volmacht aan de verschenen persoon sub 1. blijkt uit een projectvolmacht die is gehecht aan een akte van levering op 12-11-2018, verleden voor 12-11-2018, notaris te Utrecht.

• keuze volmacht koper

Van de volmacht aan de verschenen persoon sub 2. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die gehecht zal worden aan deze akte.

•• einde keuze

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

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

Na zakelijk opgave van de inhoud van deze akte en na het geven van een toelichting daarop aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing, onmiddellijk door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om