

Postadres	Postbus 49, 3800 AA Amersfoort	Status	Concept
		Datum	23-03-2016

---

## **AKTE VESTIGING RECHT VAN OPSTAL**

Heden, +, verschenen voor mij, mr. Gerrit Herman Beens, notaris te Amersfoort:

1. +

te dezen handelend als gevolmachtigde van:

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Schoonderbeek WC B.V., gevestigd te Amersfoort en aldaar aan de Computerweg 16 (postcode 3821 AB) kantoorhoudende, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63084686;
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Profund Wooncollege B.V., gevestigd te Amersfoort en aldaar aan de Bergstraat 29 (postcode 3811 NE) kantoorhoudende, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63084708,

welke vennootschappen bij het verlenen van de volmachten handelden als enig vennoten van de vennootschap onder firma: **Wooncollege V.O.F.**, gevestigd te Amersfoort en aldaar aan de Bergstraat 29 (postcode 3811 NE) kantoorhoudende, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63121034,

laatstgenoemde vennootschap hierna te noemen: **grondeigenaar**;

2. +

te dezen handelend als gevolmachtigde van:

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Gelderborch Energy B.V., gevestigd te Amersfoort en aldaar aan de Utrechtseweg 154 (postcode 3818 ES) kantoorhoudende, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63153386;
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Kompart Energy B.V., gevestigd te Amersfoort en aldaar aan de Prins Constantijnlaan 19 (postcode 3818 ZH) kantoorhoudende, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63156717,

welke vennootschappen bij het verlenen van de volmachten handelden als enige vennoten van de tussen hen bestaande vennootschap onder firma: **Kombo Energy V.O.F.**, gevestigd te Amersfoort en aldaar aan de Bergstraat 29 (postcode 3811 NE) kantoorhoudende, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63171627,

laatstgenoemde vennootschap hierna te noemen: **opstalhouder**.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

### **A. CONSIDERANS**

1. De grondeigenaar is eigenaar van het volgende registergoed:

een perceel grond met de daarop aanwezige opstallen, staande en gelegen te 3818 BG Amersfoort, Kapelweg 117, kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie F nummer 2041, groot zesenzeventig are en vijfendertig centiare,

hierna te noemen: **registergoed**.

2. De grondeigenaar heeft het registergoed in eigendom verkregen door inschrijving in register Hypotheken 4 deel 67251 nummer 43 van de openbare registers voor registergoederen op zesentwintig november tweeduizend vijftien, van een afschrift van een akte van levering op diezelfde dag voor genoemde notaris Beens verleden.
3. Grondeigenaar is voornemens op het registergoed een appartementencomplex met ondergrondse parkeergarage en omliggend park te (laten) realiseren.
4. Het onder 3. bedoelde appartementencomplex zal omvatten:
  - a. vierenzeventig (44) woonappartementen elk met een berging en parkeerplaats;
  - b. veertien (14) losse parkeerplaatsen;
 welke appartementsrechten door grondeigenaar aan haar kopers zullen worden verkocht middels te sluiten koopovereenkomsten.
5. De levering van warmte en koude voor verwarming en koeling alsmede de levering van warm tapwater aan de hiervoor onder 4. bedoelde appartementsrechten zullen geleverd gaan worden door middel van een Warmte- Koude Opslaginstallatie (WKO) tezamen met zonnepaneleninstallaties op de daken van het registergoed.
6. De WKO-installatie ruimte zal zich gaan bevinden in het hiervoor onder 1. genoemde registergoed.
7. Tussen grondeigenaar en opstalhouder is voor heden mondeling een overeenkomst gesloten, waarbij zij zich hebben verbonden een zakelijk recht van opstal, als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben en houden van een Warmte- Koude Opslaginstallatie (WKO), omvattende bronnen, (distributie)leidingen, meters, installatie en ketelhuis alsmede alle daarbij behorende werken, een en ander tot en met de betreffende meters in de appartementsrechten, alsmede van de op de daken van het appartementencomplex te installeren zonnepanelen, te vestigen op het registergoed, hierna ook wel te noemen: "de zaak", welke installaties voorzien in de levering van warmte en koude voor verwarming en koeling, alsmede de levering van warm tapwater.
8. De eindgebruikers/gerechtigden van de hiervoor onder 4. genoemde appartementsrechten zullen uiterlijk voor oplevering van gemelde appartementsrechten, een overeenkomst met opstalhouder aangaan, te weten een overeenkomst voor levering warmte, koude en warm tapwater consumenten in welke overeenkomst inhoudende:
 

de tussen de betreffende partijen geldende afspraken aangaande bedoelde energievoorziening van de zonnepanelen en de WKO (nader) zijn opgenomen en waarbij de Algemene Voorwaarden Warmte de dato een januari tweeduizend veertien van toepassing

zijn verklaard;

De vestiging van het in deze akte gevestigde opstalrecht (met derdenwerking ten opzichte van rechtsopvolgers) hangt onlosmakelijk samen met bedoelde overeenkomst.

9. De in de onderhavige akte gemelde energievoorziening valt onder het bereik van de Warmtewet in welke wet (onder andere) consumentenbeschermende bepalingen zijn opgenomen.

#### **B. VESTIGING OPSTALRECHT**

Ter uitvoering van de hiervoor onder A.7. genoemde overeenkomst geeft de grondeigenaar hierbij ten laste van het registergoed in opstal uit aan opstalhouder, die bij deze aanvaardt:

het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in titel 8 Boek 5 Burgerlijk, tot het in eigendom hebben en houden van een Warmte- Koude Opslaginstallatie (WKO), omvattende bronnen, (distributie)leidingen, meters, installatie en ketelhuis alsmede alle daarbij behorende werken, een en ander tot en met de betreffende meters in de appartementsrechten, alsmede van de op de daken van het appartementencomplex te installeren zonnepanelen, welke installaties voorzien in de levering door opstalhouder van warmte en koude voor verwarming en koeling, alsmede in de levering van warm tapwater; één en ander onder de bepalingen en bedingen zoals hierna onder D vermeld.

#### **C. VERGOEDING EEN KWIJTING**

Opstalhouder is door de vestiging van het recht van opstal aan grondeigenaar een eenmalige vergoeding verschuldigd van EEN EURO (€ 1,00).

De betaling van voormelde bedragen heeft rechtstreeks tussen partijen plaatsgevonden. Grondeigenaar verleent opstalhouder kwijting terzake. Opstalhouder is geen andere vergoeding verschuldigd aangezien opstalhouder de zaak voor eigen rekening en risico verwerft en aanbrengt.

#### **D. OPSTALBEPALINGEN**

##### **Artikel 1. Duur**

1. Het recht van opstal is aangegaan voor bepaalde tijd te weten voor twintig (20) jaar, welke termijn eindigt op één september tweeduizend zevenendertig.
2. Het opstalrecht eindigt door het verstrijken van gemelde termijn van twintig (20) jaar.
3. Partijen zijn niet bevoegd het opstalrecht (tussentijds) op te zeggen tenzij de met het opstalrecht samenhangende hiervoor onder de Inleiding sub 8. bedoelde overeenkomst is ontbonden op grond van het bepaalde in die overeenkomst, zulks onverminderd het hierna in artikel 6 van deze akte bepaalde.
4. Bij het eindigen – om welke reden dan ook – van het opstalrecht heeft opstalhouder niet het recht om de zaak weg te nemen.
5. Grondeigenaar is bij beëindigen van het opstalrecht als hiervoor onder 2. gemeld verplicht:
  - a. het opstalrecht zelf te verwerven van opstalhouder waarmee

- grondeigenaar door natrekking eigenaar wordt van de zaak; danwel
- b. een derde-partij bereid te vinden het opstalrecht te verwerven van opstalhouder;
- in de feitelijke en juridische staat waarin de zaak en/of het opstalrecht zich op dat moment bevindt, en overigens vrij van hypotheken en beslagen; behoudens verlenging door partijen van het onderhavige opstalrecht.
6. In geval van beëindiging als hiervoor onder 5. bedoeld is de verwervende partij een vergoeding verschuldigd aan opstalhouder van ÉÉNHONDERDVIJFTIENDUIZEND TWEEHONDERD VIJFTIG EURO (€ 115.250,00) exclusief omzetbelasting.
  7. In geval van beëindiging als hiervoor onder 3. bedoeld is de verwervende partij een vergoeding verschuldigd, welke vergoeding zal worden vastgesteld door een door opstalhouder en grondeigenaar in onderling overleg aan te wijzen onafhankelijke deskundige.
  8. De kosten verband houdende met vorenbedoelde beëindiging, op welke grond dan ook, zijn voor rekening van degene die tot beëindiging wenst over te gaan.

## **Artikel 2. Inhoud recht van opstal**

1. Het recht van opstal strekt tot het aanleggen, in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en gebruiken van:
  - a. werken op, in en boven de zaak, strekkende tot exploitatie van een Warmte Koude Installatie respectievelijk zonnepanelen installatie; hierna (tezamen) ook wel te noemen: 'de installatie';
  - b. (distributie)leidingen, kabels, meters en dergelijke van de installatie naar de verschillende te realiseren appartementen en van de installatie naar de zonnepanelen.Het opstalrecht omvat nadrukkelijk niet de eigendom van het gedeelte van het gebouw waarin/waarop de WKO respectievelijk de zonnepanelen installatie zich bevindt.
2. Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid van opstalhouder dan wel van daartoe door opstalhouder aan te wijzen functionarissen, om:
  - a. over het registergoed te komen van- en te gaan naar de zaak, eventueel met voertuigen benodigd voor bouw- of onderhoudswerkzaamheden en de aan- of afvoer van materialen;
  - b. binnen de omkadering van de zaak graaf- en andere werkzaamheden te verrichten als nodig voor de aanleg, onderhoud en eventuele vervanging van de installatie, kabels en (distributie)leidingen.

Opstalhouder is verplicht de in dit lid bedoelde bevoegdheden uit te (doen) uitoefenen op de minst bezwarende wijze.

Opstalhouder verbindt zich jegens grondeigenaar om telkens na het verrichten van de werkzaamheden aan de zaak, ter uitoefening van haar bovenomschreven recht, het registergoed in de oude toestand te herstellen en eventuele schade, welke bij het uitvoeren van deze werkzaamheden aan de eigendommen van grondeigenaar of diens

- rechtsopvolger(s) mocht worden toegebracht, aan de grondeigenaar of diens rechtsopvolger(s) te zullen vergoeden.
3. Opstalhouder is verplicht de zaak naar herbouwwaarde te verzekeren en verzekerd te houden tegen gevolgen van brand, storm en andere onheilen waartegen opstallen verzekerd moeten worden. Opstalhouder is verplicht tot herbouw van de zaak over te gaan, als deze door enige oorzaak geheel of gedeeltelijk teniet zijn gegaan.
  4. Het is opstalhouder niet toegestaan om in, op of aan de zaak werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of van het milieu – waaronder die van de bodem – kan worden veroorzaakt. Alle schade die ontstaat door handelen of nalaten door of vanwege opstalhouder of door of vanwege degenen die aan opstalhouder een recht van gebruik met betrekking tot de zaak ontlene, is voor rekening van opstalhouder, kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering daaronder begrepen.
  5. Grondeigenaar is verplicht zich te onthouden van alle handelingen waardoor de zaak mogelijkerwijs kan worden beschadigd danwel opstalhouder nadeel/hinder zou kunnen ondervinden bij de uitoefening van haar rechten en bevoegdheden als opstalhouder.
  6. De grondeigenaar dient de opstalhouder dadelijk in te lichten indien:
    - a. de gesteldheid/kwaliteit van het dak van het registergoed niet meer toelaat om de standvastigheid, het gebruik, de veiligheid van de zonnepanelen te waarborgen;
    - b. de grondeigenaar het dak van het registergoed wil (laten) herstellen of andere werkzaamheden aan het betreffende dak van het registergoed wil (doen) uitvoeren;
    - c. de grondeigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan het registergoed, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van de WKO/zonnepanelen.
  7. Indien de hiervoor in artikel 6 sub c. bedoelde werkzaamheden danwel andere werkzaamheden van de grondeigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van de WKO/zonnepanelen tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstalhouder. Aan deze toestemming kunnen door de opstalhouder voorwaarden worden verbonden.

### **Artikel 3. Retributie**

Opstalhouder is geen periodieke vergoeding (retributie) verschuldigd.

### **Artikel 4. Rechtsopvolging en derdenwerking, kwalitatieve verplichting, kettingbeding**

1. Het recht van opstal kan zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van grondeigenaar worden overgedragen, worden bezwaard met recht van onderopstal of met enig ander (beperkt) zakenrechtelijk recht.

2. Bij overdracht dient de nieuwe eigenaar/opstalhouder in alle rechten en verplichtingen te treden voortvloeiende uit de rechtsverhouding tussen de grondeigenaar en haar rechtsopvolgers als (mede-)gerechtigden tot gemeld te realiseren appartementengebouw enerzijds en opstalhouder anderzijds die tussen bedoelde partijen bestaat aangaande het leveren van energie zoals hiervoor gemeld.
3. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat het te dezen overeengekomene, voor het geval een en ander niet van rechtswege overgaat op een opvolgend eigenaar/gebruiker/gerechtigde, zal overgaan op rechtsopvolgers in de (mede)eigendom van het registergoed respectievelijk het opstalrecht, en dat mede gebonden zullen zijn diegenen die een gebruiksrecht daarvan zullen verkrijgen, een en ander op de wijze en als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
4. Indien en voorzover de in het vorige lid bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek dienen vorenbedoelde verplichtingen als kettingbeding te worden opgelegd aan haar rechtsopvolger(s), zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van tien duizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van opstalhouder.
5. Opstalhouder geeft binnen een maand nadat een rechtshandeling zoals in lid 1 van dit artikel bedoeld heeft plaatsgevonden, daarvan schriftelijk kennis aan grondeigenaar, onder overlegging van een afschrift van de daarvan opgemaakte akte.

#### **Artikel 5. Gebruik en onderhoud**

1. Opstalhouder is verplicht de zaak uitsluitend te gebruiken voor de (individueel) aan te brengen warmte/koude voorzieningen in gemeld te realiseren appartementengebouw gelegen aan de Kapelweg/Bonairelaan te Amersfoort, zulks onder toepassing van het bepaalde in de onderhavige akte en de betreffende met onderhavig opstalrecht samenhangende met de gebruikers gesloten overeenkomsten terzake bedoelde energievoorziening.
2. Opstalhouder is verplicht de zaak in goede staat te (doen) onderhouden.

#### **Artikel 6. Wanprestatie**

Grondeigenaar en opstalhouder hebben de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het opstalrecht voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of het opstalrecht met inachtneming van het in deze akte en wet op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.

#### **E. KWALITATIEVE VERPLICHTING**

Tussen partijen is overeengekomen dat uit het hiervoor onder D. bepaalde verplichtingen tot dulden en niet-doen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die de hiervoor onder A.4. genoemde appartementsrechten onder bijzondere titel

verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen.

Terzake van de inschrijving van deze akte wordt woonplaats gekozen ten kantore van opstalhouder.

**F. OVERIGE BEPALINGEN**

Met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal gelden verder de volgende bepalingen:

1. Bevoegdheid grondeigenaar  
Grondeigenaar garandeert bevoegd te zijn tot vestiging van het recht van opstal op het registergoed.
2. Risico  
Vanaf vandaag is de zaak voor rekening en risico van opstalhouder.
3. Kadastraal tarief en kosten  
Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de vestiging van het recht van opstal verbonden kosten, zijn voor rekening van opstalhouder.

**G. OVERDRACHTSBELASTING**

De zuivere heffingsgrondslag bedraagt een euro (€ 1,00), zodat terzake van de onderhavige verkrijging aan overdrachtsbelasting is verschuldigd een bedrag groot nihil, voor zover nodig doet Koper voor de heffing van overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer subsidiair artikel 15 lid 1 sub y van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

**VOLMACHTEN**

Van de volmachten van partijen blijkt uit twee (2) onderhandse akten van volmacht, welke aan deze akte zullen worden gehecht.

**BIJLAGEN**

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

- twee (2) volmachten.

**SLOT**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Amersfoort op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparanten meegedeeld en ik heb daarop een toelichting gegeven.

De comparanten hebben daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

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