

D\*\*\*/\*\*\*/\*\*\*

conceptversie d.d.: 30-04-2021

D139128/KL/klo

project Tuindershof fase 1C (bouwnummers 78  
tot en met 123

bouwnummer \*\*\*

## LEVERING TEVENS INHOUDENDE VESTIGING OPSTALRECHT

Op \*\*\*

verschenen voor mij, mr \*\*\*, notaris in de gemeente Delft:

1. \*\*\*

die bij deze akte handelt als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Ontwikkelingscombinatie Tuindershof B.V.**, gevestigd te Delft, adres: Poortweg 2, 2612 PA Delft, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 75978504;

hierna te noemen: "verkoper";

2. \*\*\*

hierna \*\*\*samen te noemen: "koper".

### **VOLMACHT**

Van de volmacht van verkoper blijkt uit drie onderhandse akten waarvan kopieën aan deze akte zijn gehecht.

De verschenen personen hebben mij, notaris, het volgende verklaard.

#### **A. DOEL VAN DEZE AKTE**

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de koopovereenkomst die verkoper en koper hebben gesloten.

#### **B. KOOPOVEREENKOMST**

Koper en verkoper hebben een koopovereenkomst gesloten, hierna te noemen: "de koopovereenkomst". Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven registergoed verkocht aan koper.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover in deze akte niet anders is bepaald.

#### **C. LEVERING EN AANVAARDING**

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt, \*\*\*ieder voor de onverdeelde helft:

\*\*\***bouwnummers 78 tot en met 90, 100 tot en met 123**

de eigendom van een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning met tuin en een berging, plaatselijk bekend als \*\*\*Anjertuin\*\*\* Begoniatuin\*\*\*Chrysanttuin\*\*\*Cyclaamtuin \*\*\* te Pijnacker, gemeente Pijnacker-Nootdorp, gelegen in het project "Tuindershof", kadastraal bekend **gemeente Pijnacker sectie C nummer \*\*\***, \*\*\*samen groot \*\*\***(ongeveer) \*\*\***,

aangeduid met **bouwnummer** \*\*\* op de aan deze akte **gehechte** situatie-tekening;

\*\*\*welk perceel is\*\*\*welke percelen zijn\*\*\* belast met:

\*\*\*één zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin B.V., gevestigd te Rotterdam,

\*\*\*drie zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin B.V., gevestigd te Rotterdam, een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap: Dunea N.V., gevestigd te Zoetermeer en een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen,

\*\*\*aan welk perceel\*\*\*welke percelen\*\*\* door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend;

\*\*\*waarbij het perceel nummer \*\*\* kleiner is dan honderd centiare en een waarde vertegenwoordigt van minder dan vijfduizend euro (€ 5.000,00);

\*\*\*bouwnummers 91 tot en met 99

de eigendom van een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning met twee parkeerplaatsen, tuin en een berging, plaatselijk bekend als \*\*\*Anjertuin\*\*\* Begoniatuin\*\*\*Chrysantuin\*\*\*Cyclaamtuin \*\*\* te Pijnacker, gemeente Pijnacker-Nootdorp, gelegen in het project "Tuindershof", kadastraal bekend **gemeente Pijnacker sectie C nummer** \*\*\*, \*\*\*samen groot \*\*\*(ongeveer) \*\*\*,

aangeduid met **bouwnummer** \*\*\* op de aan deze akte **gehechte** situatie-tekening;

\*\*\*welk perceel is\*\*\*welke percelen zijn\*\*\* belast met:

\*\*\*één zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin B.V., gevestigd te Rotterdam,

\*\*\*drie zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3, onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin B.V., gevestigd te Rotterdam, een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap: Dunea N.V., gevestigd te Zoetermeer en een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen,

\*\*\*aan welk perceel\*\*\*welke percelen\*\*\* door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend;

\*\*\*waarbij het perceel nummer \*\*\* kleiner is dan honderd centiare en een waarde vertegenwoordigt van minder dan vijfduizend euro (€ 5.000,00);

\*\*\*einde tekstblok

hierna ook te noemen: "het gekochte".

#### **D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER**

Het gekochte werd verkregen door verkoper, door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op \*\*\* verleden voor mr \*\*\* , notaris te Delft.

Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel **\*\*\***, nummer **\*\*\***.

Uit deze akte blijkt onder meer van:

- de kwijting voor de betaling van de koopprijs, en
- het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

#### **E. KOOPPRIJS**

De koopprijs voor het gekochte is **\*\*\* inclusief omzetbelasting**.

De tussen koper en verkoper overeengekomen koopprijs van het gekochte, de eventueel over dat bedrag verschuldigde rentevergoeding en de overige door koper aan verkoper te vergoeden casu quo te betalen bedragen zijn door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.

#### **F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN**

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

##### 1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

###### a. Door de overdracht van het gekochte krijgt koper:

- een recht van eigendom dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging;
- een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met uitzondering van de eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte rechten;
- een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;
- een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

###### b. **\*\*\*keuzeblok geen beperkingen**

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd

voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

**\*\*\*keuzeblok wel beperkingen**

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het gekochte in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere publiekrechtelijke beperking bekend dan:

\*\*\*.

Koper aanvaardt deze beperking.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

**\*\*\*einde tekstblok**

2. Over- of ondermaat  
Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het gekochte geeft geen recht op vergoeding.
3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik  
Het gekochte wordt vandaag geleverd vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van gebruik en ontruimd. De aflevering van het gekochte aan koper heeft plaats direct na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.
4. Verrekening van vaste lasten  
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.
5. Garanties en verklaringen  
Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.  
Voorts wordt verwezen naar artikel 6.5 en 11.1 van de koopovereenkomst, woordelijk luidend:  
**Citaat uit koopovereenkomst**  
*"6.5 Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woning-*

*bouwdoeleinden."*

en

*"11.1 De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik van als in artikel 6 is omschreven."*

6. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het gekochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen.

7. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De eventuele overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.

Koper verleent hierbij aan verkoper, die aanvaardt, onherroepelijk volmacht om namens koper bij alle geschillen met betrekking tot de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, in alle instanties op te treden.

8. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

9. Bedenktijd

Het recht van koper om deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van de daarvoor in de koopovereenkomst gestelde termijn.

**G. DE AANNEMING(SOVEREENKOMST)**

Naast de koopovereenkomst is koper een aannemingsovereenkomst aangegaan met:

de vennootschap onder firma: Waal, met adres: Schiedamsedijk 22 te Vlaardingen,

deze partij hierna te noemen: "de aannemer".

De bepalingen van de aanneming blijven tussen de partijen die deze aanneming zijn aangegaan, gelden.

**Doel aanneming**

De aanneming heeft ten doel dat voor rekening en risico van koper een woning met berging en toebehoren wordt gebouwd op het gekochte.

**De aanneemsom**

De aanneemsom voor de bouw bedraagt: \*\*\* inclusief omzetbelasting. Naast de aanneemsom kan nog een vergoeding verschuldigd zijn voor meer- of minderwerk en/of (bouw)rente.

**\*\*\*keuzeblok indien termijnen zijn verschuldigd**

De per vandaag vervallen termijnen van de aanneemsom en de eventueel andere verschuldigde bedragen terzake van de aanneming zijn door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van de notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van de aannemer vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

**\*\*\*Kwitantie**

De aannemer verleent koper kwijting voor de per vandaag bij de notaris gestorte bedragen.

**\*\*\*einde keuzeblok indien termijnen zijn verschuldigd****Feitelijke levering**

Het gekochte zal door de aannemer worden bebouwd en nadat de aanneemwerkzaamheden zijn voltooid, zal de aannemer de opstallen aan koper afleveren.

Met de oplevering (sleuteloverdracht) gaan alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over van de aannemer op koper.

**Omgevingsvergunning**

Voor de aanneming, te weten het realiseren van de woning is op dertien november tweeduizend twintig (verzendingsdatum) door de gemeente Pijnacker-Nootdorp een omgevingsvergunning verleend.

Deze vergunning is onherroepelijk geworden.

**Afbouwverplichting**

De aannemer is ten opzichte van koper verplicht de bouw van de woning te voltooien.

De aannemer zal koper hierover naar vermogen informeren en de in zijn bezit zijnde tekeningen, bouwbescheiden, gebruiksaanwijzingen, garantiebewijzen en andere stukken met betrekking tot de te realiseren woning van koper en de daarin aanwezige installaties aan koper bij de oplevering afgeven.

**Verbod vervreemding**

In het bijzonder wordt nog genoemd het verbod om vóór oplevering door de aannemer aan koper het gekochte te vervreemden zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de aannemer.

**Woningborg-garantie**

Het gekochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-\*\*\*-\*\*\*-E\*\*\*. Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

**H. (BESTAANDE) ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar de akte van levering waarbij verkoper het gekochte heeft verkregen.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

**citaat uit de akte**

**\*\*\*definitieve tekst nog overnemen uit uitgifteakte**

*"Op de overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden onroerende zaken gemeente Pijnacker-Nootdorp 2013 van toepassing, met uitzondering van artikel 7 lid 1, artikel 8 lid 2, artikel 9, artikel 10, artikel 13, artikel 15 en artikel 18, en inclusief de artikelen 24 en 25 van Hoofdstuk 4."*

**Einde citaat**

Bedoelde voorwaarden worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken.

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

**Bestaande zakelijke rechten**

Het gekochte is belast met:

**\*\*\*keuzeblok BP-recht**

\*\*\*- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor het aanleggen, gebruiken en in standhouden van een gasleiding.

Van de vestiging van het zakelijk recht blijkt uit een akte houdende vestiging zakelijk recht op vijftieng augustus negentienhonderd vierenzeventig verleden voor A. van Engen, destijds notaris te Delft, van welke akte een afschrift is overgeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Rijswijk, op negentwintig januari daarna, in register 4, deel 4246 nummer 50.

Het zakelijk recht is verkregen door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin Netten B.V. bij een akte van wijziging tenaamstelling, op vierentwintig augustus tweeduizend zestien verleden voor mr J.P. van Loon, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op vijftieng augustus daarna, in register 4, deel 68898, nummer 120.

\*\*\*- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor het aanleggen, gebruiken en in standhouden van een (een) elektriciteitskabel(s).

Van de vestiging van het zakelijk recht blijkt uit een akte houdende vestiging zakelijk recht op veertien juli negentienhonderd tachtig verleden voor C. Bahn Müller, destijds notaris te Pijnacker, van welke akte een afschrift is overgeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Den Haag, op vijftien juli daarna, in register 4, deel 5527 nummer 44.

Het zakelijk recht is verkregen door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin Netten B.V. bij een akte van wijziging tenaamstelling, op vierentwintig augustus tweeduizend zestien verleden voor mr J.P. van Loon, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op vijftieng augustus daarna, in register 4, deel 68898, nummer 120.

\*\*\*- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 van de Belemmeringenwet Privaatrecht voor het aanleggen, gebruiken en in standhouden van een (een)



elektriciteitskabel(s).

Van de vestiging van het zakelijk recht blijkt uit voormelde akte houdende vestiging zakelijk recht op veertien juli negentienhonderd tachtig verleden voor genoemde notaris C. Bahnmüller, van welke akte een afschrift is overgeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Den Haag, op vijftien juli daarna, in register 4, deel 5527 nummer 44.

Het zakelijk recht is verkregen door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin Netten B.V. bij voormelde akte van wijziging te-naamstelling, op vierentwintig augustus tweeduizend zestien verleden voor genoemde notaris mr J.P. van Loon.

\*\*\*- een opstalrecht nutsvoorzieningen voor het aanleggen, (in eigendom) hebben, gebruiken en in standhouden van werken en leidingen ten behoeve van een waterleiding met eventuele bijbehoren.

Van de vestiging van het zakelijk recht blijkt uit een akte houdende vestiging recht van opstal op vijf april tweeduizend vijf verleden voor mr C.A. de Zeeuw, notaris te Den Haag, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Zoetermeer, op zes april daarna, in register 4, deel 40543 nummer 85.

\*\*\*- een opstalrecht nutsvoorzieningen voor het aanleggen, in eigendom hebben, gebruiken en in standhouden van een gastransportleiding met eventueel bijbehoren.

Van de vestiging van het zakelijk recht blijkt uit een akte houdende vestiging recht van opstal op vijftentwintig augustus tweeduizend verleden voor mr A. Verzijl, destijds notaris te Hellevoetsluis, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Zoetermeer, op achtentwintig augustus daarna, in register 4, deel 16760 nummer 33.

\*\*\*einde keuzeblok BP-recht

## **I. VESTIGING NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN EN OPLEGGEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDING(EN)**

Het gekochte maakt onderdeel uit van het nieuwbouwproject Tuindershof te Pijnacker. In het kader van de realisatie van dit nieuwbouwproject en de bestendiging van de feitelijke situatie vanaf het moment dat de nieuwbouw is voltooid - daaronder mede begrepen het meerwerk dat kan plaatsvinden binnen tien jaar na de eerste oplevering van een woning - dienen in aanvulling dan wel in afwijking van het burennrecht afspraken vastgelegd te worden. Deze afspraken dienen zakelijke werking te hebben dan wel te krijgen, zodat ook rechtsopvolgers aan deze afspraken gebonden zijn. Voor zover zakelijke werking niet mogelijk is, dient een eigenaar op straffe van een boete verplicht te zijn om de desbetreffende verplichting - inclusief de boetebepaling - door te leggen.

### **Filiatie**

Voor zover nodig wordt bij deze gemeld dat met de hierna volgende bouwnummers of (bouw)kavels worden bedoeld de hierna te noemen registergoederen in de gemeente Pijnacker, sectie C:

Bouwnummers, kadastraal nummer (in gemelde gemeente en sectie)

78 \*\*\*



79 \*\*\*  
80 \*\*\*  
81 \*\*\*  
82 \*\*\*  
83 \*\*\*  
84 \*\*\*  
85 \*\*\*  
86 \*\*\*  
87 \*\*\*  
88 \*\*\*  
89 \*\*\*  
90 \*\*\*  
91 \*\*\*  
92 \*\*\*  
93 \*\*\*  
94 \*\*\*  
95 \*\*\*  
96 \*\*\*  
97 \*\*\*  
98 \*\*\*  
99 \*\*\*  
100 \*\*\*  
101 \*\*\*  
102 \*\*\*  
103 \*\*\*  
104 \*\*\*  
105 \*\*\*  
106 \*\*\*  
107 \*\*\*  
108 \*\*\*  
109 \*\*\*  
110 \*\*\*  
111 \*\*\*  
112 \*\*\*  
113 \*\*\*  
114 \*\*\*  
115 \*\*\*  
116 \*\*\*  
117 \*\*\*  
118 \*\*\*  
119 \*\*\*  
120 \*\*\*  
121 \*\*\*  
122 \*\*\*  
123 \*\*\*  
blok 7.6 \*\*\*

blok 7.8 \*\*\*

### 1. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter bestendiging van de feitelijke situatie van het gekochte en de aangrenzende percelen worden al zodanige erfdienstbaarheden gevestigd als nodig zijn om de toestand waarin die percelen met de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, te handhaven, speciaal voor wat betreft de uitvoering van standaard meerwerkopties tijdens de bouw, de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telefoonaansluiting, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij met name geldt:

1. **de erfdienstbaarheid van licht**, inhoudende te dulden dat aan en in de op het heersende erf te bouwen woning, balkons, ramen en lichten zijn op kortere afstand van het dienend erf dan bij de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor de in de wet genoemde beperkingen gelden;
2. **de erfdienstbaarheid van uitzicht**, inhoudende het verbod van het dienend erf om de tuin, voorzover deze grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de gevels van de volgens het thans bestaande bouwplan op het heersend erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd.  
Deze bepaling geldt niet bij de bouw van opstallen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht van dertien mei negentienhonderd zevenentwintig, Staatsblad 159 of ter voldoening aan een overheidsvoorschrift.
3. **de erfdienstbaarheid van overbouw**, inhoudende de verplichting voor het dienende erf te dulden, dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan eventueel een op een naast gelegen perceel te bouwen woning of de daarbij behorende berging, gedeeltelijk op zijn perceel wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo versnijdingen van de funderingen of de bij deze woning behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht.
4. **de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers enzovoort van op een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht;
5. **de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop overeenkomstig de aan te brengen goten, leidingen en putten** en mede inhoudende de verplichting voor het dienende erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde opstallen te ontvangen;

6. **de erfdienstbaarheid van afvoer van fecaliën en huishoudwater, overeenkomstig de aan te brengen putten en leidingen naar het gemeenteriool**, inhoudende het onderhoud van deze putten en leidingen is voor gemeenschappelijke rekening van de aangesloten percelen.
7. **een erfdienstbaarheid van nutsvoorzieningen**, inhoudende de verplichting tot het dulden van het aanleggen, hebben, onderhouden en vervangen van nutsvoorzieningen in de ruimste zin van het woord daaronder begrepen leidingen en voorzieningen voor elektriciteit, water, riolering, centrale antenne-inrichting, openbare verlichting en dergelijke op of in het dienend erf dan wel aan de op het dienend erf op te richten opstallen, conform het geprojecteerde plan;
8. **de erfdienstbaarheid van drainage**, inhoudende de verplichting te dulden, dat in het dienend erf een onder de opstallen te leggen drainageleiding met bijbehorende doorspoelputten in de (zij-)tuin wordt aangelegd, gehouden, onderhouden, en vervangen. De erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de verplichting voor de eigenaren van de dienende erven tot onderhoud en schoonspuiten van deze leiding, welk onderhoud en schoonspuiten voor gezamenlijke rekening zal worden verricht. Handelingen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de leiding kunnen plaatsvinden indien daartoe besloten is door een meerderheid van de eigenaren, zulks onverminderd de draagplicht van iedere afzonderlijke eigenaar.
9. **de erfdienstbaarheid van het hebben van bouwwerken volgens de optielijst**, inhoudende de verplichting voor het dienend erf te dulden dat door de verkrijger van het heersend erf een of meer van de alternatieven opgesomd in de koperskeuzelijst en/of aangegeven op de situatietekening na oplevering van het project worden gerealiseerd, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen **tien (10) jaar** na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
  - b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.
10. **de erfdienstbaarheid van het hebben van een erfafscheiding in de vorm van een haag ter hoogte van circa een meter eventueel met poort**, inhoudende de verplichting voor het dienend erf te dulden dat aan de voor- en/of zijkant van de tuin langs de perceelsgrens een erfafscheiding in de vorm van een haag ter hoogte van circa een meter (1,00 m) zal worden aangebracht eventueel met poort.

Koper is verplicht, nadat zo'n afscheiding, en indien daarvan sprake is, de poort is aangebracht, verder voor eigen rekening deze te handhaven, te gedogen, te onderhouden dan wel te vervangen door een soortgelijke afscheiding, met indien van toepassing een poort, indien nodig.

- 11. de erfdienstbaarheid van het hebben van een erfafscheiding in de vorm van een haag ter hoogte van circa een meter tachtig centimeter**, inhoudende de verplichting voor het dienend erf te dulden dat aan de zijkant van de tuin langs de perceelsgrens een erfafscheiding in de vorm van een haag ter hoogte van circa een meter tachtig centimeter (1,80m) zal worden aangebracht.  
Koper is verplicht, nadat zo'n afscheiding is aangebracht, verder voor eigen rekening deze te handhaven, te gedogen, te onderhouden dan wel te vervangen door een soortgelijke afscheiding indien nodig.
- 12. de erfdienstbaarheid van het hebben van een stalen hekwerk met klimplanten, houten dwarsbalk en poort ter hoogte van circa twee meter dertig centimeter**, inhoudende de verplichting voor het dienend erf te dulden dat aan de achterzijde en/of de zijkant van de tuin langs de perceelsgrens een erfafscheiding in de vorm van een stalen hekwerk met klimplanten, houten dwarsbalk en poort ter hoogte van circa twee meter dertig centimeter zal worden aangebracht.  
Koper is verplicht, nadat zo'n afscheiding is aangebracht, verder voor eigen rekening deze te handhaven, te gedogen, te onderhouden dan wel te vervangen door een soortgelijke afscheiding indien nodig.
- 13. de erfdienstbaarheid van het hebben van een gemetselde tuinmuur**, inhoudende de verplichting voor het dienend erf te dulden dat aan de zijzijde van de tuin langs de perceelsgrens een erfafscheiding in de vorm van een gemetselde tuinmuur zal worden aangebracht.  
Koper is verplicht, nadat zo'n afscheiding is aangebracht, verder voor eigen rekening deze te handhaven, te gedogen, te onderhouden dan wel te vervangen door een soortgelijke afscheiding indien nodig.
- 14. de erfdienstbaarheid van het dulden en niet verwijderen van de boom/bomen**, inhoudende de verplichting voor het dienend erf de zich op het gekochte bevindende boom te dulden en dat deze niet verwijderd mag worden.  
Koper is verplicht verder voor eigen rekening de zich op het gekochte bevindende boom te onderhouden dan wel te vervangen door een soortgelijke boom indien nodig.
- 15. de erfdienstbaarheid van voetpad**, inhoudende de verplichting voor de dienende erven te dulden dat over het voetpad, gelegen tussen/naast/achter de op de dienende erven te realiseren woningen, wordt gegaan vanaf de achtertuin bij de heersende erven te voet of met een fiets, bromfiets, motorfiets of kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand naar de openbare weg en omgekeerd.  
Het is verboden:
- vervoermiddelen als vorenbedoeld of andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen;
  - het voetpad met een gemotoriseerd voertuig te berijden;
  - toegangshekjes tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren.
- Door en voor wiens rekening het onderhoud van het voetpad is, is uitgevoerd bij de hierna vermelde vestiging.

De erfdienstbaarheden sub 1 tot en met 4 en 9 worden gevestigd en aanvaard:  
ten behoeve en ten laste over en weer van de aan elkaar grenzende kavels, te weten:

de bouwnummers \*\*\* en \*\*\* en \*\*\* en \*\*\* (ook: het kadastrale perceel gemeente Pijnacker sectie C nummer \*\*\* (blok 7.6)/het kadastrale perceel gemeente Pijnacker sectie C nummer \*\*\* (blok 7.8)).

De erfdienstbaarheden sub 5 en 6 worden gevestigd en aanvaard:

ten behoeve en ten laste over en weer van:

de bouwnummers 78 tot en met 84 en het kadastrale perceel gemeente Pijnacker sectie C nummer \*\*\* (blok 7.8).

de bouwnummers 85 tot en met 90.

de bouwnummers 92 tot en met 97.

de bouwnummers 98 en 99.

de bouwnummers 100 tot en met 106.

de bouwnummers 107 tot en met 114.

de bouwnummers 115 tot en met 123, het kadastrale perceel gemeente Pijnacker sectie C nummer \*\*\* (blok 7.6) en het kadastrale perceel gemeente Pijnacker sectie C nummer \*\*\* (blok 7.8).

De erfdienstbaarheden sub 7 en 8 worden gevestigd en aanvaard:

ten behoeve en ten laste over en weer van:

de bouwnummers 78 tot en met 123 en de kadastrale percelen gemeente Pijnacker sectie C nummer \*\*\* (blok 7.6) en \*\*\* (blok 7.8).

De erfdienstbaarheid sub 10 wordt gevestigd en aanvaard:

ten behoeve en ten laste over en weer van:

de bouwnummers 78 tot en met 123.

De erfdienstbaarheid sub 11 wordt gevestigd en aanvaard:

\*\*\*ten laste van bouwnummer 91 en ten behoeve van de bouwnummers 85 tot en met 90.

\*\*\*ten behoeve en ten laste over en weer van bouwnummer 99 en 100.

De erfdienstbaarheid sub 12 wordt gevestigd en aanvaard:

ten behoeve en ten laste over en weer van de bouwnummers 78 tot en met 90, 93 tot en met 96, 106 tot en met 123 en het kadastrale perceel gemeente Pijnacker sectie C nummer \*\*\* (blok 7.6) en ten laste van de bouwnummers 78 en 123 en ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Pijnacker sectie C nummer \*\*\* (blok 7.8).

De erfdienstbaarheid sub 13 wordt gevestigd en aanvaard:

\*\*\*ten laste van de bouwnummers 84 en 85 en ten behoeve van de bouwnummers 78 tot en met 83 en 86 tot en met 90.

De erfdienstbaarheid sub 14 wordt gevestigd en aanvaard:

ten laste en ten behoeve over en weer van de bouwnummers 79, 81, 83, 84, 85, 87, 90, 93, 95, 101, 104, 106, 107, 108, 113, 115, 118, 120, 121 en 123 en ten laste van de bouwnummers 79, 81, 83, 84, 85, 87, 90, 93, 95, 101, 104, 106, 107, 108, 113, 115, 118, 120, 121 en 123 en ten behoeve van de bouwnummers 78, 80, 82, 86, 88, 89, 91, 92, 94, 96 tot en met 100, 102, 103, 105, 109 tot en met 112, 114, 116, 117, 119, 122 en de kadastrale percelen gemeente Pijnacker sectie C nummer \*\*\* (blok 7.6) en \*\*\* (blok 7.8).

De erfdienstbaarheid sub 15 wordt gevestigd en aanvaard:

\*\*\*ten behoeve van bouwnummer 123 en ten laste van het kadastrale perceel gemeente Pijnacker sectie C nummer \*\*\* (blok 7.8).

Het onderhoud van het voetpad is door en voor rekening van blok 7.8.

\*\*\*ten behoeve en ten laste over en weer van de bouwnummers 98 tot en met 104 en ten laste van de bouwnummers 98 tot en met 104 en ten behoeve van bouwnummer 105.

Het onderhoud van het voetpad is door en voor rekening van de bouwnummers 98 tot en met 105, waarbij iedere betrokken woning voor een gelijk deel bijdraagt.

\*\*\*ten behoeve en ten laste over en weer van de bouwnummers 114, 115, 116 en het kadastrale perceel gemeente Pijnacker sectie C nummer \*\*\* (blok 7.6) en ten laste van de bouwnummers 114, 115, 116 en het kadastrale perceel gemeente Pijnacker sectie C nummer \*\*\* (blok 7.6) en ten behoeve van de bouwnummers 78 tot en met 113, 117 tot en met 123 en het kadastrale perceel gemeente Pijnacker sectie C nummer \*\*\* (blok 7.8).

Het onderhoud van het voetpad is door en voor rekening van de bouwnummers 114, 115, 116 en het kadastrale perceel gemeente Pijnacker sectie C nummer \*\*\* (blok 7.6), waarbij iedere betrokken woning (zowel de grondgebonden woningen als de appartementen) voor een gelijk deel bijdraagt.

## **2. OPLEGGEN KETTINGBEDING**

Bij deze wordt/worden het/de navolgende kettingbeding(en) opgelegd en aanvaard:

\*\*\*tekstblok bouwnummers 91 tot en met 99

### **A. KETTINGBEDING PARKEERPLAATSEN**

Op het gekochte zullen twee (2) parkeerplaatsen worden aangebracht. Koper is verplicht deze parkeerplaatsen in stand te houden zoals deze bij de oplevering zijn gerealiseerd en als zodanig te gebruiken en te beheren.

Het is koper niet toegestaan de parkeerplaatsen op een andere wijze te gebruiken dan voor het stallen van personenauto's. Uitdrukkelijk is het verboden de parkeerplaatsen te gebruiken als opslagplaats voor goederen van welke aard ook dan wel als stallingsplaats voor een camper, caravan en/of dergelijke. Bij overtreding of niet-nakoming van het hiervoor bepaalde zal de uiteindelijke verkrijger voor iedere dag dat de verboden toestand voortduurt, een dadelijk zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren ten behoeve van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, ter grootte van ten hoogste vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke overtreding en van ten hoogste tweehonderd euro (€ 200,00), voor elke dag of gedeelte van een dag, dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, een en ander onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming en/of verdere schadevergoeding te vorderen.

Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het door de uiteindelijke verkrijger gekochte perceel en de daarop gebouwde opstallen of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over dat perceel met opstallen wordt verkregen, zal de uiteindelijke verkrijger gehouden zijn aan

de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:

- a. de verplichtingen voor hem voortvloeiende uit dit artikel, voorzover van toepassing;
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de hiervoor sub a. en de onderhavige sub b. vermelde verplichting op te leggen.

Als de uiteindelijk verkrijger dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichting niet nakomt, is de gemeente Pijnacker-Nootdorp gerechtigd een dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per overtreding of niet-nakoming op te leggen, te verhogen met vijfhonderd euro (€ 500,00), voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de gemeente Pijnacker-Nootdorp om naast de boete nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

\*\*\*einde tekstblok

## **B. KETTINGBEDING EN BOETEBEPALING**

Voor zover kwalitatieve verplichtingen zijn opgelegd die niet als kwalitatieve verplichting kunnen worden opgelegd, worden ze opgelegd als kettingbeding waarop de bij de desbetreffende kwalitatieve verplichting vermelde boeteclausule eveneens van toepassing is.

Voor zover er bij de desbetreffende kwalitatieve verplichting geen boeteclausule is vermeld, zal bij overtreding of niet-nakoming van het in de hiervoor vermelde bepalingen bepaalde de uiteindelijke verkrijger/gerechtigde voor iedere dag dat de verboden toestand voortduurt, een dadelijk zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren ter grootte van ten hoogste vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke overtreding en van ten hoogste tweehonderd euro (€ 200,00), voor elke dag of gedeelte van een dag, dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, een en ander onverminderd het recht van de schuldeiser om alsnog nakoming en/of verdere schadevergoeding te vorderen.

Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte en de daarop gebouwde opstallen of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over het gekochte met opstallen wordt verkregen, zal de uiteindelijk verkrijger/gerechtigde gehouden zijn, op verbeurte van een dadelijk zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete ter grootte van twintigduizend euro (€ 20.000,00), aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:

- a. de verplichtingen voor hem voortvloeiende uit bovengemelde artikelen, voorzover van toepassing;
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de hiervoor sub a. en de onderhavige sub b. vermelde verplichting op te leggen.



## **J. WARMTENET, VESTIGING OPSTALRECHT, ERFDIENSTBAARHEDEN EN OPLEGGEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF KETTINGBEDING(EN)**

De gemeente heeft blijkens een Concessieovereenkomst (Overeenkomst Warmtevoorziening Keijzershof en Tuindershof Pijnacker-Nootdorp Pijnacker-Nootdorp, Concessie voor ontwerp, aanleg, onderhoud, beheer en exploitatie) de dato achttien juli tweeduizend negentien een concessie verleend aan ETECK, hierna genoemd, voor de levering van warmte voor de verwarming van de op de betreffende bouw kavels en andere bouw kavels te stichten woningen en de verwarming van tapwater.

### In publiek terrein gelegen delen van warmtenet

Er zal op grond van die Concessieovereenkomst buiten de bouw kavels die deel uitmaken van het project door ETECK een zogenaamd warmtenet worden aangelegd, bestaande uit een Distributienet, een Centrale Techniek Ruimte, een grondwaternetwerk, grondwaterbronnen en energie uit oppervlaktewater, met bijbehorende kabels, leidingen en andere voorzieningen en toebehoren.

De concessionaris (ETECK) wenst een zelfstandig opstalrecht te verkrijgen met betrekking tot bovenbedoeld in het openbaar gebied te realiseren delen van het warmtenet. Dit opstalrecht (hierna te noemen "primair opstalrecht" of "het Gemeentelijk - opstalrecht") zal in een separate akte worden gevestigd.

### In bouw kavels aanwezig systeem

Iedere van het project deel uitmakende woning zal op het hiervoor bedoelde warmtenet worden aangesloten. Dat betekent dat in iedere tot het onderhavige plan behorende bouw kavel en de daarop te bouwen woning het in de hierna vermelde paragraaf VESTIGING SECUNDAIRE OPSTALRECHTEN onder DEFINITIES gedefinieerde systeem aanwezig zal zijn.

De concessionaris (ETECK) wenst een zelfstandig opstalrecht te verkrijgen met betrekking tot elk van bovenbedoelde systemen.

In verband hiermee zal het in de hierna vermelde paragraaf omschreven secundaire opstalrecht worden gevestigd.

En is bij deze akte mede verschenen:

\*\*\*

die bij deze akte handelt als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Eteck Warmte KT-hof B.V.**, gevestigd te Waddinxveen, adres: Coenecoop 12, 2741 PG Waddinxveen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 75181177, hierna ook te noemen: "ETECK".

### **Volmacht**

Van de door de Opstalhouder verleende volmacht blijkt uit een onderhandse akte \*\*\*die is gehecht aan deze akte\*\*\*waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.

## **1. Artikel A - Verplichtingen met betrekking tot de warmte-installatie van het gekochte**

### **A.1**

Koper is ermee bekend:

- dat het gekochte is of wordt aangesloten op een Warmtevoorziening van de warmteleverancier voor de wijk Keijzershof-Tuindershof (“de Warmtevoorziening”). De Warmtevoorziening bestaat onder meer uit bronputten, een centrale techniek ruimte, een Warmtenet, individuele woningaansluitingen tot en met de individuele warmtepompen in de tot het project behorende woningen.
- dat voor het gebruik van de Warmtevoorziening een leveringsovereenkomst inclusief algemene voorwaarden (hierna: “de Leveringsovereenkomst”) gesloten en in stand gehouden dient te worden met de exploitant van de Warmtevoorziening, Eteck Warmte KT-hof B.V. dan wel een door deze nader te noemen derde, hierna ook te noemen: “Exploitant”.
- dat de Warmtevoorziening eigendom is en/of wordt van Exploitant in verband waarmee de grond en/of de ruimte(s) voor de opstelling van de Warmtevoorziening, welke binnen de grenzen van het gekochte vallen, aan Exploitant om niet ter beschikking zijn en/of zullen worden gesteld waarbij ten behoeve van Exploitant een zelfstandig recht van opstal en daar waar noodzakelijk erfdienstbaarheden zijn gevestigd en/of zullen worden gevestigd.

## **A.2**

Verplichtingen en instemming van Koper gelet op het voorgaande:

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens Exploitant, dan wel diens rechtsopvolger(s) of opvolgende exploitant, om voor de oplevering van het gekochte voor het gebruik van de Warmtevoorziening een Leveringsovereenkomst te sluiten en in stand te houden.
2. Indien koper (een deel van) het gekochte niet zelf zal gebruiken, is koper verplicht om in iedere huur of gebruiksovereenkomst die hij aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de verplichting op te leggen om een Leveringsovereenkomst met de Exploitant te sluiten. De onder 1. genoemde verplichting van koper is opgeschort, uitsluitend zolang en voorzover de huurder/gebruiker een Leveringsovereenkomst heeft gesloten en in stand houdt met Exploitant.

## **Artikel B - Kettingbeding met boetebepaling**

### **B.1**

De bovenstaande verplichtingen en bepalingen (in artikel A), alsmede het in dit artikel B bepaalde dienen door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het gekochte alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) het gekochte, in de betreffende akte van vervreemding of vestiging:

- aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
- ten behoeve van Exploitant dan wel diens rechtsopvolger(s) of opvolgende exploitant te worden bedongen en aangenomen; alsmede
- woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.

### **B.2**

In geval van niet of niet behoorlijke nakoming - ongeacht of die niet (behoorlijke) nakoming toerekenbaar is of niet - van deze verplichting verbeurt de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolgers die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen een zon-

der nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,--) alsmede een boete van tweehonderdvijftig euro (EUR 250,-) per dag dat de niet nakoming voortduurt, ten behoeve van Exploitant dan wel diens rechtsopvolger(s)/opvolgende exploitant, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Partijen verklaren voormelde verplichtingen en kettingbeding met boetepaling op te leggen en aan te nemen.

## **2. VESTIGING SECUNDAIRE OPSTALRECHT DEFINITIES**

Uitsluitend in deze paragraaf VESTIGING SECUNDAIRE OPSTALRECHTEN wordt verstaan onder:

1. "Woning": de op het gekochte te bouwen grondgebonden woning;
2. "(de) Eigenaar": koper, zijnde de eerste gerechtigde(n) tot het Registergoed, en haar rechtsopvolgers in de eigendom van de onderhavige bouw-kavel;
3. "Eteck": Eteck Warmte KT-hof B.V., voornoemd;
4. "(de) Opstaller": Eteck Warmte KT-hof B.V., casu quo haar rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel, als gerechtigde(n) tot het Opstalrecht;
5. "Opstalrecht": het ingevolge deze paragraaf te vestigen secundaire opstalrecht;
6. "Partijen": de Eigenaar en de Opstaller;
7. "Registergoed": het gekochte;
8. "Woningaansluiting": de aansluiting tussen het Distributienet en de Woning vanaf de erfgrans van het Registergoed, tot en met de invoer in de Woning, de leiding in schachten of kokers en eindigend met een aansluiting op de Warmtepomp;
9. "Warmtepomp": de elektrisch aangedreven combiwarmtepomp ten behoeve van de levering van warmte voor ruimteverwarming, koude voor ruimtekoeling en - warm tapwater, inclusief voorraadvat, met leidingen, kabels en andere voorzieningen (de leidingen en apparatuur behorend tot het zogenaamde secundaire allocatiepunt voor de energievoorziening van de combiwarmtepomp daaronder begrepen voor zover deze apparatuur geen eigendom is van derden) en toebehoren, aangesloten op enerzijds de Woningaansluiting en - anderzijds de vloerverwarmingsinstallatie van de Eigenaar;
10. "Distributienet": Het van het Warmtenet deel uitmakende netwerk voor de distributie van warmte;
11. "Systeem": de in de Woning (zoals hiervoor gedefinieerd) aanwezige:
  1. Woningaansluiting, zoals hiervoor sub 8. gedefinieerd en
  2. Warmtepomp, zoals hiervoor sub 9 gedefinieerd.
 De demarcatie (afscheiding) tussen het aan de Opstaller toebehorend Systeem en de binneninstallatie van de Woning welke toebehoort aan de Eigenaar wordt gevormd door de leveringspunten die met een sterretje zijn aangegeven op het aan deze akte gehechte en met een afschrift van deze

akte in de Openbare Registers in te schrijven principeschema, met als kenmerk WKO Pijnacker Werktuigkundige installaties Woningen met WP Demarcatieschema tekeningnummer W-PR-02, ordernummer 119055 de dato veertien april tweeduizend twintig.

### **OVEREENKOMST; VESTIGING SECUNDAIRE OPSTALRECHTEN**

Koper (de Eigenaar) en Eteck (de Opstaller) komen hierbij de vestiging overeen van het na te noemen secundaire opstalrecht (zoals gedefinieerd hierna). Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt koper (de Eigenaar), ten behoeve van Eteck (de Opstaller), die hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het gekochte,

het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, (in stand) houden, exploiteren, onderhouden, vervangen, en amoveren van het Systeem zoals hiervoor gedefinieerd (dat recht hierna te noemen het "Opstalrecht") op, in en boven het Registergoed.

Het Opstalrecht betreft een zelfstandig en daarmee een voor de Opstaller overdraagbaar recht, onverminderd het hierna in deze akte bepaalde.

#### VOORAFGAANDE VERKRIJGING

De Eigenaar zal het gekochte, waarop het Opstalrecht komt te rusten, verkrijgen door de inschrijving in de daartoe bestemde registers van een afschrift van deze akte.

Daarmee wordt gelijktijdig het Opstalrecht gevestigd op het gekochte.

#### RETRIBUTIENVERGOEDING

De Opstaller is ter zake van het Opstalrecht geen retributie danwel een vergoeding aan de Eigenaar of haar rechtsopvolgers verschuldigd.

#### BEPALINGEN

De hiervoor omschreven overeenkomst tot het vestigen van het Opstalrecht en de onderhavige vestiging daarvan zijn aangegaan onder de volgende voorwaarden en bepalingen:

##### Artikel 1

De Eigenaar staat in voor zijn bevoegdheid tot het vestigen van het Opstalrecht.

##### Artikel 2

De Eigenaar is verplicht het Opstalrecht te vestigen dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheke of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan in deze akte vermeld;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan de Eigenaar bekende in deze akte zijn vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in deze akte vermeld.

##### Artikel 3

1. Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt de Opstaller het risico van het Opstalrecht, casu quo het systeem, zulks onverminderd het

overigens ter- zake in deze akte bepaalde.

2. De Eigenaar is verplicht per het tijdstip van ondertekening van deze akte een opstalverzekering af te sluiten die tevens eventuele schade aan het Systeem dekt, die het gevolg is van het gebruik van het Registergoed/de Woning door of namens de Eigenaar.

#### **Artikel 4**

Eigenaar garandeert ter zake van het Registergoed, dat:

- a. derden geen rechten aan het Registergoed kunnen ontleen, die na voltooiing van de bouw van de woning waarin het Systeem aanwezig is, de uitoefening van het Opstalrecht door de Opstaller zouden kunnen belemmeren, een en ander met inachtneming van de aansluitovereenkomst.
- b. het Registergoed niet betrokken is in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen;
- c. per heden geen verplichting bestaat het Registergoed aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- d. ter zake van het Systeem (indien en voor zover reeds aanwezig) en/of het Registergoed geen gerechtelijke procedures aanhangig zijn, waaronder eveneens begrepen arbitrage en bindend advies en dat het Systeem (indien en voor zover reeds aanwezig) niet zonder recht of titel in gebruik is bij derden. Ten aanzien van het Systeem (indien en voor zover reeds aanwezig) en/of het Registergoed bestaan overigens geen voorkeursrechten en/of optierechten.

#### **Artikel 5**

Alle zakelijke lasten, die ter zake van het Opstalrecht worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf de datum van ondertekening van de onderhavige akte voor de duur van het Opstalrecht voor rekening van de Opstaller.

#### **OPSTALV00RWAARDEN**

Partijen verklaren dat het Opstalrecht overigens wordt gevestigd onder de volgende voorwaarden:

#### **Duur. Beëindiging. Opzegging**

##### **Artikel 1**

1. Het Opstalrecht is gevestigd voor onbepaalde tijd.
2. Het Opstalrecht kan worden beëindigd in de gevallen als genoemd in de artikelen- 5:87 leden 2 en 3, 5:97 juncto 5:104 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. Voorts kan het Opstalrecht door de Eigenaar en door de Opstaller worden opgezegd indien de tussen de Gemeente en de Opstaller gesloten Concessieovereenkomst met betrekking tot het Warmtenet eindigt of het in verband daarmee gevestigde Gemeentelijk opstalrecht, eindigt. Op de opzegging in de zin van dit lid 3 is het ter zake in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde van overeenkomstige toepassing.

#### **Vergoeding bij einde Opstalrecht**

##### **Artikel 2**

Bij het einde van het opstalrecht is de Eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers geen vergoeding verschuldigd voor het systeem, indien de Opstaller dit achterlaat. Indien de opstaller het systeem verwijdert dient de Opstaller de

ruimte waar het systeem bevindt schoon (vrij van resten van het systeem) op te leveren. Bij verwijdering van het systeem zal de Opstaller (onverminderd de eigen verantwoordelijkheid van zowel de Eigenaar als een eventueel opvolgend warmteleverancier) er al het zijnerzijds mogelijke aan doen om het tijdstip van de verwijdering te laten aansluiten op de aanleg en in bedrijfstelling van een vervangend systeem.

### **Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht**

#### **Artikel 3**

1. Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid om over het Registergoed te komen en te gaan van en naar het Systeem ten behoeve de Opstaller, diens rechts opvolgers alsmede van door de Opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen.

De Eigenaar is verplicht de Opstaller voor regulier onderhoud en reguliere werkzaamheden na overleg en op de voor dergelijke werkzaamheden in een prive-woonhuis voor nutsbedrijven gebruikelijke tijden (en in geval van nood, dreigende schade en/of gevaar ook buiten die tijden) toegang te verlenen tot die ruimtes van de woning waar het systeem zich bevindt, teneinde de Opstaller en door deze aan te wijzen personen in staat te stellen dat onderhoud en die werkzaamheden te verrichten. De Eigenaar is er voor verantwoordelijk dat de toegang tot het Systeem binnen de ruimte waar dit zich bevindt niet wordt belemmerd door prive-zaken die toebehoren aan de Eigenaar of derden.

2. De Opstaller is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstaller uitgevoerde werkzaamheden.

#### **Gebruik**

#### **Artikel 4**

1. Indien en voor zover niet tussen Partijen vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige akte, zal de locatie van het Systeem in overleg tussen de Eigenaar en de Opstaller worden vastgesteld, en wel op zodanige wijze dat de Eigenaar er van mag uitgaan dat het systeem zich bevindt op de plek die in de verkoopdocumentatie (inclusief allonges en verbeteringen) is vermeld, tenzij dit technisch onmogelijk blijkt.
2. Het is de Opstaller niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan het Systeem, tenzij in de onderhavige akte uitdrukkelijk anders is bepaald.

#### **Beperkingen voor Eigenaar**

#### **Artikel 5**

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller, zal de Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) het Systeem gevaar zou lopen. De Opstaller kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden die de ongestoorde werkzaamheden van- en toegang tot het Systeem waarborgen.

Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:

- a. het op het leiding tracé op het Registergoed oprichten van

- (bouw)werken en het opslaan van goederen, de te stichten woning (inclusief alle aangeboden meerwerkopties) en tijdens de bouwfase aanwezige bouwmaterialen daaronder uitdrukkelijk niet begrepen;
- b. het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van ontgrondingen en/of graafwerkzaamheden dieper of ondieper dan één meter- beneden het maaiveld, het (doen) uitvoeren van grondophogingen, het (doen) aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het (doen) planten van diepwortelende bomen en planten, of het plaatsen van schuttingen boven het leiding tracé, of graafwerkzaamheden boven het leiding tracé.  
Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.
2. In geval de Eigenaar handelt (i) in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde en/of (ii) met de door de Opstaller bij het verlenen van haar toe stemming gestelde voorwaarden en deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud en/of het beheer van het Systeem naar het oordeel van de Opstaller belemmeren, dan dient de Eigenaar (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de Opstaller onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstaller bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de Eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers.
  3. De Eigenaar dient de Opstaller dadelijk in te lichten indien de Eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan zijn woning, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van het Systeem.
  4. Indien de hiervoor in lid 3 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden danwel andere werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het Systeem tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstaller. Aan deze toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.

### **Vervreemding Opstalrecht. Hypotheek**

#### **Artikel 6**

De Opstaller is, met inachtneming van de concessieovereenkomst, bevoegd het Opstalrecht aan een andere partij over te dragen of daar beperkte genotsrechten op te vestigen en/of om het Opstalrecht met hypotheek te bezwaren.

#### **Secundair allocatiepunt**

#### **Artikel 6A**

De Eigenaar is verplicht te dulden dat in de woning ten behoeve van de Opstaller een zogenaamd secundair allocatiepunt aanwezig is, waarmee het energiegebruik van de Warmtepomp apart bemeterd kan worden en waardoor de mogelijkheid ontstaat dat de Opstaller een andere leverancier van elektra inschakelt dan de Eigenaar. Zolang het opstalrecht bestaat is het de Eigenaar verbo-



den acties te ondernemen die tot gevolg hebben dat het secundair allocatiepunt wordt verwijderd.

### **Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding**

#### **Artikel 7**

1. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen Partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte. De in de volgende leden van dit artikel 7 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.
2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van deze paragraaf om iets te dulden of niet te doen (die genoemd in artikel 6A daaronder uitdrukkelijk begrepen), worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het gekochte onder bijzondere titel verkrijgen (daaronder begrepen degenen die een deel van het gekochte onder bijzondere titel verkrijgen) en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik ervan verkrijgen.  
Ter zake van de kwalitatieve verplichtingen zal woonplaats worden gekozen ten kantore van Dienst voor het kadaster en de openbare registers te 3068 AX Rotterdam, George Hintzenweg 77.
3. Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 7 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen aan de rechtsopvolger(s) van Partijen moeten worden opgelegd zodat zij overgaan op die rechtsopvolgers, zulks bij overtreding of niet-nakoming daarvan - op verbeurte ten behoeve van de andere Partij van een boete gelijk aan een bedrag ter grootte van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00), zonder- dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van die Partij nakoming te vorderen.

#### **BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN/PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden en bijzondere bepalingen ten aanzien van het Registergoed wordt verwezen naar hoofdstuk H en I van deze akte.

#### **OVERIGE BEPALINGEN**

##### **Ontbindende voorwaarden uit onderliggende overeenkomsten-**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de hiervoor om schreven overeenkomst, zijn thans uitgewerkt. De Eigenaar noch de Opstaller kan zich terzake van deze verlening van het Opstalrecht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

##### **Voorgaande overeenkomsten**

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Eigenaar en Eteck gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte tussen hen is overeen gekomen.

**Kosten**

Alle kosten en belastingen met betrekking tot de vestiging van het Opstalrecht, waaronder begrepen de notariële kosten, zijn voor rekening van de Opstaller.

**Energielabel**

Gelet op de bestemming van het Opstalrecht is het Systeem uitgezonderd van de verplichting voor het hebben van een energielabel.

**Overdrachtsbelasting**

Eteck is naar haar mening terzake de verkrijging van de secundaire opstalrechten geen overdrachtsbelasting verschuldigd, aangezien die rechten zonder de systemen geen waarde hebben en de betreffende systemen door Eteck voor eigen rekening worden aangelegd. Voor zoveel nodig wordt een beroep gedaan op artikel 15 lid 1 sub i en a van de Wet op Belastingen van rechtsverkeer. Artikel 15.4 van genoemde wet is naar het oordeel van Eteck niet van toepassing omdat de kosten van het systeem via het met de koper te sluiten leveringscontract worden doorbelast.

**AANVAARDING**

Partijen verklaren de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen te aanvaarden casu quo aan te nemen, een en ander voor zover deze erfdienstbaarheden niet zijn gevestigd bij eerdere overdrachten van kavels in het onderhavige bouwplan.

Zowel koper als verkoper aanvaarden verder ieder voor zich en voor zover er bepalingen ten behoeve van de gemeente Pijnacker-Nootdorp zijn bedongen, als vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente, voor en namens de gemeente Pijnacker-Nootdorp, gevestigd aan het Oranjeplein 1, 2641 EZ Pijnacker, uitdrukkelijk alle andere verplichtingen, welke voortvloeien uit de koopovereenkomst, uit de in deze akte opgenomen bepalingen en de bij deze akte van toepassing verklaarde bepalingen.

**KWIJTING**

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

**OMZET-/OVERDRACHTSBELASTING**

1. Verkoper kwalificeert als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Het gekochte kwalificeert als onroerende zaak als bedoeld in artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968. De levering van het gekochte is daarom van rechtswege belast met omzetbelasting.
3. Verkoper verklaart dat het gekochte niet gebruikt is als bedrijfsmiddel.
4. Koper doet ter zake van de verkrijging van het gekochte een beroep op de vrijstelling van artikel 15, lid 1, sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer 1970.

**DOORHALING**

Verkoper en koper geven hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewer-

king te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster. In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheekaanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

### **Volmacht verlening partijen**

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van Westvest Notarissen te Delft, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens partijen mede te werken aan:

- een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte van levering;
- (voor zover van toepassing) een akte van rectificatie van de mede op heden te verlijden akte van hypotheekverlening met betrekking tot het gekochte;

doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een niet-complete dan wel foutieve kadastrale aanduiding dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan.

Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

### **WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE**

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

### **BIJLAGEN**

Aan deze akte zijn de navolgende stukken vastgemaakt:

- kopie volmachten;
- situatietekening;
- principeschema, met als kenmerk WKO Pijnacker Werktuigkundige installaties Woningen met WP Demarcatieschema tekeningnummer W-PR-02, ordernummer 119055 de dato \*\*\*.

### **SLOT AKTE**

WAARVAN AKTE is verleden te Delft op de in het begin van deze akte genoemde datum.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. Zij verklaren tijdig kennis te hebben kunnen nemen van de inhoud van deze akte en daarmee in te stemmen. De inhoud van deze akte is bovendien aan hen opgegeven en toegelicht. Zij verklaren geen prijs te stellen op volledige voorlezing van de akte. Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen. Onmiddellijk daarna is de akte door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om