

ONTWERP
27 mei 2024

Dos: :2024.0570.01
 Ref: :COO.(270524.1)

LEVERING

(Project Rijnvliet Oost te Utrecht fase 13B / bnr. 343 tot en met 356)

Heden, #, verschijnen voor mij, mr. Ernst-Jan Gras, notaris in de gemeente Utrecht, kantoorhoudende te Vleuten:

1. #,
 te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VAN WANROOIJ PROJECTONTWIKKELING B.V.**, gevestigd te Geffen, kantoorhoudende te (5223 MD) 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister van Kamer van Koophandel onder nummer 16038747, en als zodanig deze vennootschap op grond van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigend;
 hierna te noemen: **Verkoper**;
2. #,
 hierna #samen# te noemen: **Koper**.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

Inleiding

1. Verkoper heeft een bouwplan "Rijnvliet Oost-West te Utrecht" ontwikkeld, hierna ook te noemen: **het Bouwplan**, inhoudende de realisatie van driehonderdachtentwintig (328) eengezinswoningen waaronder (12) huurwoningen. Fase 13B omvat de realisatie van veertien (14) koopwoningen.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar één koopovereenkomst, hierna te noemen: **de KO**, gesloten met betrekking tot de koop van de hierna te omschrijven kavel grond.
3. Koper heeft met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bouwbedrijf van Grootheest B.V., kantoorhoudende te 6718 WT Ede aan de Argonstraat 26, hierna ook te noemen: **de Aannemer**, één aannemingsovereenkomst gesloten, hierna te noemen: **de AO**.
 In de AO is vastgelegd dat Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens hem een woning (af) te bouwen, welke opdracht de Aannemer heeft aangenomen.
4. Van de KO en de AO blijkt uit twee onderhandse akten die berusten ten kantore van mij, notaris.
5. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan formele rechtskracht heeft verkregen.

Artikel 1. Levering

Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die bij deze aanvaardt, #ieder voor de onverdeelde helft#:

#;

een en ander zoals is weergegeven op de door de comparanten gewaarmerkte

tekening, welke aan deze akte zal worden gehecht;
hierna te noemen: **het Verkochte**.

Publiekrechtelijke beperkingen

#Blijkens een kadastraal uittreksel per # zijn ten aanzien van het verkochte geen beperkingen bekend in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

#Zakelijke rechten/opstalrechten:

#Het Verkochte is (gedeeltelijk) belast met een zestal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder sub b van de voormalige Belemmeringenwet Privaatrecht, te weten:

- vier (4) ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (W.R.K.), gevestigd te Amsterdam;

- één (1) ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Stedin Netbeheer B.V., gevestigd te Rotterdam;

- één (1) ten behoeve van het publiekrechtelijk rechtspersoon de Gemeente Utrecht, gevestigd te Utrecht;

Voorts is het perceel (gedeeltelijk) belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Stedin Netbeheer B.V., gevestigd te Rotterdam.

Genoemde zakelijke rechten / opstalrecht zullen voor de overdracht zoveel mogelijk waardeloosverklaard worden. #

Opstalrecht nutsvoorzieningen Eneco

Het Verkochte is belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Eneco Warmtenetten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, blijkens inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van Nederland op # in register Hypotheken 4 in deel # nummer #.

Dit opstalrecht heeft betrekking op de door Eneco aan te leggen voorzieningen voor stadsverwarming.

Voorafgaande verkrijging

Het Verkochte is door Verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van Nederland op # in register Hypotheken 4 in deel # nummer #, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op # verleden voor #mij, notaris. #genoemde notaris Gras.

Artikel 2. Koop-/aanneemsom

De KO is aangegaan voor een koopprijs van #, te vermeerderen met een bedrag ad #, zijnde éénentwintig procent (21%) omzetbelasting over de KO.

De AO is aangegaan voor een aanneemsom van #, te vermeerderen met een bedrag ad #, zijnde éénentwintig procent (21%) omzetbelasting over de AO.

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen Verkoper en Koper doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Artikel 3. Kwitantie

Koper heeft de hiervoor vermelde koopprijs, #de op grond van gemelde koopovereenkomst verschuldigde rentevergoeding#, #en de vervallen aanneemtermijnen# voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris.

Verkoper verleent Koper daarvoor kwijting.

Artikel 4. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper. De notariële kosten en het kadastraal recht wegens hypothecaire financiering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Koper.

Artikel 5. Overige bepalingen

De KO en deze overeenkomst van levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

5.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte. Verkoper is verplicht Koper een recht van eigendom te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen of hypothecken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de kwalitatieve verplichtingen die voortvloeien uit de wet en de hierna vermelde toepasselijke Algemene Verkoopvoorwaarden voor de levering in eigendom van gronden van de gemeente Utrecht 2014 (AV 2014) en de hierna vermelde kwalitatieve verplichtingen;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden die hierna zijn vermeld en/of hierna zullen worden gevestigd;
- e. niet bezwaard is met overige lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 Burgerlijk Wetboek, behoudens voorzover ze hierna zijn vermeld.

5.2 Over- of ondermaat

Indien de opgegeven maat of oppervlakte van het Verkochte of de verdere omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.

Verschil tussen de feitelijke en de blijkens de verkooptekeningen/ brochure(s) aangegeven maat of grootte geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering, hoe ook genaamd.

5.3 Feitelijke leveringsverplichting

Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat waarin het zich heden bevindt. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.

Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de AO.

5.4 Baten en lasten

De baten en lasten van het Verkochte (daaronder begrepen de zakelijke lasten van

het Verkochte) komen met ingang van heden voor rekening van Koper.

5.5 Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan met ingang van heden over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper bij deze aan Koper, die bij deze aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

5.6 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen terzake van deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de KO hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

Artikel 6. Bijzondere bepalingen

6.1 Bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen wordt verwezen naar:

- A. voormelde akte van levering op # verleden voor #mij, notaris, #genoemde notaris Gras, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van Nederland op # in register Hypotheken 4 in deel # nummer #, (levering gemeente-Van Wanrooij fase 13B), waarin woordelijk staat vermeld:

Begin citaat

" 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."*

(Van toepassing op bouwnummers: 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 355 en 356 ten aanzien van één (1) parkeerplaats.)

" **Boeten**

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."

" 17. Kettingbeding: Nutsbedrijven, Stadsverwarming

ENZOVOORTS

17.5 De koper verbindt zich jegens de gemeente en de exploitant (i.c. Eneco) van het (mede) voor de Bouwopgave te realiseren systeem van stadsverwarming, om de in artikel 16.1 bedoelde woningen voor eigen rekening en risico te doen aansluiten en aangesloten te houden op dit systeem en om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente en de exploitant van de stadsverwarming geen alternatieve verwarmings-systemen te (doen) realiseren.

Het is de koper uitsluitend toegestaan om af te wijken van de aansluiting op stadsverwarming, mits het alternatieve, technische systeem voor warmtelevering leidt tot een aantoonbare hogere CO2 reductie dan stadsverwarming en indien voor een dergelijke afwijking vooraf schriftelijke goedkeuring is gekregen van de gemeente en de exploitant van de stadsverwarming. In geval door koper wordt afgeweken van de aansluiting op stadsverwarming verbindt koper zich jegens de gemeente om de in artikel 16.1 bedoelde woningen voor eigen rekening en risico te doen aansluiten op het alternatieve verwarmingssysteem en op dit systeem aangesloten te houden.

18. Kettingbeding: Bebouwing en inrichting van het verkochte

ENZOVOORTS

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

vanwege de koper of diens rechtsopvolger(s) toegebracht aan eigendommen van de gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door de koper aan de gemeente worden vergoed.

- 18.7 Met betrekking tot de erfafscheidingen (en inrichting) van het verkochte gelden de volgende randvoorwaarden en/of beperkingen, welke voor rekening en risico van koper gerealiseerd en in stand gehouden dienen te worden:
- Erfafscheiding voorzijde, zij- en achterkant woningen: Haag volgens Hagenplan (zie artikel 24) en arcering op verkooptekening A #.
19. Kettingbeding: Bijzondere afspraken ten aanzien van de realisering en verkoop van de bouwwerken, garanties

ENZOVOORTS

20. Boetebeding

Bij niet of niet behoorlijke nakoming van de in voorgaande artikelen (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht en Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) opgenomen verplichtingen verbeurt Koper aan Gemeente een boete van éénuizend euro (€ 1.000,00) per dag zolang de niet of niet behoorlijke nakoming voortduurt met een maximum van éénhonderduizend euro (€ 100.000,00), onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding en/of nakoming #te vorderen.#

Voorname bedragen hebben als prijspeil één januari tweeduizend drieëntwintig en worden jaarlijks per één januari, voor het eerst op één januari tweeduizend vierentwintig, aangepast aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar tweeduizend vijftien is honderd (2015=100), volgens de jaar-op-jaar methode met dien verstande dat voornoemde bedragen niet worden geïndexeerd wanneer dit leidt tot een lager bedrag dan voornoemd. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt. De boete is verschuldigd nadat Koper of diens rechtsopvolger schriftelijk in gebreke is gesteld en Koper of diens rechtsopvolger niet binnen acht (8) dagen na deze ingebrekestelling de niet of niet-behoorlijke nakoming of overtreding heeft hersteld.

21. Kettingbeding

- 21.1 Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 17 tot en met 20 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.

- 21.2 De in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting tot opleggen van de daar genoemde artikelen als kettingbeding vervalt na afgifte van de in artikel 18.1 bedoelde verklaring, met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 17.5, 18.6, 18.7 en 20 van deze overeenkomst en met uitzondering van de artikelen 11 en 13 van de AV 2014."

Kwalitatieve verplichtingen

De koper heeft zich op grond van de overeenkomst verplicht tot het gestelde in artikel 10 van de AV 2014 en artikel 23 en 24 van de overeenkomst, welke bepalingen woordelijk luiden:

" 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."

" 23. Kwalitatieve verplichting

- 23.1 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.

23.2 *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."*

" 24. *Kwalitatieve verplichting: Aanplant, onderhoud en instandhouding hagen (scheiding openbaar - privé).*

Relatie gemeente Utrecht – Koper/ontwikkelaar (hierna te noemen "VWPO"):

24.1 *Aan de voorzijde respectievelijk zij- en achterkanten van de woningen laat VWPO door een erkend hoveniersbedrijf hagen (volgens bijlage 11) in de tuin planten, met een planthoogte zoals weergegeven in bijlage 11. Deze haag levert als groene tuinbegrenzing een belangrijke bijdrage aan de uitstraling van de straat en buurt. Als alle woningen in de straat dezelfde haag hebben als erfafscheiding zorgt dat voor een eenduidig en mooi groen beeld. VWPO en de eerste koper zijn verplicht om 50 cm vanuit de erfgrens vrij te houden voor aanplant van de haag. VWPO en de eerste koper mogen de haag er niet uittrekken, zelf snoeien, verplaatsen of beschadigen. VWPO (c.q. de door haar ingeschakelde hovenier) onderhoudt de haag gedurende 4 jaar na aanplant. Hier zijn geen (extra) kosten aan verbonden voor de particuliere koper. De aanplant van de hagen zal geschieden in het eerste plantseizoen, dat aanbreekt nadat (een deel van) de woningen twee (2) maanden zijn opgeleverd.*

24.2 *VWPO (of in haar opdracht werkende derden) zal de hagen ad 24.1 gedurende vier (4) groeiseizoenen laten onderhouden.*

24.3 *Teneinde de uitvoering ad 24.1 en 24.2 zonder problemen met bewoners mogelijk te maken is goede informatieverstrekking en voorlichting naar kopers toe essentieel. VWPO verplicht zich hiertoe en zal in al haar mondelinge, digitale en schriftelijke verkoopuitingen - in het bijzonder op kopersbijeenkomsten, in de verkoopdocumentatie en in de koop-aanneemovereenkomst - nadrukkelijk inhoud en strekking van dit artikel 24 verwoorden, ingebed in een passage over de*

ruimtelijke uitgangspunten van het plan.

- 24.4 *VWPO zal voor de oplevering van een woning, waar conform de inrichtingsplannen een haag is gepland steeds ter plaatse, waar de haag moet komen een paal-draadconstructie plaatsen, voordat de woning wordt opgeleverd aan de betreffende eerste koper. De gemeente heeft aan VWPO een tekst aangeleverd over het beheer van de hagen, welke tekst VWPO zal opnemen in de verkoopvoorwaarden (technische informatie) omtrent de woning ten behoeve van de eerste koper.*

Voormelde tekst dient als volgt te luiden: "Aan de voorzijde respectievelijk de zij- en achterkant van deze woningen plant VWPO (c.q. de door haar ingeschakelde hovenier) een haag in de tuin. Deze haag levert als groene tuinbegrenzing een belangrijke bijdrage aan de uitstraling van de straat en buurt. Als alle woningen in de straat dezelfde haag hebben als erfafscheiding zorgt dat voor een eenduidig en mooi groen beeld.

De koper is verplicht om 50 cm vanuit de erfgrens vrij te houden voor aanplant van de haag. De koper mag de haag er niet uittrekken, zelf snoeien, verplaatsen of beschadigen. VWPO (c.q. de door haar ingeschakelde hovenier) onderhoudt de haag gedurende 4 jaar na aanplant. Hier zijn geen (extra) kosten aan verbonden."

- 24.5 *VWPO vraagt twee (2) offertes aan voor de aanplant en beheer (inclusief grondverbetering volgens Standaard RAW 2000, blz. 909 t/m 911, artikel 51.06.01) volgens de Besteks-/ beheersomschrijving in bijlage 11. Binnen drie (3) weken, nadat de offertes aan VWPO zijn toegezonden zullen partijen in goed overleg vaststellen welke offerte zal worden geaccepteerd. VWPO verplicht zich het bedrag van de offerte aan de desbetreffende hovenier te zullen voldoen. Tevens verplicht VWPO zich om de regierol op haar te nemen, inhoudende dat in het geval een particuliere koper de haag verwijderd binnen de periode van de vier (4) groeiseizoenen, VWPO de particuliere koper daarop aanspreekt en – zo nodig – juridisch afdwingt dat de haag wordt teruggeplaatst.*

ENZOVOORTS

- 24.6 *De koper en diens rechtsopvolger(s) is/zijn verplicht te gedogen, dat VWPO (c.q. de in haar opdracht werkende hovenier), aan de voorzijde respectievelijk zijkanten van de woningen hagen plaatst of doet plaatsen volgens bijlage 11, deze houdt, gebruikt, in stand houdt, onderhoudt en zo nodig vervangt. Deze kwalitatieve verplichting eindigt onherroepelijk door overgang van de periode van vier (4) jaar nadat de ha(a)g(en) zijn geplaatst en in ieder geval na afloop van een periode van zeven (7) jaar, nadat de (af)levering heeft plaatsgevonden.*

- 24.7 *VWPO (c.q. de in haar opdracht werkende hovenier) zal de hagen plaatsen in het eerste plantseizoen, dat aanbreekt nadat (een deel van)*

- de woningen twee (2) maanden zijn opgeleverd en de hagen gedurende vier (4) groeiseizoenen onderhouden.*
- 24.8 *Als onderdeel van deze kwalitatieve verplichting verplicht de koper c.s. zich om in de strook grond ter breedte van vijftig centimeter (50 cm) gemeten vanaf de erfafscheiding geen bouwwerken (inclusief schuttingen) op te richten en ook overigens geen handelingen te verrichten, die nadelig zijn in verband met het planten en tot wasdom komen van de haag, het onderhouden ervan dan wel anderszins nadelig zijn in verband met het gestelde in dit artikel.*
- 24.9 *De koper is aansprakelijk voor alle schade aan de hagen veroorzaakt door hem of een van de zijnen handelend in strijd met deze kwalitatieve verplichting.*
- 24.10 *De koper is gehouden om - na behoorlijke aankondiging - aan VWPO of voor haar werkende derde(n) vrije toegang te verlenen voor het verrichten van plant -en (onderhouds-) werkzaamheden.*
- 24.11 *In geval van schade aan de hagen is de koper verplicht dit zo spoedig mogelijk aan VWPO te melden.*
- 24.12 *Indien ten gevolge van (onderhouds-)werkzaamheden aan de hagen de koper tijdelijk geen of verminderd gebruik kan maken van het verkochte is VWPO niet gehouden hiervoor een vergoeding aan de koper te voldoen. VWPO is uitsluitend aansprakelijk in geval er sprake is van ernstige nalatigheid.*
- 24.13 *Na afloop van de kwalitatieve verplichting is VWPO op geen enkele wijze nog verplicht tot het uitvoeren van onderhoud dan wel tot enige andere verplichting. De koper verplicht zich om na beëindiging van voormeld beding (in ieder geval na afloop van een periode van zeven (7) jaar nadat de (af)levering heeft plaatsgevonden) bij gelegenheid van de eerste wijziging ten aanzien van zijn registergoed (bijvoorbeeld verkoop) de kwalitatieve verplichting in de openbare registers met toepassing van artikel 35 van de Kadasterwet waardeloos te laten verklaren met behulp van de volgende tekst: "Partijen verklaren dat voormelde kwalitatieve verplichting is geëindigd door tijdsverloop. Tenslotte verklaar ik, notaris, het volgende: Het hiervoor vermelde feit dat voormelde kwalitatieve verplichting is geëindigd vormt een rechtsgrond voor de (gedeeltelijke) waardeloosheid van voormelde inschrijving. Hierdoor is voormelde inschrijving te Utrecht in voormeld deel en nummer waardeloos geworden voor zover deze inschrijving de hiervoor bedoelde kwalitatieve verplichting betreft, hetgeen partijen door ondertekening van deze akte bevestigen."*
VWPO en de koper verlenen elkaar hierbij volmacht, met het recht van substitutie aan de notaris, om na beëindiging van de kwalitatieve verplichting voormelde waardeloosheidsverklaring in de openbare registers in te doen schrijven. Deze volmacht geldt ook voor rechtsopvolgers onder bijzondere titel van de koper.

- 24.14 Voor zover aan de tijdelijke afspraak van VWPO ten aanzien van de hagen een waarde kan worden toegekend wordt deze geacht te zijn verdisconteerd in de reeds door de koper aan VWPO betaalde koopprijs.
- 24.15 Het gestelde in artikel 23 van de overeenkomst 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."

"Vestiging erfdienstbaarheden

Algemene erfdienstbaarheden binnen het bouwplan (fase 13B)

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen ten behoeve en ten laste, over en weer, van de kadastrale percelen Gemeente Utrecht sectie T nummers # tot en met #, # tot en met # en # tot en met # (bouwnummers 343 en 344, 345 en 346, 347 en 348, 349 en 350, 351 tot en met 354, 355 en 356 (fase 13B)), waarop veertien (14) woningen zullen worden gebouwd, plaatselijk bekend #Apenboomstraat # tot en met # te Utrecht en Pecanlaan # tot en met # te Utrecht, welke bij deze akte worden overgedragen aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.:

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het bij partijen genoegzaam bekende bouwplan Rijnvliet Oost-West te Utrecht te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het bij partijen genoegzaam bekende bouwplan op het heersende erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bij partijen genoegzaam bekende bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf

gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, CAI-kasten, kabels ten behoeve van

- telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:*
- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;*
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;*
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;*
- d. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;*
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bij partijen genoegzaam bekende bouwplan (inclusief meerwerkopties dan wel uitbreidingsmogelijkheden die aanvankelijk niet als meerwerkoptie aan de toekomstige eigenaren van de te bouwen woningen zijn aangeboden); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;*

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde uitbreidingsmogelijkheden, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het bij partijen genoegzaam bekende bouwplan dan wel uitbreidingsmogelijkheden die aanvankelijk niet als meerwerkoptie aan de toekomstige eigenaren van de te bouwen woningen zijn aangeboden, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties voortvloeiend uit het bij partijen genoegzaam bekende bouwplan, dan wel conform de uitbreidingsmogelijkheden die voor de oplevering van de woning aan de toekomstige eigenaren van de te bouwen woningen zijn aangeboden, en waarvoor gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;
- c. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de eigenaar van het heersend erf;
- d. de bouwwerken worden na schriftelijk aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);

Ten aanzien van bouwwerken die worden gerealiseerd op grond van het bepaalde in deze erfdienstbaarheid is de voormelde erfdienstbaarheid van licht, uitzicht, overbouw, realisering van de bouwkundige situatie en afvoer van regenwater en drop van overeenkomstige toepassing.

#OPNEMEN BIJ DE BOUWNUMMERS 351 TOT EN MET 353

Vestiging erfdienstbaarheid van voetpad fase 13B

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen met betrekking tot de bouwkavels waar een (achter)pad is gelegen, een en ander zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, te weten:

- ten behoeve van de kadastrale percelen Gemeente Utrecht sectie T nummers #, # en # (bouwnummers 351, 352 en 353, plaatselijk bekend Pecanlaan # te Utrecht en ten laste van de kadastrale percelen Gemeente Utrecht sectie T nummers # en # (bouwnummers 351 en 352), plaatselijk bekend Pecanlaan # te Utrecht;

de erfdienstbaarheid van overpad inhoudende de verplichting te dulden dat de eigenaren en gebruikers van het heersend erf op de voor de eigenaren en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze vierentwintig (24) uur per dag, gebruik maken van de op het dienend erf liggende achterpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg onder de volgende bepalingen:

- a. vanaf de uitgang(en) van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;
- b. het is aan de eigenaren en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;
- c. over het dienend erf kan slechts te voet worden gegaan en stapvoets worden gereden met rijwielen over het daartoe bestemde achterpad;
- d. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;
- e. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het achterpad komen voor rekening van de eigenaren van de aan het achterpad gelegen woningen, ieder voor een gelijk deel;

#f. de eigenaren van de aan het achterpad gelegen woningen worden belast met de instandhouding (in het kader van het Politiekeurmerk Veilig Wonen) van een verlichtingspunt ten behoeve van de verlichting van het achterpad. Het verlichtingspunt wordt gerealiseerd op de (tuin)berging of garage grenzend aan het achterpad. De eigenaar draagt de kosten voor het energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van het op zijn woning aangesloten verlichtingspunt. #

BIJ ALLE BOUWNUMMERS OPNEMEN

Nadere vestiging en inwerkingtreding erfdienstbaarheden

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn/worden bij de akten van levering betreffende de overige voornoemde woningen behorende tot fase 13B van het Bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd.

Deze erfdienstbaarheden treden voor ieder van de woningen in werking zodra de betreffende kavel door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. is overgedragen."

- B. een akte van vestiging opstalrecht op # verleden voor #mr. A.Q. Blomaard, notaris te Rijswijk, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van Nederland op # in register Hypotheken 4 in deel # nummer #, waarin woordelijk staat vermeld:

Begin citaat

"Vestiging recht van opstal

De Eigenaar verleent aan Eneco, die bij deze aanvaardt, een recht van opstal op het Registergoed ten behoeve van de Energievoorziening met toebehoren, zoals schetsmatig staat aangegeven op een aan deze akte te hechten tekening. Op gemelde situatietekening staat de Energievoorziening van het Eneco in het nieuwbouwproject "Rijnvliet fase 13B" weergegeven. Het onderhavige opstalrecht heeft alleen betrekking op de Energievoorziening van Eneco dat zich zal bevinden in/op de percelen behorend bij deelfase 13B.

Verklaring ten behoeve van het Kadaster

Uitmeting van het perceel wordt door partijen niet verlangd aangezien het een geval als bedoeld in artikel 6, lid 3, sub a ten vierde van het Kadasterbesluit betreft (het recht van opstal betreft uitsluitend het leggen en houden van leidingen in, op of boven het Registergoed) terwijl partijen voorts expliciet beogen dat de gedeelten van het Registergoed waarop de Energievoorziening zich bevindt niet kadastraal worden uitgemeten.

Voorts verklaren partijen dat het meettarief reeds verschuldigd was en is afgedragen bij voormelde verkrijging.

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 en vervangen van de Energievoorziening in de grond van het Registergoed (inclusief de aansluiting op het warmtenet), en*
 - b. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken,*

onderhouden, wijzigen, uitbreiden en vervangen in het Registergoed van de overige werken ten behoeve van de Energievoorziening, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk naar de Woningen (inclusief het inpandig leidingstelsel naar de Binneninstallatie). De Binneninstallatie na de door of namens Eneco aan te brengen afleveringstallatieset in de meterkast valt nadrukkelijk niet onder de Energievoorziening.

Het opstalrecht wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd.

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 een overeenkomst.*
4. *De vestiging van het opstalrecht geschiedt om niet.*
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.*
Bij de uitoefening van het recht zal Eneco zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, huurder of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen het recht uitoefenen op de voor de eigenaar, huurder of andere rechtmatige gebruiker minst bezwarende wijze.
Eneco is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuurtechnische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.
7. *De Gebouweigenaar(s) dienen de Binneninstallatie aan te sluiten op de Energievoorziening en deze aansluiting in stand te houden, één en ander met inachtneming van en overeenkomstig de bepalingen van de algemene voorwaarden warmte en de aansluitvoorwaarden van Eneco.*
8. *Het is de Gebouweigenaar niet toegestaan een additionele Energievoorziening te (doen) realiseren ten behoeve van het Gebouw en*

Energie elders in te kopen.

De Gebouweigenaar dient zich te conformeren aan het bepaalde in bedoelde aansluitovereenkomst en de bijbehorende Technische Aansluitvoorwaarden.

9. *De Gebouweigenaar is verplicht bij de verkoop van een Woning rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van Eneco.*

10. *Het opstalrecht is zonder toestemmingsvereiste overdraagbaar.*

Kettingbeding

De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 10 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) verschuldigd, een eenmalige boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) en een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt. De boete is eerst en direct opeisbaar binnen veertien (14) kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, indien en voor zover niet alsnog is nagekomen.

Aangezien het Registergoed waarvoor een opstalrecht ten behoeve van Eneco is gevestigd is gesplitst in gedeelten en die percelen aan afzonderlijke eigenaren zullen worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste éénuizend euro (€ 1.000,00) bedraagt en de dagboete altijd ten minste éénhonderd euro (€ 100,00) bedraagt.

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 percelen kadastraal bekend Gemeente Utrecht, sectie T nummers #) 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 erfdiensbaarheid 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.

Algemene Voorwaarden

Het opstalrecht wordt voorts gevestigd onder de hierna vermelde A.V.Z., voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, welke algemene voorwaarden woordelijk luiden als volgt:

"Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.).

Inhoudsopgave

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Artikel 2-3 Belast perceel

Artikel 4 Schadevergoeding

Artikel 5-8 Aanvang, overdraagbaarheid, opzegbaarheid en duur

Artikel 9 Geschillenregeling

Artikel 10 Ontbinding

Artikel 11 Kosten

Artikel 12 Overgangsbepalingen

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

Eigenaar: *de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;*

Bedrijf: *Eneco Warmtenetten B.V.;*

Belaste perceel: *het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;*

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;*

Werken: *de werken zoals omschreven in de overeenkomst;*

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.*

BELAST PERCEEL

Artikel 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.*
- 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.*
- 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.

- 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.*
- 5 *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2, lid 1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuurtechnische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.*

Artikel 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.*
- 2 *Het bedrijf heeft de eigendom van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*
- 3 *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
 - a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
 - b. *het over brengen van elektrische energie, gas, signaal, warmte of koude 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.*
- 4 *De eigenaar zal binnen een strook van 4 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 (normale agrarische bodembewerking daaronder niet begrepen).*

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 van dit artikel.
- 5 *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.*
- 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, 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

- 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.*
- 2 Schade door ongewone gevolgen van de aanwezigheid van de in de overeenkomst vermelde werken wordt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker vergoed en het bedrijf vrijwaart hen tegen aanspraken van derden tot vergoeding van bedoelde schade, een en ander met uitzondering van de schade die is veroorzaakt door hun opzet of grove schuld.*
- 3 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 overeenkomst en na betaling van de alsdan door het bedrijf verschuldigde vergoeding 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 deze Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).

Artikel 7

- 1 Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.*
- 2 Artikel 106 van boek 3, en de artikelen 104, lid 2 en 105, lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.*

Artikel 8

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 7, lid 1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf schriftelijk te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.*
- 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.*
- 3 Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf bedoelde werken opruimen en het terrein weer in behoorlijke*

staat brengen.

- 4 *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

- 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.*
- 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 gerede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*
- 3 *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies. Hij/zij bepaalt/bepalen voor wiens rekening de kosten van het bindend advies komen.*
- 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

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

Partijen zijn overeengekomen dat artikel 3 lid 4, sub a en c van de A.V.Z. niet van toepassing is op het onderhavige opstalrecht voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.

Partijen zijn voorts - in aanvulling en afwijking op het bepaalde in artikel 3 lid 4 van de A.V.Z. - overeengekomen dat een strook van vijfenzeventig/honderdste meter (0,75 m) aan weerszijden geldt voor zover de aansluitleidingen door de tuinen behorend bij de Woningen lopen en zij geen verstoring van de distributie van warmte veroorzaken."

Einde citaat

Nadere vestiging en inwerkingtreding erfdienstbaarheden

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn/worden bij de akten van levering betreffende de overige voornoemde woningen behorende tot fase 13B van het Bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd.

Partijen vestigen en aanvaarden derhalve deze erfdienstbaarheden hierbij alsnog. Deze erfdienstbaarheden treden voor ieder van de woningen in werking zodra de betreffende kavel door Verkoper is overgedragen.

6.2 Aanvaarding door Koper

Koper aanvaardt alle voormelde bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan Koper opgelegd. Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk.

Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

De comparanten verklaarden, dat op de onderhavige verkoop en koop mede van toepassing zijn en geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken de voorwaarden en bepalingen, als vermeld in de hiervoor vermelde AV 2014. Koper verklaarde van voormelde AV 2014 een exemplaar te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

Artikel 7. Woningborg-Garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. onder nummer W-2024-09312-E0003 geregistreerd project.

Door voormelde vennootschap is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt. De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

Artikel 8. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1° juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake van de levering van het Verkochte is verschuldigd. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 9. Volmacht

Van voormelde volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte welke is gehecht aan voormelde akte van levering op # verleden voor #mij, notaris. #genoemde notaris Gras.

Artikel 10. Woonplaatskeuze

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van mij, notaris.

Artikel 11. Rectificatievolmacht

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist.

Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

Artikel 12. Openbare registers

De inschrijving in de openbare registers voor registergoederen van een afschrift van de onderhavige akte doet de overdracht van het Verkochte plaatsvinden.

Slot

De identiteit van de verschenen personen zijn mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE is opgemaakt te Vleuten, gemeente Utrecht, op de datum die aan het begin van deze akte is vermeld.

Van deze akte hebben de comparanten vooraf een concept ontvangen.

De inhoud van deze akte heb ik, notaris, aan de comparanten zakelijk opgegeven en toegelicht.

Alle comparanten hebben verklaard dat zij van de inhoud van deze akte hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing instemmen.

Deze akte is vervolgens door mij, notaris, beperkt voorgelezen.
Onmiddellijk daarna is deze akte ondertekend door de comparanten en mij,
notaris,
om