

Concept de dato: 31-01-2025

**Koper is bekend met het feit dat onderhavig document nog een concept van de akte is en dat er nog artikelen aangevuld en/of gewijzigd kunnen worden. Koper kan derhalve geen rechten ontleen aan onderhavig concept.**

AKTE VAN LEVERING APPARTEMENTSRECHT  
Project Hyde Park gebouw Victoria - Blok 22 - te Hoofddorp

Heden, @, verschenen voor mij, mr. @Susan Jeanette van Os, @Rajesh Sardhanand Gopisingh, notaris gevestigd te Haarlemmermeer:

1. @  
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 08013158;  
BPD Ontwikkeling B.V. hierna ook te noemen: "verkoper";
2. @,  
hierna @tezamen te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben het navolgende verklaard:

**A. INLEIDING**

1. Verkoper is eigenaar van:
  - een perceel bouwterrein, gelegen nabij de Planetenweg en de Neptunusstraat te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, nummers 3195 en 3197**, aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen zijn toegekend, respectievelijk groot circa drieëntwintig are en tweeënzeventig centiare (**23 a 72 ca**) en tien are en achtenvijftig centiare (**10 a 58 ca**);  
voormeld perceel hierna te noemen: de 'Grond', welke Grond bestemd is voor de realisatie van het Gebouw, zoals hierna nader omschreven.  
Onder "het Gebouw" wordt verstaan:
    - het op de Grond thans nog te realiseren en te eniger tijd, -na realisatie- staande gebouw, dat in hoofdzaak zal bestaan uit:
      - tweehonderddrieëntachtig (283) woningen verdeeld over vier huizen op de begane grond tot en met de twaalfde verdieping met de

- (eventueel) daarbij behorende afzonderlijke bergingen, fietsenstallingen op de begane grond, met toebehoren, alsmede een gemeenschappelijke binnentuin op de eerste verdieping;
- negen (9) commerciële ruimten op de begane grond;
  - vier (4) aparte gemeenschappelijke ruimten voor nutsvoorzieningen alsmede de hydrofoor op de begane grond.

#### Voorafgaande verkrijgingen

Verkoper heeft de Grond in eigendom verkregen:

- voor wat betreft voormeld kadastraal perceel met nummer 3195 (met meer, afkomstig van het vervallen kadastrale nummer 888) door de inschrijving in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig februari tweeduizend vierentwintig (23-02-2024) in deel 88219 nummer 143, van het afschrift van een akte van levering onder ontbindende voorwaarde, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op drieëntwintig februari tweeduizend vierentwintig (23-02-2024) verleden voor mr. W.A. Groen, notaris gevestigd te Amsterdam;  
mede in verband met de inschrijving in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op veertien november tweeduizend vierentwintig (14-11-2024) in deel 89894 nummer 195, van het afschrift van een akte van constatering verval ontbindende voorwaarde, houdende afstand van het recht om ontbinding van voormelde leveringsakte te vorderen op dertien november tweeduizend vierentwintig (13-11-2024) verleden voor mr. W.A. Groen, notaris gevestigd te Amsterdam;
  - voor wat betreft voormeld kadastraal perceel met nummer 3197 (afkomstig van het vervallen kadastrale nummer 3155, afkomstig van 3073) door de inschrijving in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ tweeduizend vijftwintig (@-@-2025) in deel @ nummer @, van het afschrift van een akte van ruiling, houdende kwijting en afstand van het recht om ontbinding te vorderen, op @ tweeduizend vijftwintig (@-@-2025) voor mij, notaris, verleden.
2. Verkoper is voornemens op de Grond het Gebouw te doen realiseren en heeft de Grond gesplitst in vijf (5) (hoofd)appartementenrechten, waar het navolgende appartementsrecht:
- het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de vierenvijftig (54) zich op de eerste tot en met de negende verdieping bevindende woningen met de eventueel daarbij behorende afzonderlijke bergingen op de begane grond, een fietsenstalling op de begane grond, de daarbij behorende daken, alles met verder aan- en toebehoren, gelegen in het appartementengebouw genaamd Victoria (Blok 22) gelegen nabij de Planetenweg en de Neptunusstraat te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, complexaanduiding @-A, appartementsindex 4 ("**Huis 4**"); uitmakende het drieduizend driehonderdnegenennegentig / vijftwintigduizend achthonderdeenveertigste (**3.399 / 25.841**) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;

hierna ook te noemen: "**hoofdappartementenrecht wonen**";

zulks krachtens de inschrijving in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op @ tweeduizend vijftientig (@-@-2025) in deel @ nummer @, van het afschrift van de akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten, op @ tweeduizend vijftientig (@-@-2025) verleden voor mr. S.J. van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, hierna te noemen: de **"akte van hoofdsplitsing"**.

3. Het hiervoor sub 2. vermelde hoofdappartementsrecht wonen is vervolgens ondergesplitst in (onder)appartementsrechten, zulks blijkens akte op @ tweeduizend vijftientig (@-@-2025) verleden voor mr. S.J. van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op @ tweeduizend vijftientig (@-@-2025) in deel @ nummer @, hierna te noemen: **"de akte van ondersplitsing wonen"**.
4. Voormelde akten van hoofd- en ondersplitsing hierna tezamen te noemen: **"de akten van splitsing"**.

#### **B. 1. KOOPOVEREENKOMST/KOOPPRIJS**

Blijkens een tussen koper en verkoper gesloten koopovereenkomst - van welke koopovereenkomst blijkt uit een onderhands contract zich in kopie bevindend op het notariskantoor Gopisingh Van Os Notarissen, gevestigd te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer, en hierna ook te noemen: "de koopovereenkomst" - heeft de verkoper verkocht aan de koper het hierna onder C. te omschrijven appartementsrecht met het daaraan verbonden exclusief gebruiksrecht van twee (2) fietsenbergingen op de begane grond van het gebouw, zulks voor een koopprijs van @ (inclusief omzetbelasting, exclusief eventueel verschuldigde rente).

#### **2. AANNEMINGSOVEREENKOMST**

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **UBA Bouw B.V.**, statutair gevestigd te Uithoorn, kantoorhoudende 1422 XS Uithoorn, J.A. van Seumerenlaan 4, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 33147019, hierna te noemen: "de ondernemer", en de koper hebben een aannemingsovereenkomst gesloten, hierna aan te duiden als; "de aannemingsovereenkomst", - van welke aannemingsovereenkomst blijkt uit een onderhands contract zich in kopie bevindend op het notariskantoor Gopisingh Van Os Notarissen, gevestigd te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer - met betrekking het/de hierna te omschrijven registergoed(eren).

Blijkens de aannemingsovereenkomst heeft de koper als deelgerechtigde in het in de overweging genoemde gebouw met bijbehorende grond opdracht gegeven aan de ondernemer, om met inachtneming van de in de overweging van deze akte bedoelde akte(n) van splitsing en conform de desbetreffende technische omschrijving en tekening(en) en voor zover aanwezig staten van wijziging, al welke tot aannemingsovereenkomst behoren, het gebouw met aanhorigheden, waarvan het (de) door de koper gekochte appartementsrecht(en) een aandeel uitmaakt / uitmaken, (af) te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven, hetgeen de ondernemer heeft aangenomen.

De termijnen van de aanneemsom zullen door de koper conform het bepaalde in de aannemingsovereenkomst aan de ondernemer worden voldaan naar gelang de bouw vordert.

### 3. **KWIJTING**

Koper heeft de koopprijs (inclusief omzetbelasting en eventueel verschuldigde rente) voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van de notaris ten name van Gopisingh Van Os Notarissen, ter uitbetaling aan verkoper op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst, voor welke betaling koper bij deze kwijting wordt verleend.

Verkoper verleent koper kwijting voor die betaling.

### C. **OMSCHRIJVING REGISTERGOED EN LEVERING**

Ter voldoening aan de verplichting tot levering door verkoper aan koper, voortvloeiende uit de hiervoor vermelde koopovereenkomst levert de verschenen persoon sub 1 namens de verkoper bij deze aan koper, die in eigendom aanvaardt, @ieder voor de onverdeelde helft:

- @  
@onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het **hoofdappartementenrecht wonen**;

hierna te noemen: "het verkochte".

Het verkochte zal door de koper worden gebruikt als woonappartement.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende medegedeeld:

het is hem niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

#### Opstalrechten

De Grond is belast met de navolgende drie (3) rechten van (onder)opstal, te weten:

1. ten behoeve van de stichting: Stichting WKO Hyde Park, zulks blijkens een akte van vestiging opstalrecht op @ verleden voor @mr. S.J. van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in deel @ nummer @;
2. ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eteck Warmte Holding B.V., zulks blijkens een akte van vestiging (onder)opstalrecht op @ verleden voor @mr. S.J. van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in deel @ nummer @;
3. ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V., zulks blijkens een akte van vestiging opstalrecht op @ verleden voor @mr. S.J. van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in deel @ nummer @.

### D. **BEPALINGEN EN BEDINGEN**

Voormelde overeenkomst van koop en levering is voorts aangegaan onder de navolgende bepalingen en bedingen.

1. Verkoper levert aan koper eigendom, die:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheke of inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
  - d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, anders dan

hierna vermeld.

2. Indien de hiervoor vermelde grootte van de in de splitsing betrokken grond en/of de verdere omschrijving van de hiervoor omschreven onroerende zaak niet juist of niet volledig is, geeft dit geen grond tot het vorderen van vermeerdering of vermindering van de koopprijs of vernietiging van de koop.
3. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats op de wijze en het tijdstip als vermeld in de met de ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst.

Tot aan de datum van oplevering van het verkochte zijn alle risico's voor rekening van de ondernemer.

Op de dag waarop het verkochte aan koper feitelijk wordt afgeleverd (het moment waarop de koper de sleutels van het verkochte in ontvangst neemt), gaan alle risico's voor het verkochte, waaronder begrepen van brand- en stormschade, op koper over, onverminderd de verplichtingen van de ondernemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst.

Het verkochte kan door koper na oplevering van het verkochte in eigen gebruik worden aanvaard na aan al zijn verplichtingen voldaan te hebben en bovendien na ondertekening door of namens de ondernemer en koper van het proces-verbaal van oplevering.

Voor de op de oplevering van toepassing zijnde voorwaarden (de zogenaamde vijf procentregeling (5%-regeling/wettelijk opschortingsrecht) wordt ondermeer verwezen naar de aannemingsovereenkomst met bijbehorende Algemene Voorwaarden.

4. Op de aannemingsovereenkomst is de SWK garantie- en waarborgregeling nieuwbouw waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend van toepassing. De koper verklaarde een exemplaar te hebben ontvangen van vorenbedoelde garantie- en waarborgregeling en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en deze uitdrukkelijk te aanvaarden. Koper heeft het betreffende waarborgcertificaat ontvangen.
5. De baten en lasten van het verkochte zijn van heden af voor rekening van de koper.
6. Alle kosten, rechten en belastingen op deze eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van **verkoper**.
7. Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden, hetgeen vóór het passeren van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

#### **E. SCHIPHOLBEPALING**

Door de gemeente Haarlemmermeer is aan (de rechtsvoorganger van) verkoper de verplichting opgelegd om toekomstige kopers/eindgebruikers casu quo rechtsopvolgers/beleggers te wijzen dat het project Hyde Park te Hoofddorp zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie.

De letterlijke tekst van de door de gemeente aan verkoper opgelegde verplichting luidt:

##### ***"30. Schipholbepaling***

*30.1. HP verklaart bekend te zijn met het feit dat het Contractgebied zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie en met de daaruit voortvloeiende geluidsbeperkingen. HP is verplicht om bij overdracht, bezwaring met een beperkt genotsrecht dan wel verhuur of ingebruikgeving van (een gedeelte van) het Contractgebied in haar overeenkomsten met toekomstige*

*kopers/eindgebruikers c.q. rechtsopvolgers/beleggers te wijzen op het feit dat het Contractgebied zich bevindt op een met vliegtuiggeluiden belaste locatie. HP wijst daarbij op het bestaan van het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS), Informatiecentrum voor (a.s.) omwonenden, [www.bezoekbas.nl](http://www.bezoekbas.nl), dagelijks bereikbaar onder nummer 020-6015555.*

*30.2. HP is verplicht om bij overdracht, bezwaring met een beperkt genotsrecht danwel verhuur of ingebruikgeving van (een gedeelte van) het Contractgebied, zijn verplichtingen met betrekking tot het informeren zoals in het vorige lid omschreven ten behoeve van de Gemeente op te leggen en aan te laten nemen door haar kopers/eindgebruikers c.q. door haar rechtsopvolgers/beleggers. Op gelijke wijze verbindt HP zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de koper/eindgebruiker c.q. van de rechtsopvolgers/beleggers, dat ook deze de verplichtingen uit lid 1 en lid 3 van dit artikel zal/zullen opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente de informatieverplichting aan.*

*30.3. Bij het niet voldoen aan de verplichting van de voorgaande leden verbeurt HP dan wel kopers/eindgebruikers c.q. rechtsopvolgers/beleggers een boete van € 25.000,00 per gebeurtenis ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen."*

#### Ketting-/boetebeding

1. Ter uitvoering van het bepaalde in het hiervoor aangehaalde artikel 30.2. legt verkoper bij deze ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer op aan koper, die bij deze verklaart aan te nemen en te aanvaarden, de verplichting om bij overdracht, bezwaring met een beperkt genotsrecht, danwel verhuur of ingebruikgeving van (een gedeelte van) het verkochte, opvolgende kopers/eindgebruikers casu quo rechtsopvolgers/beleggers te informeren zoals is bepaald in het hiervoor aangehaalde artikel 30.1.
2. Koper is verplicht om bij overdracht, bezwaring met een beperkt genotsrecht danwel verhuur of ingebruikgeving van (een gedeelte van) het verkochte, zijn verplichtingen met betrekking tot het informeren zoals in het vorige lid omschreven ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer op te leggen en aan te laten nemen door zijn kopers/eindgebruikers casu quo door zijn rechtsopvolgers/beleggers.  
Op gelijke wijze verbindt koper zich jegens de gemeente Haarlemmermeer tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van bedoelde kopers/eindgebruikers casu quo rechtsopvolgers/beleggers, dat ook deze de verplichtingen uit lid 1 en lid 3 van dit artikel zullen opleggen aan hun rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer de informatieverplichting aan.
3. Bij het niet voldoen aan de verplichtingen van de voorgaande leden verbeurt koper dan wel zijn opvolgende kopers/eindgebruikers casu quo rechtsopvolgers/beleggers een boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) per gebeurtenis ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

#### **F. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN, BIJZONDERE VERPLICHTINGEN, BEPERKTE RECHTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN,**

## **KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF KETTINGBEDINGEN**

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, bijzondere verplichtingen, beperkte rechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en kettingbedingen die op het verkochte onderscheidenlijk het gebouw en/of de grond betrekking hebben, wordt verwezen naar de bepalingen zoals die onder "**BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN**" en "**DOOR DE GEMEENTE HAARLEMMERMEER OPGELEGDE BIJZONDERE BEPALINGEN**" zijn opgenomen in de **akte van hoofdsplitsing**, met de inhoud waarvan partijen verklaarden volledig bekend zijn en welke inhoud geacht wordt van deze akte een integrerend onderdeel uit te maken. In de akte van hoofdsplitsing is voorts het navolgende woordelijk opgenomen:

### ***"BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN***

*Met betrekking tot de Grond zijn aan de gerechtigde geen andere lasten en beperkingen bekend dan die zijn vermeld in:*

1. *voormelde akte van ruiling de dato @ tweeduizend vijftientig (@-@-2025), waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:*

### **"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUW**

*De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben het volgende verklaard:*

#### **A. OMSCHRIJVING REGISTERGOED EN VOORAFGAANDE VERKRIJGINGEN**

1. *partij A is eigenaar van de volgende registergoederen:*
  - a. *een perceel grond, gelegen nabij de Planetenweg en de Neptunusstraat te Hoofddorp, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL nummer 3196 (@nummer checken bij transport ivm eventuele vernummering), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;*
  - b. *het Perceel Gemeente;*
2. *BPDO is eigenaar van de volgende registergoederen:*
  - a. *een perceel bouwterrein, gelegen nabij de Planetenweg en de Neptunusstraat te Hoofddorp, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL nummer 3195, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, ter grootte van circa drieëntwintig are en tweeënzeventig centiare (23 a 72 ca);*
  - b. *het Perceel BPDO;*
3. *HPP is eigenaar van het volgende registergoed:*
  - *een perceel bouwterrein, gelegen nabij de Planetenweg en de Neptunusstraat te Hoofddorp, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL nummer 747;*
4. *De hiervoor sub 1.b. en 2.a. genoemde percelen hierna tezamen te noemen: "het heersende erf" en de hiervoor sub 1.a., 2.b. en 3 genoemde percelen hierna tezamen te noemen: "het dienende erf".*
5. *Partij A, BPDO en HPP hebben voormelde percelen respectievelijk verkregen krachtens de hiervoor onder voorafgaande verkrijgingen sub A, sub B.1. en sub B.2.II vermelde titels van aankomst, casu quo zullen die verkrijgen door de inschrijving van onderhavige akte in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.*

#### **B. OVEREENKOMST**

*In de overeenkomst zijn partijen overeengekomen om een erfdienstbaarheid ten*

laste van het dienende erf en ten behoeve van het heersende erf te vestigen. De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van de erfdienstbaarheid worden bij deze akte geregeld.

### **C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

Ter uitvoering van de overeenkomst:

- vestigen partij A, BPDO en HPP ten laste van die gedeelten van het dienende erf die direct grenzen aan het heersende erf, de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid.

Partijen aanvaarden de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van het heersende erf.

De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:

#### Artikel 1

##### Omschrijving erfdienstbaarheid

De erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat de toestand van het heersende erf, waarin deze zich na voltooiing van het daarop in aanbouw zijnde gebouw ten opzichte van het dienende erf zal bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, afvoer van hemelwater, grondwater (drainage), gootwater en fecaliën door afvoerkanalen, inbalking en inankering, over- en onderbouw, toevoer van licht en lucht, uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

#### Artikel 2

##### Duur

De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

#### Artikel 3

##### Tegenprestatie

De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

Aan de vestiging van de erfdienstbaarheid wordt geen waarde toegekend.

In verband met het vestigen van de erfdienstbaarheid is noch overdrachtsbelasting, noch omzetbelasting verschuldigd."

2. de hiervoor onder OPSTALRECHTEN sub 1. vermelde akte van vestiging opstalrecht, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:

#### **"Artikel 1. Vestiging opstalrecht**

1. Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt de Eigenaar hierbij ten behoeve van de Opstaller, hetgeen bij deze door de Opstaller wordt aanvaard:

- een zelfstandig recht van opstal (hierna te noemen "**het Opstalrecht**") en de installatie(s) waar het Opstalrecht betrekking op heeft hierna te noemen: "**de Installatie**") als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, (in stand) houden, exploiteren, onderhouden, vervangen, en amoveren van werken voor de warmte- en koude opslaginstallatie- en netwerk, leidingwerk met overdrachtsstations en dergelijke voor het vervoer van bronenergie te behoeve van de verwarming en koeling van (ondermeer) de in het gebied liggende woningen, welke installatie onder meer bestaat uit:
  - verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties;
  - warmtepompen;



- piekketels;
  - pompen;
  - warmtewisselaars;
  - dry cooler(s);
  - regelinstallaties;
  - overdrachtsstations;
  - warmte- en koude bronputten/bronnen;
  - afleversets;
  - meetinrichtingen; en
  - de bijbehorende leidingen, kabels en overige infrastructuur,
- welke installatie volgens de krachtens de Warmtewet geldende terminologie de navolgende onderdelen omvat: de productie-installatie, het warmtenet, het inpandig leidingstelsel, de individuele aansluiten, de afleversets en de meetinrichtingen;
- zulks voor de geleiding van elektriciteit, het transport van energiedragers en/of nutsvoorzieningen in de ruimste zin des woords op, in en boven het Registergoed.

### **Artikel 2. Vergoeding Opstalrecht**

De Eigenaar heeft van de Opstaller voor de vestiging van het Opstalrecht **geen** enkele vergoeding bedongen. De Opstaller is aan de Eigenaar wegens de vestiging van het Opstalrecht geen eenmalige vergoeding verschuldigd.

### **Artikel 3. Opstalvoorwaarden**

Op het Opstalrecht zijn de navolgende opstalvoorwaarden van toepassing:

- a. Duur van het Opstalrecht  
Het Opstalrecht wordt gevestigd **voor onbepaalde tijd** te rekenen vanaf heden.
- b. Retributie  
De Opstaller is **geen** (eenmalige of periodieke) retributie aan de Eigenaar verschuldigd.
- c. Risico en lasten
  1. Met ingang van heden draagt de Opstaller het risico van de Installatie casu quo de grond waar het Opstalrecht betrekking op heeft.
  2. Alle zakelijke eigenaarsbelastingen en -lasten, die over de Installatie en het gebruik ervan worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf heden voor rekening van de Opstaller.
- d. Vervreemding, hypotheek en instemming Eigenaar
  1. De Opstaller is bevoegd om het Opstalrecht zonder nadere toestemming van de Eigenaar te vervreemden, te belasten met zakelijke rechten en te verhypothekeren. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten (waaronder uitgifte van het Opstalrecht in onderopstal).
  2. Overeenkomstig artikel 5:93 lid 2 derde zin van het Burgerlijk Wetboek stemt de Eigenaar, zijnde de grondeigenaar van het Registergoed, bij dezen reeds nu voor alsdan in met de uitgifte van het Opstalrecht in onderopstal aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Eteck Warmte Holding B.V.**, statutair gevestigd te Voorburg, kantoorhoudende 2275 AZ Voorburg, Stationsplein 6, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 58336818.

e. Toegang

*Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid van de Opstaller en door de Opstaller in te schakelen derden, om over/in het Registergoed te komen van en te gaan naar (en vice versa) de Installatie met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van de Installatie, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van de Installatie en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met de Eigenaar.*

f. Beperkingen voor de Eigenaar

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) de Installatie gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:*
  - a. *het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen;*
  - b. *het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van ontgroningen en/of graafwerkzaamheden dieper 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,*  
*alles voor zover een en ander niet het gevolg is van de bebouwing/planontwikkeling op het Registergoed/tijdens de bouwfase. Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.*
2. *In geval er onverhoopt (toch) sprake is van werken en/of werkzaamheden door de Eigenaar die het onderhoud en/of het beheer van de Installatie naar het oordeel van de Opstaller belemmeren, dan dient de Eigenaar (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de Eigenaar 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. *Indien werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van de Installatie 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.*

g. Overige

*Voor zover daarvan in het vorenstaande niet is afgeweken is Titel 8 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek op het Opstalrecht van toepassing."*

3. *de hiervoor onder OPSTALRECHTEN sub 2. vermelde akte van vestiging (onder)opstalrecht, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:*

**"Artikel 1. Definities**

*In deze akte wordt verstaan onder:*

1. a. *"de Grond"*: een perceel bouwterrein, gelegen nabij de Planetenweg en de Neptunusstraat te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, nummers 3195 en 3197**, aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen zijn toegekend, respectievelijk groot circa drieëntwintig are en tweeënzeventig centiare (**23 a 72 ca**) en tien are en achtenvijftig centiare (**10 a 58 ca**);
- b. *"het Gebouw"*: het op de Grond thans nog te realiseren en te eniger tijd, - na realisatie- staande gebouw, dat in hoofdzaak zal bestaan uit:
  - tweehonderddrieëntachtig (283) woningen verdeeld over vier huizen op de begane grond tot en met de twaalfde verdieping met de (eventueel) daarbij behorende afzonderlijke bergingen, fietsenstallingen op de begane grond, met toebehoren, alsmede een gemeenschappelijke binnentuin op de eerste verdieping;
  - negen (9) commerciële ruimten op de begane grond;
  - vier (4) aparte gemeenschappelijke ruimten voor nutsvoorzieningen alsmede de hydrofoor op de begane grond;
2. *"Eteck"*: Eteck Warmte Holding B.V., voormeld;
3. *"Opstaller"*: de gerechtigde(n) tot het Opstalrecht;
4. *"Onderopstaller"*: de gerechtigde(n) tot het Onderopstalrecht;
5. *"Onderopstalrecht"*: het ingevolge deze akte te vestigen onderopstalrecht;
6. *"Partijen"*: de Opstaller en Eteck;
7. *"EOI"*: de werken aan en in het Gebouw ten behoeve van de voorziening van warmte en koude, een en ander zoals nader gespecificeerd in de Technische Omschrijving. De EOI bestaande uit onder meer de volgende onderdelen, steeds inclusief alle toebehoren, zoals daarbij horende leidingen, bekabeling, regeltechniek, energiemeters, ruimtebeslag (voor zover gerealiseerd of te realiseren op dit Registergoed):  
 de warmte- en koude opslaginstallatie- en netwerk, leidingwerk met overdrachtsstations en dergelijke voor het vervoer van bronenergie te behoeve van de verwarming en koeling van (ondermeer) de in het gebied liggende woningen, welke installatie onder meer bestaat uit:
  - verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties;
  - warmtepompen;
  - piekketels;
  - pompen;
  - warmtewisselaars;
  - dry cooler(s);
  - regelinstallaties;
  - overdrachtsstations;
  - warmte- en koude bronputten/bronnen;
  - afleversets;
  - meetinrichtingen; en
  - de bijbehorende leidingen, kabels en overige infrastructuur,
 welke installatie volgens de krachtens de Warmtewet geldende terminologie de navolgende onderdelen omvat: de productie-installatie, het warmtenet, het inpandig leidingstelsel, de individuele aansluiten, de afleversets en de meetinrichtingen;

dit alles vanaf de perceelgrens tot en met de leveringspunten van de individuele aansluitingen op de binneninstallatie(s) in de appartementen en commerciële ruimtes. De binneninstallatie(s) (warmte-afgifte vloerverwarming etc.) vallen uitdrukkelijk niet onder de EOI. De EOI is weergegeven op bijgevoegde overzichtstekeningen, en op bijgevoegd principieschema met demarcatie (**BIJLAGEN**).

8. **"Eigenaar":**

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 08013158.

**Artikel 2. Vestiging onderopstalrecht onder ontbindende voorwaarde/retributie**

1 Ter uitvoering van de Raamovereenkomst vestigt de Opstaller hierbij ten behoeve van de Onderopstaller, onder de hierna in artikel 5 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde, die hierbij van de Opstaller aanvaardt, onder de hierna in artikel 5 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde:

- een zelfstandig recht van onderopstal voor de duur van de exploitatieperiode die eindigt op **één januari tweeduizend zestig (01-01-2060)** als bedoeld in artikel 5:104 juncto 5:93 juncto 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, (in stand) houden, exploiteren, onderhouden, vervangen, en amoveren van de EOI waarop (onder meer) het Gebouw zal worden aangesloten, zulks ten laste van de Grond; (hierna tezamen: "**het Registergoed**");

het Onderopstalrecht zal tevens als een gevolg van de hierna in artikel 5 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde van rechtswege eindigen per het eventuele moment dat de hierna in artikel 5 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde intreedt.

2. De Stichting heeft van de Onderopstaller geen enkele vergoeding bedongen voor de vestiging van het Onderopstalrecht. De Onderopstaller is aan de Stichting wegens de verkrijging van het Onderopstalrecht, **geen** enkele vergoeding – hoe ook genaamd – verschuldigd.

**Artikel 3. Onderopstalvoorwaarden**

Partijen verklaren dat het Onderopstalrecht overigens wordt gevestigd onder de volgende voorwaarden (de "**Onderopstalvoorwaarden**"):

1. Duur. Beëindiging. Opzegging

1. Het Onderopstalrecht is gevestigd met ingang van heden en voor de duur van de exploitatieperiode. De exploitatieperiode eindigt op **één januari tweeduizend zestig (01-01-2060)**, tenzij deze eerder eindigt door het intreden van de Ontbindende Voorwaarde, en tenzij deze later eindigt vanwege verlenging van de Raamovereenkomst.
2. Het Onderopstalrecht kan onverminderd de overige in de wet genoemde beëindigingsgronden slechts worden beëindigd op grond van:
  - a. het bepaalde in artikel 5:98 juncto 5:88 van het Burgerlijk Wetboek; en
  - b. na het verstrijken van de tijd waarvoor het Onderopstalrecht is gevestigd.
3. Indien één der Partijen voornemens is het Onderopstalrecht op de in lid 2 genoemde grond rechtsgeldig te beëindigen, heeft de Stichting het recht de EOI van Eteck te kopen onder de voorwaarden en bepalingen als

overeengekomen in lid 2 en verder van artikel 5 van de Raamovereenkomst.

2. Verwijdering EOI. Vergoeding bij einde Onderopstalrecht

1. Bij het eindigen van het Onderopstalrecht heeft Onderopstaller voor alle delen van de EOI die niet door Onderopstaller aan de Stichting zullen worden overgedragen tot uiterlijk één maand na afloop van de beoogde exploitatieperiode het recht om deze delen van de EOI op eigen kosten tijdens kantooruren te verwijderen of onklaar te maken, onder de verplichting dat Onderopstaller er voor in staat dat zij geen schade zal toebrengen aan de verbonden gebouwen en gronden en dat Onderopstaller jegens de Stichting, alle eigenaren en gebruikers van het Gebouw garandeert om alle eventuele schade die ontstaat aan een Gebouw en/of Registergoed zo spoedig mogelijk op eerste verzoek te vergoeden. Onderopstaller verplicht zich jegens de Stichting om tijdig voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden in overleg te treden met de Stichting over de planning en uitvoering van de werkzaamheden als bedoeld in dit artikel. Onderopstaller vrijwaart de Stichting voor alle aanspraken op schadevergoeding van derden die veroorzaakt wordt door het uitvoeren van de in dit lid bedoelde werkzaamheden
2. Bij het eindigen van het Onderopstalrecht is door de Stichting geen andere vergoeding verschuldigd aan de Onderopstaller dan de koopsom die volgt uit de Raamovereenkomst indien en voor zover de Stichting gebruikmaakt van haar recht tot koop zoals nader uitgewerkt in de Raamovereenkomst.

3. Nadere bevoegdheden verbonden aan het Onderopstalrecht

1. Het Onderopstalrecht omvat mede de bevoegdheid ter zake toegang om over de in de onderhavige akte genoemde percelen te komen en te gaan van en naar de EOI (en vice versa) voor zover deze bevoegdheid aan de Opstaller is toegekend in de Akte Vestiging Opstalrecht.
2. Het Onderopstalrecht omvat mede de bevoegdheid om de ruimte in het Gebouw waarin de EOI zich bevindt te betreden.

4. Gebruik

1. Indien en voor zover niet tussen Partijen vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige akte, zal de locatie van de EOI in overleg tussen de Opstaller en de Onderopstaller worden vastgesteld.
2. Op grond van het Onderopstalrecht is de Onderopstaller gerechtigd tot het in eigendom hebben, (in stand) houden, exploiteren, onderhouden, vervangen, en amoveren van de EOI aan en in het Gebouw en/of Registergoed, een en ander zoals nader gespecificeerd op voormelde overzichtstekeningen.
3. Het is de Onderopstaller niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan de EOI, tenzij in de onderhavige akte uitdrukkelijk anders is bepaald.

5. Beperkingen voor de Opstaller

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Onderopstaller, zal de Opstaller en/of Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Onderopstalrecht zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) de EOI gevaar zou lopen (waaronder de kans op langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van de EOI). Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:

- a. *het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen;*
- b. *het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van ontgroningen en/of graafwerkzaamheden dieper 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,*  
*alles voor zover een en ander niet het gevolg is van de bebouwing/planontwikkeling op het Registergoed tijdens de bouwfase.*  
*Aan bedoelde toestemming kunnen door de Onderopstaller voorwaarden worden verbonden.*
2. *De Opstaller en/of Eigenaar dient de Onderopstaller dadelijk in te lichten indien de Opstaller en/of Eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan het Gebouw en/of Registergoed, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van de EOI.*
3. *De in lid 2 bedoelde werkzaamheden zullen niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Onderopstaller. Aan deze toestemming kunnen door de Onderopstaller voorwaarden worden verbonden.*
4. *Ingeval de Opstaller en/of Eigenaar handelt in strijd met het in lid 1 en/of lid 3 bepaalde, dient de Opstaller en/of Eigenaar deze werken en/of werkzaamheden op eerste verzoek van de Onderopstaller onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Onderopstaller 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 Opstaller en/of Eigenaar.*
6. *Vervreemding Onderopstalrecht. Hypotheek*
  1. *Zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller, is de Onderopstaller niet bevoegd het Onderopstalrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten, met uitzondering van hypotheekrechten. Bedoelde toestemming kan niet op onredelijke gronden worden onthouden.*
  2. *De in lid 1 bedoelde toestemming is niet noodzakelijk in de navolgende gevallen:*
    - i) *een levering/vervreemding aan gelieerde tot de groep van Eteck Energie Bedrijven B.V. behorende vennootschappen; en/of*
    - ii) *een levering/vervreemding aan de hypotheekhouder en/of een door de hypotheekhouder aan te wijzen derde indien de hypotheekhouder gebruik wenst te maken van de zo genoemde instaprechten zoals nader uitgewerkt in de Raamovereenkomst.*
7. *Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding*
  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 3.7 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.*

- 2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de onderhavige akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.*
- 3. Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 3.7 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Partijen en derhalve moeten die bepalingen aan de rechtsopvolger(s) van Partijen worden opgelegd. Partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Partijen en derhalve moeten die bepalingen aan de rechtsopvolger(s) van Partijen worden opgelegd, 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 **éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00)** zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van die Partij nakoming te vorderen.*

#### **Artikel 4. Bepalingen**

*De hiervoor omschreven overeenkomst tot vestiging van het Onderopstalrecht en de in deze akte vervatte overeenkomst, onder meer, aangaan onder de volgende bepalingen:*

- 1. De Opstaller staat in voor zijn bevoegdheid tot vestiging van het Onderopstalrecht.*
- 2. De Opstaller is verplicht om ten behoeve van Onderopstaller een Onderopstalrecht te vestigen dat*
  - a. onvoorwaardelijk is en niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan, behoudens de hierna genoemde Ontbindende Voorwaarde;*
  - b. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan in deze akte vermeld;*
  - c. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan Opstaller bekende in deze akte zijn vermeld;*
  - d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in deze akte vermeld.*
- 3. Opstaller garandeert met betrekking tot het Registergoed, dat*
  - a. derden geen rechten aan het Registergoed kunnen ontlenen, die de uitoefening van het Opstalrecht door Onderopstaller zouden kunnen belemmeren;*
  - b. het Registergoed niet betrokken is in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening zijn 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. Ten aanzien van het Registergoed en/of het Gebouw bestaan overigens geen voorkeursrechten en/of optierechten.*
- 4. Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt Onderopstaller het*

*risico van het Onderopstalrecht.*

5. *De baten en lasten ter zake het Onderopstalrecht zijn met ingang van heden voor rekening van Onderopstaller.*
6. *Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen waaronder uitdrukkelijk het bepaalde in de Raamovereenkomst, terwijl uitdrukkelijk wordt bepaald dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele ontbindende voorwaarden (behoudens de hiervoor genoemde Ontbindende Voorwaarde) en dat eventueel geldende opschortende voorwaarden (geacht worden) in vervulling (te) zijn gegaan.*

#### **Artikel 5. Ontbindende Voorwaarde**

1. *Blijkens de Raamovereenkomst zijn Partijen onder meer het navolgende overeengekomen (Eteck wordt in dit citaat aangeduid als "Leverancier"):*

*"5.6(...)Bij beëindiging van de Overeenkomst zal/zullen de Onderopstalrecht(en) tevens van rechtswege eindigen door het in werking treden van de ontbindende voorwaarde waaronder ieder Onderopstalrecht zal zijn gevestigd, waardoor de Hoofdopstalhouder door natrekking het eigendomsrecht van de EOI zal verkrijgen, behoudens indien en voor zover het betreft de (delen van de EOI) waarvan de Leverancier conform het bepaalde in artikel 5.4 sub e heeft aangegeven deze te willen verwijderen.*

- 5.7 *Het is Leverancier bekend dat de continue levering van Producten aan Gebruikers van het grootste belang is voor Stichting en iedere Gebruiker. Indien Leverancier ernstig en/of structureel tekortschiet (waaronder mede begrepen faillissement en surseance van betaling van Leverancier) in zijn verplichting tot levering van Producten aan Gebruikers, dan wel anderszins ernstig en/of structureel tekortschiet onder de Overeenkomst, kan de Stichting in afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 van deze Overeenkomst de Overeenkomst eenzijdig beëindigen, tenzij de aard of de ernst van de tekortkoming zodanige beëindiging niet kan rechtvaardigen. Onder ernstig en/of structureel tekortschieten onder de Overeenkomst wordt in ieder geval – doch niet uitsluitend- begrepen:*

- a. *indien in enige periode van een kalenderjaar bij minimaal 20% van dezelfde Gebruikers drie (3) maal of vaker sprake is van een Acute Storing, voor zover die storing niet toerekenbaar is aan de Stichting, een Eigenaar respectievelijk een eigen installatie van een Gebruiker of veroorzaakt wordt door stroomuitval in het elektriciteitsnet voor de inkoopmeter van Leverancier; en/of*
- b. *indien in enige periode van een kalenderjaar bij minimaal 20% van dezelfde Gebruikers twee (2) maal of vaker sprake is geweest van een Acute Storing die niet binnen 24 uur door de Leverancier is verholpen; en/of*
- c. *indien in enige periode van een kalenderjaar bij minimaal 20% van de Gebruikers van de huurappartementen jegens de betreffende Eigenaar objectief beschouwd recht zou bestaan op verlaging van de verschuldigde huursom van vijf procent (5%) of meer c.q. het huurgenot van de desbetreffende Gebruikers objectief beschouwd met vijf procent (5%) of meer per Gebruiker zou zijn verminderd, als gevolg van een tekortkoming door Leverancier.*

*Beëindiging van de Overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel*



5.7 kan alleen plaatsvinden nadat Stichting een objectief redelijke termijn aan Leverancier heeft gegeven (maximaal (drie) 3 maanden tenzij Leverancier aantoont dat de levertijden en/of doorlooptijden van de vergunningen deze termijn niet haalbaar maken) om het ernstig en/of structureel tekortschieten in de levering van Producten aan Gebruikers dan wel ernstig en/of structureel tekortschieten onder de Overeenkomst te herstellen en Leverancier deze tekortkoming niet structureel en volledig heeft hersteld binnen de gestelde termijn, dan wel Leverancier in verzuim is ex artikel 6:82 lid 2 of 6:83 BW. Beëindiging vindt plaats door middel van een schriftelijke verklaring bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot aan Leverancier. Bij het beëindigen van de Overeenkomst door de Stichting op grond van het bepaalde in dit artikel 5.7 zullen alle geldende Leveringsovereenkomsten van rechtswege eindigen, zulks behoudens indien de Bank op grond van het bepaalde in artikel 5.10 gebruik maakt van haar Instaprecht.

- 5.8 Ingeval van het (voortijdig) beëindiging van de Overeenkomst als hiervoor in 5.7 bepaald heeft de Stichting het recht de EOI over te nemen van Leverancier en heeft Leverancier de plicht de EOI te leveren tegen betaling van een overnamesom, die bepaald wordt door de boekwaarde van de EOI ten tijde van het voortijdig beëindigen of ontbinden van de Overeenkomst als in dit artikel 5.8. bepaald, verminderd met een bedrag van € 100.000,-, overigens onverminderd het recht van de Stichting om alle door haar en de betrokken Eigenaren geleden schade te vorderen, en voorts verminderd met de in redelijkheid te maken kosten om de EOI in voorkomend geval minimaal op conditieniveau 3 (NEN 2767) te brengen.

De boekwaarde van de EOI wordt bepaald door de initiële investeringswaarde van de EOI ten tijde van de aanleg van de EOI vermeerderd met de eventuele door de Leverancier verrichte herinvesteringen aan de EOI gedurende de Exploitatieperiode, welke boekwaarde middels lineaire jaarlijkse afschrijving wordt afgeschreven conform Bijlage 9. Indien het daadwerkelijke moment van (her)investeren afwijkt van de aannahme in Bijlage 9, zullen partijen Bijlage 9 daarop te zijner tijd aanpassen, waarbij het uitgangspunt blijft dat de boekwaarde bepaald wordt door de investering vermeerderd met herinvesteringen en een lineaire jaarlijkse afschrijving conform Bijlage 9.

De juridische levering van de EOI geschiedt:

- a. vrij van hypotheken en beslagen en/of inschrijvingen daarvan;
- b. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook, onverminderd hetgeen in de wet is bepaald;
- c. vrij van lasten en beperkingen waaronder erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen anders dan die welke de Stichting uitdrukkelijk heeft aanvaard.

De Stichting heeft ter waarborging van de continuïteit van de levering van Producten aan de Gebruikers, alsdan tevens het recht om voorafgaand aan de juridische overdracht van de EOI aan de Stichting, de exploitatie en het beheer van de EOI zelf te (doen) verzorgen.

- 5.9 Indien de Stichting de EOI overneemt zoals bedoeld in artikel 5.3 en/of 5.8, kan in beginsel de Overnamesom uitsluitend bevrijdend worden betaald aan de Bank. Is de vordering van de Bank op Leverancier kleiner dan de

*Overnamesom als bedoeld in artikel 5.3 en/of 5.8, dan komt het verschil toe aan Leverancier. Leverancier is te zijner tijd, in verband met en voorafgaand aan de vestiging ten gunste van de Bank van hypotheekrecht op het Onderopstalrecht, verplicht een algemene verklaring van de Bank te overhandigen, waaruit blijkt dat de bank mee zal werken aan het royeren (voor zover nodig) van het op de EOI en/of het Onderopstalrecht te vestigen hypotheekrecht indien en zodra de Bank de Overnamesom, dan wel het Overnamebedrag, zoals bepaald in de Overeenkomst, heeft ontvangen.*

*5.10 De Stichting is ermee bekend dat Leverancier een financieringsarrangement zal hebben bij de Bank waar ook onderhavige EOI onder zal vallen. In verband hiermee zal Stichting, indien zij de Overeenkomst conform het bepaalde in dit artikel wenst te beëindigen, de Bank hieromtrent schriftelijk informeren indien er op dat moment een hypotheekrecht van de Bank rust op de Onderopstalrechten middels een deurwaardersexploot en daarbij aangeven of zij wel of geen gebruik maakt van haar recht de EOI over te nemen.*

*5.11 Indien de Stichting aan de Bank aangeeft de EOI niet over te willen nemen, heeft de Bank na ontvangst van bedoelde schriftelijke mededeling gedurende 30 kalenderdagen het recht een derde partij en/of exploitant van goede naam en faam aan te wijzen die in alle rechten en verplichtingen van Leverancier, inclusief het Onderopstalrecht, zal treden ("het Instaprecht"). Indien de Bank gebruik maakt van het Instaprecht, dan zullen de afspraken zo spoedig mogelijk doch binnen twee maanden worden geëffectueerd.*

*Onder partij van goede naam en faam wordt in dit verband verstaan een Nederlandse partij die:*

- a. zelf – of middels inschakeling van een exploitant - beschikt over aantoonbare technische en commerciële ervaring met betrekking tot de exploitatie van energiesystemen;*
- b. beschikt over een dusdanige solide financiële positie dat de normale exploitatie van de EOI zoals omschreven in de relevante overeenkomsten niet in gevaar komt;*
- c. er voor instaat jegens de Stichting dat zij alle relevante overeenkomsten zal nakomen.*

*5.12. De Stichting verleent voorbaat haar medewerking aan de overdracht van alle rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst middels contractsoverneming ex artikel 6:159 BW dan wel – naar keuze van de Bank – verplicht zich tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst onder dezelfde voorwaarden als de onderhavige overeenkomst met de door de Bank aangewezen derde en zal – voor zover noodzakelijk – medewerking verlenen aan de overdracht van het recht van onderopstal. De Stichting zal alsdan tevens bevorderen dat de Gebruikers hun medewerking verlenen aan contractsoverneming ex artikel 6:159 BW van de relevante Leveringsovereenkomst(en)."*

*5.2 Een (voortijdige) beëindiging van de Raamovereenkomst als hiervoor in artikel 5.1 bedoeld vormt een ontbindende voorwaarde ter zake van de vestiging van het Onderopstalrecht, welk Onderopstalrecht alsdan van rechtswege eindigt (hierna te noemen: "de Ontbindende Voorwaarde").*

- 5.3 Ten overvloede stellen Partijen vast dat het intreden van de Ontbindende Voorwaarde geen ongedaanmakingsverplichtingen in het leven roept als bedoeld in artikel 6:24 van het Burgerlijk Wetboek ter zake hetgeen ieder van Partijen onder de Raamovereenkomst (en de met de Raamovereenkomst samenhangende overeenkomsten) verschuldigd heeft gepresteerd, zodat het intreden van de Ontbindende Voorwaarde uitsluitend gevolgen heeft ten aanzien van de vorenbedoelde beëindiging van het Onderopstalrecht (met dien verstande dat via de werking van art. 3:84 lid 4 BW (ook) nadien op het Onderopstalrecht gevestigde rechten zijn onderworpen aan de Ontbindende Voorwaarde).
- 5.4 Indien de Ontbindende Voorwaarde is vervuld, zullen Partijen daartoe terstond een akte door een nader aan te wijzen notaris doen opstellen voor rekening van de Opstaller.

#### **Artikel 6. Gevolgen van vervulling van de Ontbindende Voorwaarde**

6.1 Als de Ontbindende Voorwaarde wordt vervuld:

- a. zullen Partijen ervoor zorg dragen dat de in artikel 5.4 bedoelde akte terstond na de vervulling zal worden verleden en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers;
  - b. zullen Partijen al datgene doen om uitvoering hieraan te geven;
  - c. zijn alle verdere door de nader aan te wijzen notaris uit te voeren handelingen (waaronder het als een gevolg hiervan waardeloos verklaren van eventueel door de Onderopstaller als voorwaardelijk eigenaar verrichte rechtshandelingen en eventueel ten laste van de Onderopstaller gelegde beslagen middels registratie in de Registers van (een) daartoe bestemde akte(n)) voor rekening van de Onderopstaller.
- 6.2 Door het in vervulling gaan van de Ontbindende Voorwaarde zal de onderhavige uitgifte van rechtswege ontbonden zijn en zal het Onderopstalrecht van rechtswege bij de Opstaller als enige rechthebbende daarop terugkeren in de staat waarin het zich alsdan bevindt.
- 6.3 De Opstaller en de Onderopstaller zijn beiden uitdrukkelijk bekend met de consequenties van voormelde uitgifte onder ontbindende voorwaarde, waarbij Partijen zich realiseren dat het Onderopstalrecht van rechtswege (automatisch) terugkeert bij het in vervulling gaan van een Ontbindende Voorwaarde in de staat waarin het zich alsdan bevindt.

#### **Artikel 7. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen**

Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het Registergoed alsmede de opstalvoorwaarden betrekking hebbende op het Opstalrecht wordt te dezen verwezen naar voormelde Akte Vestiging Opstalrecht, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

##### **"Artikel 3. Opstalvoorwaarden**

Op het Opstalrecht zijn de navolgende opstalvoorwaarden van toepassing:

- a. Duur van het Opstalrecht  
Het Opstalrecht wordt gevestigd **voor onbepaalde tijd** te rekenen vanaf heden.
- b. Retributie  
De Opstaller is **geen** (eenmalige of periodieke) retributie aan de Eigenaar verschuldigd.
- c. Risico en lasten
  1. Met ingang van heden draagt de Opstaller het risico van de Installatie casu quo de grond waar het Opstalrecht betrekking op heeft.

2. *Alle zakelijke eigenaarsbelastingen en -lasten, die over de Installatie en het gebruik ervan worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf heden voor rekening van de Opstaller.*
- d. *Vervreemding, hypotheek en instemming Eigenaar*
1. *De Opstaller is bevoegd om het Opstalrecht zonder nadere toestemming van de Eigenaar te vervreemden, te belasten met zakelijke rechten en te verhypothekeren. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten (waaronder uitgifte van het Opstalrecht in onderopstal).*
  2. *Overeenkomstig artikel 5:93 lid 2 derde zin van het Burgerlijk Wetboek stemt de Eigenaar, zijnde de grondeigenaar van het Registergoed, bij dezen reeds nu voor alsdan in met de uitgifte van het Opstalrecht in onderopstal aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Eteck Warmte Holding B.V.**, statutair gevestigd te Voorburg, kantoorhoudende 2275 AZ Voorburg, Stationsplein 6, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 58336818.*
- e. *Toegang*
- Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid van de Opstaller en door de Opstaller in te schakelen derden, om over/in het Registergoed te komen van en te gaan naar (en vice versa) de Installatie met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van de Installatie, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van de Installatie en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met de Eigenaar.*
- f. *Beperkingen voor de Eigenaar*
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) de Installatie gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:*
    - a. *het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen;*
    - b. *het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van ontgroningen en/of graafwerkzaamheden dieper 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,*

*alles voor zover een en ander niet het gevolg is van de bebouwing/planontwikkeling op het Registergoed/tijdens de bouwfase. Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.*
  2. *In geval er onverhoopt (toch) sprake is van werken en/of werkzaamheden door de Eigenaar die het onderhoud en/of het beheer van de Installatie naar het oordeel van de Opstaller belemmeren, dan dient de Eigenaar (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op*

*eerste aangeven van de Eigenaar 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. *Indien werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van de Installatie 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.*
- g. Overige  
*Voor zover daarvan in het vorenstaande niet is afgeweken is Titel 8 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek op het Opstalrecht van toepassing."*
4. *de hiervoor onder OPSTALRECHTEN sub 3. vermelde akte van vestiging opstalrecht, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:*

**"2. OVEREENKOMST, VESTIGING RECHT VAN OPSTAL EN OMSCHRIJVING OPSTALLEN**

- a. De Eigenaar en de Opstaller zijn met elkaar op **vijftwintig juni tweeduizend vierentwintig (25-06-2024)** een overeenkomst tot vestiging van een recht van opstal aangegaan, die aan deze akte is gehecht (**BIJLAGE 1**), hierna te noemen: de **"Overeenkomst"**.
- b. Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt de Juridisch eigenaar ten behoeve van de Opstaller, die aanvaardt:  
het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: het **"Recht van opstal"**, inhoudende de bevoegdheid tot in eigendom hebben of verkrijgen, waaronder wordt begrepen het bouwen, inrichten, aansluiten, instandhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van een transformatorstation met bijkomende kabelwerken en met verder toebehoren, hierna te noemen: de **"de Opstallen"**, in een tweetal ruimten ter grootte van circa drieëndertig centiare (**33 ca**), zoals schetsmatig aangegeven op de aan de overeenkomst als BIJLAGE 2 gehechte situatietekening met kenmerk 307867 de dato acht april tweeduizend vierentwintig (08-04-2024), hierna te noemen: **"de ruimte"**, in het te realiseren appartemengebouw op het perceel bouwterrein, *gelegen nabij de Planetenweg en de Neptunusstraat te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, nummers 3195 en 3197, aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen zijn toegekend, respectievelijk groot circa drieëntwintig are en tweeënzeventig centiare (23 a 72 ca) en tien are en achtenvijftig centiare (10 a 58 ca)*, hierna te noemen: het **"Registergoed"**; alsmede een exclusief gebruiksrecht van de ruimte waarin de opstallen zich bevinden.
- c. Het Registergoed is (gedeeltelijk) belast met:
  - i. een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de Stichting WKO Hyde Park, statutair gevestigd te Hoofddorp,

- ii. een zakelijk recht van onderopstal ten behoeve van Eteck Warmte Holding B.V., gevestigd te Waddinxveen;  
genoegzaam aan partijen bekend;  
van welke (onder)opstalrechten blijkt uit twee akten mede heden voor mij, notaris, zijn verleden en waarvan afschriften zullen worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4.

### 3. EIGENDOMSVERKRIJGING

*Enzovoorts.*

### 4. VERGOEDING EN KWIJTING

De Eigenaar ontvangt nimmer enige vergoeding voor het vestigen dan wel hebben van het Recht van opstal en de erfdienstbaarheid.

### 5. BEPALINGEN

*Op het Recht van opstal zijn – voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken – van toepassing de volgende “Algemene voorwaarden voor rechten van opstal van Alliander N.V. 2022”, zoals deze zijn gehecht aan de hiervoor onder 2 sub a omschreven overeenkomst en zoals deze zijn opgenomen in een akte op negenentwintig december tweeduizend eenentwintig (29-12-2021) verleden voor mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris met plaats van vestiging Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers in register Hypotheken 4 op negenentwintig december tweeduizend eenentwintig (29-12-2021) in deel 83317 nummer 112, woordelijk luidende als volgt:*

*“De algemene voorwaarden luiden als volgt:*

***Algemene voorwaarden voor rechten van opstal van Alliander N.V. 2022***

#### **Artikel 1.**

*In deze voorwaarden wordt verstaan onder:*

1. *de eigenaar: de eigena(a)r(en) van of de beperkt gerechtigde(n) tot de belaste ruimte en/of (strook) grond bedoeld onder 4.;*
2. *Alliander: Alliander N.V. alsmede vennootschappen behorende tot de groep van Alliander N.V., waaronder Liander N.V., alsmede de desbetreffende rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel;*
3. *het recht van opstal: het ten behoeve van Alliander door de eigenaar verleende zakelijke recht van opstal, zoals bedoeld in artikel 101 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;*
4. *de belaste ruimte en/of (strook) grond: de ruimte en/of (strook) grond, waarop het recht van opstal wordt gevestigd, binnen het (de) in de overeenkomst daartoe omschreven kadastrale perce(e)l(en);*
5. *de werken: het transformator-/gasdistrictstation/warmtekrachtaggregaat, dan wel installaties of machinerieën en/of werken voor de geleiding van elektriciteit en/of het transport van energiedragers en/of gasleidingen, alsmede voor telecommunicatie en andere voorzieningen met toebehoren, die Alliander in, op of aan de belaste ruimte en/of (strook) grond krachtens het recht van opstal in eigendom heeft of verkrijgt;*
6. *toebehoren: alle zaken die naar het oordeel van Alliander bij de werken behoren, zoals aansluitingen, verdeelkasten, afsluiters, controleputten, anticorrosie apparatuur, merktekens, moffen, meetapparatuur en dergelijke.*

**Artikel 2.**

1. *Alliander is gerechtigd van de ruimte en/of (strook) grond te allen tijde gebruik te (doen) maken, voor zover zulks naar het oordeel van Alliander nodig is voor werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen, hebben, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de (in de overeenkomst bedoelde) werken.*
2. *Alliander is tevens gerechtigd om na overleg met de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker van de ruimte en/of (strook) grond, tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten de belaste ruimte en/of (strook) grond gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot de belaste ruimte en/of (strook) grond nodig is.*
3. *Behoudens indien de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Alliander de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker, van de voorgenomen werkzaamheden in kennis stellen.*
4. *Bij de uitoefening van het opstalrecht zal Alliander zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo min mogelijk hinder en schade veroorzaken.*
5. *Alliander is verplicht na ontgravingen en andere werkzaamheden het terrein zo veel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand te brengen.*
6. *Alliander vergoedt voorts aan de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van, door of vanwege Alliander uitgevoerde werkzaamheden.*
7. *Schade als in het voorgaande lid bedoeld behoeft Alliander slechts te vergoeden tegen gelijktijdige overdracht door de benadeelde van diens eventuele rechten op vergoeding daarvan door die derden.*

**Artikel 3.**

1. *De eigenaar zal geen handelingen (doen) verrichten of toestaan waardoor:*
  - a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
  - b. *het overbrengen van energie, gas, vloeistoffen en telecommunicatie door middel van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
  - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of zaken;*
  - d. *een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal zou kunnen worden belemmerd.*
2. *De eigenaar zal binnen de belaste ruimte en/of (strook) grond zonder schriftelijke toestemming van Alliander, die zonder redelijke gronden deze toestemming niet zal weigeren:*
  - a. *geen onroerende zaken - gesloten bestrating/wegdek, kabels en leidingen, waaronder mede begrepen drainage of moldrainage, alsmede bomen en diepwortelende beplanting daaronder begrepen - (doen) aanbrengen;*
  - b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
  - c. *geen wijziging (doen) aanbrengen in het bodemniveau/de gronddekking.*
3. *Indien de eigenaar in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen*

*omschreven in het eerste en tweede lid, is Alliander bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen, welke naar het oordeel van Alliander om redenen van veiligheid en continuïteit in de levering van energie, gas, vloeistoffen en het gebruik voor telecommunicatie dan wel in het algemeen voor een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal noodzakelijk zijn.*

- 4. De eigenaar is op gelijke wijze verantwoordelijk en aansprakelijk, indien handelen, nalaten of schade-veroorzaking als in dit artikel bedoeld, geschiedt door ondergeschikten of hulppersonen van de eigenaar dan wel andere personen waarvoor hij aansprakelijk is.*
- 5. Mits de bepalingen van artikel 3, lid 2, in acht zijn genomen zal/zullen de eigenaar en/of rechtmatige gebruiker(s) door Alliander niet aansprakelijk worden gesteld voor schade aan deze werken, tenzij sprake is van verwijtbaar handelen door of vanwege de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker.*

#### **Artikel 4.**

*De eigenaar staat er voor in dat derden geen recht op de in de overeenkomst omschreven ruimte en/of (strook) grond hebben, welke de uitoefening van de bij de overeenkomst door Alliander bedongen rechten kunnen belemmeren.*

#### **Artikel 5.**

- 1. De door Alliander aangebrachte werken blijven haar eigendom en het recht van opstal alsmede de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen zijn voor Alliander vatbaar voor overgang en overdracht. Bij (gehele of gedeeltelijke) overgang of overdracht van de werken treedt de nieuwe eigenaar, of in geval van mede-eigendom, de nieuwe mede-eigenaar, in alle rechten en verplichtingen uit de overeenkomst.*
- 2. Indien het (de) in de overeenkomst omschreven perce(e)l(en) mede-eigendom is of wordt, is iedere mede-eigenaar ter zake van de overeenkomst hoofdelijk verbonden. Voldoening door Alliander van haar verplichtingen bevrijdt haar jegens alle mede-eigenaren.*
- 3. Onverminderd het bepaalde in de volgende leden is het recht van opstal eeuwigdurend en voor de eigenaar niet opzegbaar. Alliander is verplicht het recht van opstal te laten beëindigen indien de werken definitief buiten gebruik worden gesteld.*
- 4. Alliander is bevoegd om het opstalrecht bij exploit eenzijdig op te zeggen tegen een termijn van één jaar en overeenkomstig het in artikel 5:88 Burgerlijk Wetboek bepaalde.*
- 5. Indien na de vestiging van het zakelijk recht vanwege dit recht schade ontstaat, die niet of niet geheel volgens de regelen van de overeenkomst is vergoed, omdat die schade ten tijde van de vaststelling van de alsdan reeds uitgekeerde vergoeding( en) niet kon worden voorzien of bepaald, zal Alliander de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker(s) alsnog een schadevergoeding toekennen.*
- 6. Bij tenietgaan van het recht van opstal heeft Alliander de bevoegdheid de aangebrachte of aanwezige werken binnen vier maanden weg te nemen. Maakt zij van deze bevoegdheid geen gebruik, dan vervallen de werken voor zover zij niet weggenomen zijn, aan de eigenaar. De eigenaar is in dat geval gerechtigd Alliander te verzoeken de werken te verwijderen en de aangerichte schade te vergoeden. Het verwijderen geschiedt op kosten*



van Alliander, tenzij anders overeengekomen.

**Artikel 6.**

Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade of de grootte van een vergoeding als in deze algemene voorwaarden bedoeld, dan heeft de eigenaar gedurende één maand de bevoegdheid om het desbetreffende geschil aan de bevoegde rechter voor te leggen. Indien de eigenaar van deze mogelijkheid geen gebruik maakt dan wordt het geschil voorgelegd aan een in onderling overleg samen te stellen commissie van drie (3) deskundigen, die uitspraak zullen doen bij wege van bindend advies. De commissie zal ook bepalen hoe de kosten, die met de beslechting van het geschil zijn gemoeid, door partijen moeten worden gedragen. Indien partijen er niet in slagen deze commissie samen te stellen, zal op verzoek van de meest gerede partij de samenstelling van de commissie dan wel het geschil aan de bevoegde rechter worden voorgelegd.

**Artikel 7.**

De kosten van de overeenkomst, de notariële akte en de inschrijving in de openbare registers komen ten laste van Alliander, tenzij anders wordt overeengekomen.

**Artikel 8.**

De eigenaar zal:

- a. in de periode liggende tussen de datum, waarop de overeenkomst is gesloten en de datum van vestiging van het zakelijk recht van opstal, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het zakelijk recht kunnen belemmeren;
- b. in geval van vervreemding of bezwaring van het (de) perce(e)l(en) of gedeelten daarvan in de sub a. bedoelde periode, er voor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht van opstal onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het opstalrecht onvoorwaardelijk zal meewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het opstalrecht.

**Artikel 9.**

De eigenaar verleent Alliander toestemming om, onmiddellijk na het sluiten van de overeenkomst, al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de in de overeenkomst bedoelde werken, zulks onder afstanddoening en voor zover nodig in overdracht tot eigendom aan Alliander van alle rechten op hetgeen door Alliander ter plaatse mocht worden gebouwd of aangebracht.”

**DOOR DE GEMEENTE HAARLEMMERMEER OPGELEGDE BIJZONDERE BEPALINGEN**

1. **Instandhouding en beheer speelvoorzieningen in de binnentuin**

Door de gemeente Haarlemmermeer zijn aan (de rechtsvoorganger van) de gerechtigde de navolgende verplichtingen opgelegd, woordelijk luidende:

**"Speelvoorzieningen**

HP staat er jegens de Gemeente voor in en zal er voor zorgen dragen dat bij de uitgifte of splitsing van een Woonblok zodanige goederenrechtelijke regeling wordt opgenomen ten aanzien van de rechten en plichten van eigenaren of appartementsgerechtigde, dat handhaving en onderhoud van speelvoorzieningen voor de kinderen van 0 - 5 jaar duurzaam zal zijn verzekerd."

Door of namens de gerechtigde zullen in de binnentuin van het Gebouw speelvoorzieningen voor kinderen van nul (0) tot vijf (5) jaar worden aangelegd.

Deze speelvoorzieningen zullen voldoen aan de eisen van de door de gemeente Haarlemmermeer vastgestelde leidraad Duurzame Inrichting van de Openbare Ruimte (DIOR).

De Vereniging van Eigenaars casu quo de gezamenlijke Eigenaars van het Gebouw is/zijn verplicht de speelvoorzieningen, zoals die bij oplevering van het Gebouw zijn gerealiseerd, in goede staat van onderhoud te handhaven.

Een en ander zoals hierna nader is omschreven in Artikel 27.1.

2. Instandhouding en beheer waterbuffer in de binnentuin

Door de gemeente Haarlemmermeer is aan (de rechtsvoorganger van) de gerechtigde de navolgende verplichting opgelegd, woordelijk luidende:

***"Watercompensatie***

*Voorzover de grond van de toename van verhard oppervlak in het Blauwe deel van het Contractgebied ingevolge de voorschriften van het Hoogheemraadschap van Rijnland watercompensatie vereist is, is HP daarvoor verantwoordelijk. Eventuele kosten terzake daarvan zijn voor haar rekening."*

Door of namens de gerechtigde zal een gemeenschappelijke binnentuin in het Gebouw worden gerealiseerd welke een groen karakter zal hebben, met als richtlijn een groen/verhardingsratio van vijftig procent (50%)/vijftig procent (50%).

De binnentuin wordt zodanig aangelegd dat deze dient als waterbuffer.

De Vereniging van Eigenaars casu quo de gezamenlijke Eigenaars van het gebouw is/zijn verplicht alle voorzieningen daarvoor, zoals die bij oplevering van het Gebouw zijn gerealiseerd, in goede staat van onderhoud te handhaven.

Een en ander zoals hierna nader is omschreven in Artikel 27.1

3. Encroachmentzone

Rond het Gebouw wordt een encroachmentzone van circa één meter breed vanaf de buitengevel van het Gebouw op openbare grond gerealiseerd.

Regels omtrent het gebruik van de encroachmentzone, zulks ter bevordering van de interactie tussen Eigenaars en Gebruikers van het Gebouw, die voor de Vereniging van Eigenaars casu quo de gezamenlijke Eigenaars en/of Gebruikers van het gebouw zullen gelden en die vanuit de gemeente Haarlemmermeer zijn opgelegd, zullen in casu quo als bijlage bij het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen.

4. Borging Parkeren

Door de gemeente Haarlemmermeer is aan (de rechtsvoorganger van) de gerechtigde de navolgende verplichting opgelegd, woordelijk luidende:

*"13.6. HP informeert toekomstige eerste bewoners, voorafgaand aan het aangaan van een koop- of huurovereenkomst, dat er in de Openbare ruimte betaald parkeren zal worden ingevoerd in het Contractgebied en dat er geen bewonersvergunningen worden uitgegeven.*

*13.7. Door deelauto's in bouwblokken beschikbaar te stellen voor bewoners kan, conform het parkeernormbeleid, het totaal aantal parkeerplaatsen per bouwblok worden verlaagd. Dit betekent dat deelauto's een deel van het eigen autobezit vervangen. Indien een Bouwplan voorziet in het aanbieden van deelauto's, is HP gehouden om bij oplevering van de eerste woning van een Woonblok daarin een voor bewoners, op basis van een door HP in samenspraak met en door de gemeente goedgekeurd plan, operationeel werkend systeem voor inzet van het betreffende, in het Bouwplan voorziene aantal deelauto's beschikbaar te hebben. Het door HP in samenspraak met*

de Gemeente op te stellen plan moet erin voorzien dat het gebruik van deelauto's voor bewoners een gelijkwaardig alternatief is voor het gebruik van een eigen auto. HP is gehouden om gedurende tenminste 3 jaar na oplevering van het betreffende Woonblok het deelautosysteem in stand te (doen) houden.

- 13.8. HP is verplicht om bij overdracht, splitsing, bezwaring met een beperkt genotsrecht danwel verhuur of ingebruikgeving van een (onderdeel) van een Bouwplan dat voorziet in ruimte voor deelauto's, de in het vorige lid omschreven verplichtingen met betrekking tot de realisatie en instandhouding van een systeem voor deelauto's op te leggen en aan te laten nemen door haar kopers/eindgebruikers c.q. door haar rechtsopvolgers/beleggers. Op gelijke wijze verbindt HP zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de koper/eindgebruiker c.q. de rechtsopvolgers/beleggers, dat ook deze verplichtingen uit het vorige lid, alsmede dit lid zal/zullen opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente deze verplichtingen aan.

Bij het niet voldoen aan deze verplichting verbeurt HP dan wel haar kopers/eindgebruikers c.q. rechtsopvolgers/beleggers een boete van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) per gebeurtenis ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen."

#### **DOOR DE GEMEENTE HAARLEMMERMEER OPGELEGDE BIJZONDERE BEPALINGEN**

##### **1. Instandhouding en beheer speelvoorzieningen in de binnentuin**

Door de gemeente Haarlemmermeer zijn aan (de rechtsvoorganger van) de gerechtigde de navolgende verplichtingen opgelegd, woordelijk luidende:

##### **"Speelvoorzieningen**

HP staat er jegens de Gemeente voor in en zal er voor zorgen dragen dat bij de uitgifte of splitsing van een Woonblok zodanige goederenrechtelijke regeling wordt opgenomen ten aanzien van de rechten en plichten van eigenaren of appartementsgerechtigde, dat handhaving en onderhoud van speelvoorzieningen voor de kinderen van 0 - 5 jaar duurzaam zal zijn verzekerd."

Door of namens de gerechtigde zullen in de binnentuin van het Gebouw speelvoorzieningen voor kinderen van nul (0) tot vijf (5) jaar worden aangelegd.

Deze speelvoorzieningen zullen voldoen aan de eisen van de door de gemeente Haarlemmermeer vastgestelde leidraad Duurzame Inrichting van de Openbare Ruimte (DIOR).

De Vereniging van Eigenaars casu quo de gezamenlijke Eigenaars van het Gebouw is/zijn verplicht de speelvoorzieningen, zoals die bij oplevering van het Gebouw zijn gerealiseerd, in goede staat van onderhoud te handhaven.

Een en ander zoals hierna nader is omschreven in Artikel 27.1.

##### **2. Instandhouding en beheer waterbuffer in de binnentuin**

Door de gemeente Haarlemmermeer is aan (de rechtsvoorganger van) de

*gerechtigde de navolgende verplichting opgelegd, woordelijk luidende:*

***"Watercompensatie***

*Voorzover de grond van de toename van verhard oppervlak in het Blauwe deel van het Contractgebied ingevolge de voorschriften van het Hoogheemraadschap van Rijnland watercompensatie vereist is, is HP daarvoor verantwoordelijk. Eventuele kosten terzake daarvan zijn voor haar rekening."*

*Door of namens de gerechtigde zal een gemeenschappelijke binnentuin in het Gebouw worden gerealiseerd welke een groen karakter zal hebben, met als richtlijn een groen/verhardingsratio van vijftig procent (50%)/vijftig procent (50%).*

*De binnentuin wordt zodanig aangelegd dat deze dient als waterbuffer.*

*De Vereniging van Eigenaars casu quo de gezamenlijke Eigenaars van het gebouw is/zijn verplicht alle voorzieningen daarvoor, zoals die bij oplevering van het Gebouw zijn gerealiseerd, in goede staat van onderhoud te handhaven.*

*Een en ander zoals hierna nader is omschreven in Artikel 27.1*

3. *Encroachmentzone*

*Rond het Gebouw wordt een encroachmentzone van circa één meter breed vanaf de buitengevel van het Gebouw op openbare grond gerealiseerd.*

*Regels omtrent het gebruik van de encroachmentzone, zulks ter bevordering van de interactie tussen Eigenaars en Gebruikers van het Gebouw, die voor de Vereniging van Eigenaars casu quo de gezamenlijke Eigenaars en/of Gebruikers van het gebouw zullen gelden en die vanuit de gemeente Haarlemmermeer zijn opgelegd, zullen in casu quo als bijlage bij het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen.*

4. *Borging Parkeren*

*Door de gemeente Haarlemmermeer is aan de gerechtigde de navolgende verplichting opgelegd, woordelijk luidende:*

*"13.6. HP informeert toekomstige eerste bewoners, voorafgaand aan het aangaan van een koop- of huurovereenkomst, dat er in de Openbare ruimte betaald parkeren zal worden ingevoerd in het Contractgebied en dat er geen bewonersvergunningen worden uitgegeven.*

*13.7. Door deelauto's in bouwblokken beschikbaar te stellen voor bewoners kan, conform het parkeernormbeleid, het totaal aantal parkeerplaatsen per bouwblok worden verlaagd. Dit betekent dat deelauto's een deel van het eigen autobezit vervangen. Indien een Bouwplan voorziet in het aanbieden van deelauto's, is HP gehouden om bij oplevering van de eerste woning van een Woonblok daarin een voor bewoners, op basis van een door HP in samenspraak met en door de gemeente goedgekeurd plan, operationeel werkend systeem voor inzet van het betreffende, in het Bouwplan voorziene aantal deelauto's beschikbaar te hebben. Het door HP in samenspraak met de Gemeente op te stellen plan moet erin voorzien dat het gebruik van deelauto's voor bewoners een gelijkwaardig alternatief is voor het gebruik van een eigen auto. HP is gehouden om gedurende tenminste 3 jaar na oplevering van het betreffende Woonblok het deelautosysteem in*

*stand te (doen) houden.*

- 13.8. *HP is verplicht om bij overdracht, splitsing, bezwaring met een beperkt genotsrecht danwel verhuur of ingebruikgeving van een (onderdeel) van een Bouwplan dat voorziet in ruimte voor deelauto's, de in het vorige lid omschreven verplichtingen met betrekking tot de realisatie en instandhouding van een systeem voor deelauto's op te leggen en aan te laten nemen door haar kopers/eindgebruikers c.q. door haar rechtsopvolgers/beleggers. Op gelijke wijze verbindt HP zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de koper/eindgebruiker c.q. de rechtsopvolgers/beleggers, dat ook deze verplichtingen uit het vorige lid, alsmede dit lid zal/zullen opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente deze verplichtingen aan.*

*Bij het niet voldoen aan deze verplichting verbeurt HP dan wel haar kopers/eindgebruikers c.q. rechtsopvolgers/beleggers een boete van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) per gebeurtenis ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen."*

*Een en ander zoals hierna nader is omschreven in Artikel 27.1."*

#### AANVAARDING

Voor zover in de hiervoor vermelde bepalingen lasten, verplichtingen en/of beperkingen voorkomen, waarvan verkoper verplicht is deze aan koper op te leggen, legt verkoper die lasten, verplichtingen en/of beperkingen -waaronder uitdrukkelijk ook begrepen de vermelde boete-/kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen- bij deze aan koper op, die die lasten, verplichtingen en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk aanvaardt.

Voor zover die 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.

#### Ketting-/boetebeding

Koper is voorts verplicht alle opvolgende eigenaren, hun rechtsopvolgers en gebruikers aan de hiervoor onder "4. Borging Parkeren" aangehaalde verplichtingen, het aldaar vermelde boetebeding en het kettingbeding te binden, zulks op verbeurte ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer van een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) per gebeurtenis.

### **G. AKTEN VAN (ONDER)SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN EN SPLITSINGSREGLEMENT**

1. Het gebouw waarvan het verkochte deel uitmaakt is gesplitst in appartementsrechten bij de akte van hoofdsplitsing.  
Het hoofdappartementsrecht wonen is gesplitst in appartementsrechten bij de akte van ondersplitsing wonen.
2. Koper verklaart een afschrift van de akten van splitsing te hebben ontvangen.
3. Koper verklaart de in de akten van splitsing en de in het in elk van die akten van splitsing daarbij van toepassing verklaarde reglement van splitsing, waaronder wordt verstaan elk betreffende met betrekking tot de respectievelijke

hoofd- en ondersplitsing geldende reglement van splitsing, inclusief het daarvan deel uitmakende modelreglement, opgelegde verplichtingen hierbij te aanvaarden en te zullen nakomen.

4. Het is koper bekend als appartementseigenaar van rechtswege lid te zijn van de desbetreffende Vereniging van Eigenaars, waaronder wordt verstaan elke betreffende vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek, die is opgericht bij de respectievelijke akten van hoofd- en ondersplitsing.
5. Reserve- en/of onderhoudsfonds  
In het verkochte is begrepen het aandeel van verkoper in de reserve- en/of onderhoudsfonds van de vereniging van eigenaars. Aangezien de vereniging van eigenaars kort geleden is opgericht, is die vereniging nog niet actief en is het reservefonds **nihil**.

#### **H. ZELFBEWONINGSPLICHT**

**@opnemen bij de bouwnummers 401 tot en met 450 en 452 tot en met 454 (bouwnummer 451 dus niet)**

Voor het verkochte geldt dat door de gemeente Haarlemmermeer aan verkoper de verplichting is opgelegd om ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer aan de koper voor een termijn van twee achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woningen en inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen een verplichting tot zelfbewoning door koper, dan wel door een of meer bloedverwanten in de eerste graad van koper en verbod tot doorverkoop op te leggen.

De letterlijke tekst van de door de gemeente aan verkoper opgelegde verplichting luidt:

**"Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot doorverkoop"**

*HP verplicht zich om in de koopovereenkomst en de akte van levering of vestiging van een zakelijk recht met een koper van en door haar in het Contractgebied uit te geven betaalbare koopwoning (hierna: de Woning) op te (doen) nemen:*

1. *De koper zal gedurende twee achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de Woning (=datum gereedmelding aan de Gemeente) en inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen, de Woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen, dan wel te laten bewonen door een of meer bloedverwanten van de koper in de eerste graad (hierna: bloedverwanten).*
2. *Indien de datum van voltooiing van de Woning en datum van inschrijving van de eerste bewoner in de Basisregistratie Personen niet gelijk zijn, is de meeste recente datum bepalend voor de aanvang van de termijn als genoemd in lid 1.*
3. *Het is een koper gedurende de in lid 1 gestelde termijn niet toegestaan de Woning te vervreemden dan wel te bezwaren met een persoonlijk of zakelijk recht. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.*
4. *Het bepaalde in lid 1 en lid 3 is niet van toepassing in geval van:*
  - a. *overlijden van koper of één van zijn gezinsleden of de ingeschreven bloedverwant(en);*
  - b. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*
  - c. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.*

5. *Burgemeester en wethouders kunnen - onverminderd het bepaalde in lid 4 - na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 3. Ontheffing kan worden verleend, mits koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt, in het geval van:*
  - a. *verandering van werkring van koper of van diens partner of de ingeschreven bloedverwant(en) op grond waarvan redelijkerwijs uit Hoofddorp verhuisd dient te worden;*
  - b. *ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;*
  - c. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of zijn eventuele gezinsleden.*

*Aan de ontheffing kunnen door burgemeester en wethouders nadere voorwaarden worden verbonden.*
6. *Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd te hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).*
7. *De in het voorgaande lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende mededeling door de Gemeente, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de Woning aan derden in juridische of economische eigendom zal worden overgedragen dan wel zal worden bezwaard met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht (m.u.v. het recht van hypotheek). De notaris, belast met de verkoop en eigendomsoverdracht van de woning binnen de in lid 1 bedoelde termijn, dient bij de Gemeente te informeren of de in lid 5 bedoelde ontheffing is verleend én of sprake is van de omstandigheden als bedoeld in lid 4 van dit artikel. In het geval vorenbedoelde ontheffing niet is verleend, danwel er geen sprake is van de omstandigheden als bedoeld in lid 4, dient de notaris de in de in lid 6 bedoelde boete bij Koper dan wel de alsdan verkopende partij in rekening te brengen en aan de Gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (Koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.*
8. *De koper is verplicht gedurende de in artikel 1 bedoelde termijn alle opvolgende eigenaren van de Woning en/of diegene, aan wie hij daarop of op een deel daarvan een zakelijk genotsrecht verleent, middels kettingbeding in de leveringsakte te binden jegens de Gemeente aan de verplichtingen bedoeld in dit artikel."*

#### Ketting-/boetebeding

Verkoper legt bij deze de hiervoor vermelde verplichtingen en het daarin opgenomen boete- en kettingbeding op aan koper, die verklaart dit te aanvaarden. Indien de koper in strijd handelt met een hiervoor aangehaalde verplichting en/of voorwaarde, verbeurt koper ten bate van de gemeente Haarlemmermeer een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00). Voorzover de hiervoor onder 1. en 2. bedoelde termijn van twee (2) jaar nog niet is verstreken, verbindt de koper van de woning zich alle opvolgende eigenaren aan de hiervoor aangehaalde verplichtingen en het hiervoor genoemde boetebeding en aan deze verplichting te verbinden, op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten bate van de gemeente Haarlemmermeer.

#### **I. BIJDRAGE OPENBARE PARKEERGARAGE**

1. Verkoper en koper verwijzen te deze naar het bepaalde in artikel 32 van de koopovereenkomst, woordelijk luidende als volgt:

" **Kosten openbaar parkeren**

*In het hiervoor in de overwegingen van deze overeenkomst genoemde project Hyde Park worden openbare parkeerplaatsen in een separate parkeergarage aangelegd t.b.v. het realiseren van een autoluwe wijk.*

*In de akte van levering zal een kwalitatieve verplichting met een ketting- en boetebeding worden opgenomen met betrekking tot het verplicht door de koper en alle opvolgende eigenaren/gebruikers moeten bijdragen in de kosten van het onderhoud en de instandhouding van die openbare parkeerplaatsen in het voormelde Hyde Park.*

*Deze kosten, in aanvang bedragende zes euro (€ 6,00) (inclusief eventuele belastingen) per maand zullen via de servicekosten van de vereniging worden voldaan aan de betreffende eigenaar van de openbare parkeerplaatsen in een separate parkeergarage. De kosten zullen jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis."*

2. Ter uitvoering van het vorenstaande verklaren verkoper en koper hierbij dat de verplichting zoals in artikel 32 van de koopovereenkomst omschreven en zoals hiervoor geciteerd, geldt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting ook zal gelden voor rechtsopvolgers van koper in enige goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het verkochte en degenen die van koper of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het verkochte krijgen mede gebonden zullen zijn. Voor zover nodig verklaart koper de hiervoor bedoelde verplichting te aanvaarden.

De verschenen persoon sub 1, handelend namens verkoper en als schriftelijk gevolmachtigde van:

- **HP Ontwikkeling 6 Management B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 68178182, die bij het verstrekken van de volmacht handelde in haar hoedanigheid van:
  - I. beherend vennoot voor rekening en risico van **HP Ontwikkeling 6 C.V.**, een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Diemen, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 68205856;
  - II. zelfstandig bevoegd bestuurder van **Stichting Bewaarder HP 6**, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 68183984;

HP Ontwikkeling 6 Management B.V. in haar hoedanigheid van beherend vennoot van HP Ontwikkeling 6 C.V. hierna te noemen: '**HP 6**'; en Stichting Bewaarder HP 6 hierna te noemen: '**bewaarder 6**'.

HP 6 en bewaarder 6 zijn tezamen eigenaar van de hiervoor gemelde separate parkeergarage die is gelegen aan de Neptunusstraat te Hoofddorp (kadastrale aanduiding gemeente Haarlemmermeer, sectie AL nummer 889) (@let op vernummering); HP 6 voor wat betreft de gerechtigdheid in economische zin en bewaarder 6 voor wat betreft de gerechtigdheid in



juridische zin. HP 6 en bewaarder 6 tezamen hierna te noemen: "HPO 6"; verklaart het recht – voor zover nodig ten behoeve van HPO 6 – te aanvaarden.

3. Voor zover de verplichting van koper zoals in artikel 19 lid 3 van de koopovereenkomst omschreven en zoals hiervoor geciteerd niet bestaat uit een dulden of een niet doen en zodoende niet kan worden vastgelegd middels een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, wordt bedoelde verplichting van koper hierbij als kettingbeding aan koper opgelegd – voor zover nodig ten behoeve van HPO 6 – en mitsdien onder de verplichting van koper om bij enige overdracht onder bijzondere titel deze verplichting alsmede het onder dit artikel bepaalde aan zijn/haar rechtsopvolger(s) op te leggen en deze te verplichten om deze bepaling wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger(s) bij elke volgende overdracht onder bijzondere titel zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van HPO 6.

De verschenen persoon sub 1, handelend namens verkoper en HPO 6, verklaart het kettingbeding met bijbehorend boetebeding – voor zover nodig ten behoeve van HPO 6 – te aanvaarden.

#### **J. KWALITATIEF BEDING ETECK**

De koper is ermee bekend dat het verkochte voor de levering van warmte en koeling wordt aangesloten op een net, waarvan **Eteck Warmte Holding B.V.**, voornoemd, hierna te noemen: "Eteck", als leverancier zal optreden, en niet wordt aangesloten op het gasnet.

In de koopovereenkomst zijn verkoper en koper overeengekomen om de navolgende kwalitatieve verplichting met boete- en kettingbeding in onderhavige akte van levering op te nemen.

De hieromtrent in de koopovereenkomst opgenomen letterlijke tekst luidt:

##### ***"Artikel 34 Eteck***

*De koper is ermee bekend dat het verkochte voor de levering van warmte en koeling wordt aangesloten op een net, waarvan **Eteck Warmte Holding B.V.**, hierna te noemen: "Eteck", als leverancier zal optreden, en niet wordt aangesloten op het gasnet. Er zal een recht van opstal en onderopstalrecht gevestigd worden ten behoeve van de warmte en koude installatie.*

*In de akte van levering en/of algemene akte zullen in dat verband kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen worden opgenomen inhoudende onder meer:*

1. *dat de koper verplicht is om:*
  - a. *zelf als afnemer met Eteck een leveringsovereenkomst (conform het model dat als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht) aan te gaan ter zake van de levering van warmte;*
  - b. *in geval van (onder)verhuur, zijn/haar (onder)huurders te verplichten om als afnemer met Eteck een leveringsovereenkomst (conform het model dat als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht) aan te gaan ter zake van de levering van warmte; en*
  - c. *in geval van leegstand, zelf als afnemer met Eteck een leveringsovereenkomst (conform het model dat als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht) aan te gaan voor de periode van 'leegstaan' (dat wil zeggen tot aan de ingangsdatum van de leveringsovereenkomst met de nieuwe huurder/afnemer van de betreffende woning of het betreffende appartement); en*
2. *de koper te verbieden, en in geval van (onder)verhuur, zijn/haar*

- (onder)huurders te verbieden, om apparaten of installaties in de woning of het appartement te gebruiken en/of aan te brengen anders dan de binneninstallatie en de afleverset, welke bestemd zijn voor de normale verwarming van de woning of het appartement en/of de bereiding van warm tapwater; en*
- 3. de koper te verbieden warmte en koude van een ander dan Eteck in te kopen.*
  - 4. Dat koper zorgdraagt voor adequaat onderhoud en functioneren van de binnen installatie (waaronder bijvoorbeeld vloerverwarming etc.)*
  - 5. de koper te verplichten om de verplichtingen als bedoeld onder 1. t/m 4. aan zijn/haar rechtsopvolger(s) op te leggen door middel van een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding (telkens in de notariële akte van levering), de overtreding waarvan telkens bestraft wordt met een direct van de betreffende koper opeisbare boete ten behoeve van Eteck van tienduizend euro (€ 10.000,00), te vermeerderen met een bedrag van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de overtreding voortduurt.*

*De koper is verplicht de leveringsovereenkomst warmte en koude (conform het model dat als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht) vóór de oplevering van het verkochte door de verkoper aan de koper met Eteck te hebben gesloten. Ondernemer UBA zal daartoe uw gegevens aan Eteck verstrekken. "*

#### Beding met kwalitatieve werking

Ter uitvoering van het hiervoor in de aangehaalde tekst bepaalde legt verkoper bij deze ten behoeve van Eteck als kwalitatieve verplichting op aan koper, die bij deze verklaart de hiervoor sub 1. tot en met 5. aangehaalde verplichtingen alsmede de onder 5. vermelde boete- en kettingbeding aan te nemen en te aanvaarden, en om deze bij overdracht, bezwaring met een beperkt genotsrecht, danwel verhuur of ingebruikgeving van (een gedeelte van) het verkochte, aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen.

#### Reikwijdte

Voormelde verplichtingen (voor zover nog van toepassing) blijven rusten op het bij deze akte verkochte en worden bij deze gevestigd als kwalitatieve verplichting, als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen; hierbij wordt tevens bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaken zullen verkrijgen.

Aangezien deze akte wordt ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

#### Boete

Bij niet nakoming en/of overtreding van enige verplichting als hiervoor gemeld, verbeurt de koper een direct opeisbare boete ten behoeve van Eteck van tienduizend euro (€ 10.000,00), te vermeerderen met een bedrag van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de overtreding voortduurt.

#### Kettingbeding

Ter uitvoering van het bepaalde in voormelde lid 5. worden de verplichtingen in voormelde leden 1. tot en met 5. voor zover deze niet (dan wel niet geheel) als kwalitatieve verplichtingen kunnen gelden, als een kettingbeding aan de koper opgelegd.

De koper is verplicht om, op verbeurte van een zonder nadere ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst ten behoeve van Eteck onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00), te vermeerderen met een bedrag van

tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de overtreding voortduurt, ten behoeve van Eteck op hem te eniger tijd opvolgende eigenaren en/of beperkt gerechtigden, in de alsdan op te maken akte van eigendomsoverdracht of eigendomsovergang, gelijke verplichtingen op te leggen, als hiervoor omschreven, terwijl aan deze eventueel opvolgende eigenaren op verbeurte van een gelijke boete als hiervoor vermeld de verplichting moet worden opgelegd, om deze gehele verplichting eveneens op te leggen aan de eigenaren en/of zakelijk gerechtigden, die hen wederom mochten opvolgen.

**K. DOORVERKOOP**

Te dezen wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 19 van de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

***"Artikel 19 Verbod overdracht van rechten en vervreemding***

*Voordat de levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden en voordat Koper overigens aan al zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst heeft voldaan is het Koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of te bezwaren."*

Voorts wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 26 van de aannemingsovereenkomst, woordelijk luidende:

***"Doorverkoop***

***Artikel 26***

1. *Het is de Verkrijger zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, voordat het appartement is opgeleverd. Ook (economische) eigendomsoverdracht voor de oplevering behoeft schriftelijke toestemming van de Ondernemer. Aan eventuele toestemming kan de Ondernemer voorwaarden verbinden.*
2. *Bij niet of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt Verkrijger ten behoeve van de Ondernemer een dadelijk opeisbaar boete van € 5.000,-- (zegge: vijfduizend euro) zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*
3. *De Verkrijger zal bij doorverkoop met schriftelijke toestemming als bedoeld in lid 1 administratiekosten aan de Ondernemer verschuldigd zijn."*

**L. VOLMACHT TOT HET EVENTUEEL AANPASSEN/WIJZIGEN VAN REGLEMENT EN SPLITSINGSPLAN**

Koper verleent bij deze volmacht aan zowel iedere medewerker van notariskantoor Gopisingh Van Os Notarissen, als aan het bestuur van de vereniging, zulks met de macht van substitutie, om zo nodig, namens hem te verschijnen bij een akte van rectificatie en/of wijziging van de akten splitsing, indien mocht blijken dat (een van) deze splitsingsakten wijziging behoeft/behoeven. De hier bedoelde volmacht eindigt één jaar nadat het laatste deel van het gebouw door de ondernemer aan de desbetreffende eigenaar(s) is opgeleverd.

**M. DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN**

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

**N. VOLMACHTEN**

De voormelde volmachten waaraan de verschenen persoon sub 1 zijn bevoegdheid ontleent zijn verstrekt bij onderhandse akte(n), die (in kopie) zijn gehecht aan voormelde akte van ruiling, op @ verleden voor @mr. S.J. van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer, en van welke volmacht(en) mij, notaris, derhalve genoegzaam is gebleken.

**@opnemen bij volmacht koper**

Van het bestaan van voormelde volmacht van koper, waaraan de verschenen persoon sub 2. zijn bevoegdheid ontleent is mij, notaris, genoegzaam gebleken en van deze volmacht blijkt uit een onderhandse akte welke (in kopie) aan deze akte zal worden gehecht. **(BIJLAGE).**

**O. OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING**

1. Verkoper verklaart dat hij ter zake van de levering van het verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Het verkochte kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968. De levering van het verkochte is aldus op grond van artikel 11, lid 1, onder a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen.
3. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Ter zake van de verkrijging van het verkochte door koper doet koper hierbij een beroep op de overdrachtsbelasting van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Het bepaalde in artikel 15, lid 4, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is niet van toepassing. Mitsdien is ter zake van de verkrijging van het verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

**P. SLOTBEPALINGEN**

Tenslotte hebben de verschenen personen verklaard:

- voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen van kracht hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen;
- volmacht rectificatie  
verkoper en koper geven volmacht aan de bij de in het hoofd van deze akte genoemde notaris werkzame personen om (mede) voor en namens hen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen als bedoeld in artikelen 23, 26 leden 2 en 3 en artikel 43 van de Kadasterwet te constateren en te verbeteren terzake van deze akte;
- partijen kunnen geen ontbinding van voormelde overeenkomst van verkoop en koop vorderen;
- terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

**SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

**WAARVAN AKTE,**

in minuut is verleden te Haarlemmermeer op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen en een toelichting daarop hebben zij eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan prijs te stellen.

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

**Koper is bekend met het feit dat onderhavig document nog een concept van de akte is en dat er nog artikelen aangevuld en/of gewijzigd kunnen worden. Koper kan derhalve geen rechten ontleen aan onderhavig concept.**

CONCEPT