

Concept de dato 4 juni 2026
Uitsluitend voor discussiedoeleinden

VESTIGING (ONDER)OPSTALRECHT ONDER ONTBINDENDE VOORWAARDE
WKO installatie Project "Parckhart te Soest

Op [●] verscheen voor mij, mr. Jeroen Veenhof, notaris te Amersfoort:
[●], te dezen handelend als gevolmachtigde van:

1. [●],
hierna te noemen: **Opstaller**; en
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Vaanster V B.V.**,
statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 3723 BG Bilthoven,
Rembrandtlaan 35, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34190365;
hierna te noemen: **Exploitant**.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

DEEL I – OVERWEGINGEN EN ACHTERGROND

A. ALGEMEEN

- (i) In deze akte hebben met een hoofdletter geschreven woorden de betekenis daaraan toegekend in Overwing B (Definities).
- (ii) Bij het Project en de Installatie zijn verschillende partijen betrokken, in verschillende hoedanigheden:
 - (a) Exploitant ontwikkelt de Installatie en is voornemens in en op de Onroerende Zaak de Installatie te realiseren en in stand te houden en deze te exploiteren,
 - (b) Ontwikkelaar ontwikkelt het Project, dat zal worden aangesloten op de Installatie,
 - (c) Gemeente is eigenaar van het nabij het Project gelegen Gebouw, dat thans in gebruik is als gemeentehuis en eveneens zal worden aangesloten op de Installatie,
 - (d) de Gebiedsentiteit heeft (onder meer) tot doel het behartigen van de gezamenlijke belangen van de eigenaars van de op de Installatie aangesloten gebruikseenheden in een Gebouw.
- (iii) Eigenaar is gerechtigd tot de eigendom van de Onroerende Zaak en heeft ermee ingestemd dat in casu quo op de Onroerende Zaak de Installatie wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

B. DEFINITIES

Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- (i) **Eigenaar**:
de betreffende gerechtigde tot (de bloot eigendom van) een of meer percelen behorende tot de Onroerende Zaak, waaronder mede begrepen de appartementseigenaars (na splitsing in appartementsrechten van een Gebouw);
- (ii) **Exploitant**:
Vaanster V B.V., voornoemd, danwel diens rechtsopvolger in de gerechtigdheid tot het Onderopstalrecht;
- (iii) **Gebiedsentiteit**:

de [●][nog op te richten] rechtspersoon die (onder meer) tot doel heeft het behartigen van de gezamenlijke belangen van de eigenaars van de Gebouwen ten aanzien van de Installatie;

(iv) **Gebouw:**

- (a) het gebouw, plaatselijk bekend Raahuisplein 1 te (3762 AV) Soest, thans in gebruik als gemeentehuis van de Gemeente; en
- (b) elk van de – gerealiseerde of nog te realiseren – gebouwen of gebouwdelen, die onderdeel uitmaken van het Project;

(v) **Gemeente:**

de gemeente Soest, een publiekrechtelijke rechtspersoon gevestigd te Soest, kantoorhoudende te 3762 AV Soest, Raadhuisplein 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32163787;

(vi) **Installatie:**

alle toestellen van de Exploitant voor de levering van Warmte en Koude en alle daarbij behorende hulptoestellen, leidingwerk, waaronder de Meetinrichting, mede omvattende koude en warme bronnen, mantelbuis en bronleidingen, inclusief bijbehorende leidingen, werken en apparatuur;
[Opmerking N/P: check met finale overeenkomsten]

(vii) **Meetinrichting:**

heeft de betekenis daaraan toegekend in de Overeenkomst;

(viii) **Notaris:**

de in het hoofd van deze akte vermelde notaris of diens waarnemer;

(ix) **Onderopstalrecht:**

elk bij deze akte gevestigd zelfstandig (onder)recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak;

(x) **Onroerende Zaak:**

de hierna in Overweging C. omschreven percelen grond.

(xi) **Ontbindende Voorwaarde:**

de omstandigheid dat Exploitant zodanig tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen jegens Opstaller uit hoofde van de Overeenkomst, dat Opstaller gerechtigd is de Overeenkomst op grond van het bepaalde in artikel 6 Lid 1 en 6 lid 5 van de Overeenkomst te ontbinden, waarbij, indien de hiervoor omschreven omstandigheid zich voordoet, de ontbindende voorwaarde met betrekking tot het Onderopstalrecht eerst intreedt na betaling van de Overnamesom;

(xii) **Ontwikkelaar:**

Den Bergh Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende te 8011 XA Zwolle, Menno van Coehoornsingel 16, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70051186;

(xiii) **Openbare Registers:**

de openbare registers voor registergoederen, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;

(xiv) **Opstallen:**

Concept de dato 4 juni 2026
Uitsluitend voor discussiedoeleinden

het in of op de Onroerende Zaak te realiseren deel van de Installatie, met alle bijbehorende voorzieningen en werken en alle zaken en constructies die daarmee verband houden, en al hetgeen in overeenstemming met de bepalingen van de Overeenkomst na heden nog aan de Installatie wordt toegevoegd of vervangen, zover begrepen in het Opstalrecht, ter plaatse als weergegeven op de tekeningen die aan deze akte zijn gehecht als Bijlage 1 **[Opmerking N/P: graag ontvangen we nog de definitieve tekening(en) met de locatie van de installatiedelen, leidingen en bronnen];**

(xv) **Opstaller:**

[•] B.V., voornoemd, danwel diens rechtsopvolger in de gerechtigdheid tot het Opstalrecht;

(xvi) **Opstalrecht:**

het aan Opstaller toebehorende zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak;

(xvii) **Overeenkomst:**

de Raamovereenkomst tussen Opstaller en Exploitant d.d. [•], waarvan een kopie aan deze akte is gehecht als Bijlage [•];

(xviii) **Overnamesom:**

de vergoeding(en)/koop prijs, als bedoeld in artikel 6 lid 6 en/of artikel 7 lid 3 van de Overeenkomst, of de regeling die daar op enig moment voor in de plaats is gekomen;

(xix) **Partijen:**

Opstaller en Exploitant;

(xx) **Project:**

het nieuwbouwproject "Parckhart", bestaande uit:

- (a) een complex (hierna Blok A), omvattende [•] onder meer appartementwoningen;
- (b) een complex (hierna Blok B/C), omvattende [•] onder meer appartementwoningen;
- (c) een complex (hierna Blok D/E), omvattende [•] onder meer appartementwoningen;
- (d) een complex (hierna Blok F), omvattende [•] onder meer appartementwoningen en [•] commerciële- en/of maatschappelijke ruimten.

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

De titels en kopjes van de artikelen van deze akte dienen slechts voor het leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van deze akte. Partijen kunnen aan de titels en kopjes van de artikelen van deze akte geen rechten ontleen.

C. OMSCHRIJVING ONROERENDE ZAAK EN RECHTEN

(i) Opstaller is gerechtigd tot het Opstalrecht op:

- (a) de percelen bouwgrond bestemd voor de realisatie van het Project, gelegen aan of nabij [•] te Soest, kadastraal bekend gemeente **Soest**, sectie **K**, nummers:

Concept de dato 4 juni 2026
Uitsluitend voor discussiedoeleinden

- (1) [●], groot ongeveer [●], waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend,
- (2) [●], groot ongeveer [●], waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige grenzen en een voorlopige oppervlakte zijn toegekend;

(de **Projectgronden**)

- (b) de percelen met het daarop staande Gebouw, thans in gebruik als gemeentehuis van de Gemeente, kadastraal bekend gemeente **Soest**, sectie **K**, nummer **[4321]**, groot **[7.108 m2]**

(de **Gemeentehuisgronden**)

de Projectgronden en de Gemeentehuisgronde tezamen en elk afzonderlijk hierna ook: de **Onroerende Zaak**

- (ii) Eigenaar van de Onroerende Zaak is:
 - (a) voor wat betreft de Projectgronden [de Ontwikkelaar, die deze zal overdragen aan derden / thans nog de Gemeente, die deze gronden zal overdragen aan de Ontwikkelaar]; en
 - (b) voor wat betreft de Gemeentehuisgronden de Gemeente, die daarvan eigenaar blijft.

D. VERKRIJGING

- (i) Opstaller heeft het Opstalrecht verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers van een afschrift van een akte van vestiging, [mede op heden verleden voor mij, notaris, // op [●] verleden voor [●], notaris te [●];
- (ii) De [Ontwikkelaar / Gemeente] verkreeg de Projectgronden door de inschrijving in de Openbare Registers van een afschrift van een akte van levering [mede op heden verleden voor mij, notaris, // op [●] verleden voor [●], notaris te [●];
- (iii) De Gemeente verkreeg de Gemeentehuisgronden door de inschrijving in de Openbare Registers van een afschrift van een akte van [●], op [●] verleden voor [●], notaris te [●].

E. PROJECT EN OPSTALLEN

- (i) Op de Projectgronden wordt het Project gerealiseerd. Op de Gemeentehuisgronden is reeds het gemeentehuis gerealiseerd.
- (ii) De Gebouwen zullen worden voorzien van warmte (ruimteverwarming en warm tapwater) en koude (passieve ruimtekoeling) door aansluiting op de Installatie.
- (iii) Exploitant is voornemens in en op de Onroerende Zaak een of meerdere (onder)delen van de Installatie te realiseren en in stand te houden.

F. OVEREENKOMST

- (i) Opstaller en Exploitant hebben de Overeenkomst gesloten, onder meer inhoudende dat, nadat door Eigenaar ten behoeve van Opstaller het Opstalrecht zal zijn gevestigd, door Opstaller ten behoeve van Exploitant het Onderopstalrecht zal worden gevestigd, onder meer tot behoud van de eigendom van de door Exploitant aangebrachte en nog aan te brengen Opstallen, en omvattende de rechten en bevoegdheden als hierna in Hoofdstuk III beschreven.

Concept de dato 4 juni 2026
Uitsluitend voor discussiedoeleinden

- (ii) In de Overeenkomst is voorts opgenomen dat:
 - (a) nadat door de Opstaller ten behoeve van de Exploitant het Onderopstalrecht is gevestigd, de Opstaller het Opstalrecht zal overdragen aan de Gebiedsentiteit;
 - (b) voorzover het tot de Opstallen behorende Distributienet met leidingen en andere onderdelen tezamen kwalificeren als netwerk in de zin van artikel 5:20 lid 2 Burgerlijk Wetboek, de Exploitant de aanleg van dat netwerk zal registreren en op naam van de Exploitant stellen, en dit vervolgens zal overdragen aan de Gebiedsentiteit, zulks onder voorbehoud van een recht van erfpacht, onder meer tot behoud van de exploitatie daarvan door Exploitant.
- (iii) In de Overeenkomst is voorts opgenomen dat de vestiging van het Ondersopstalrecht zal plaatsvinden onder de Ontbindende Voorwaarde.

G. TOESTEMMING EIGENAAR

De Eigenaar heeft toestemming gegeven voor, en – ook in verband met het bepaalde in artikel 5:93 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek – uitdrukkelijk ingestemd met, de in deze akte opgenomen vestiging van het Onderopstalrecht, waarvan blijkt uit de (betreffende) akte van vestiging van het Opstalrecht.

DEEL II - VESTIGING ONDEROPSTALRECHT

Artikel 1. Overeenkomst en vestiging Onderopstalrecht

- 1.1. Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt Opstaller hierbij, onder de Ontbindende Voorwaarde, het Onderopstalrecht op de Onroerende Zaak ten behoeve van Exploitant, die hierbij, onder de Ontbindende Voorwaarde, het Onderopstalrecht op de Onroerende Zaak aanvaardt.

Artikel 2. Vergoeding

- 2.1. De vergoeding voor de vestiging van het Onderopstalrecht bedraagt één euro (EUR 1,00), exclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, zulk mede in verband met het feit dat de Opstallen door en voor rekening en risico van Exploitant worden aangebracht en geëxploiteerd.

Artikel 3. Omschrijving verplichting tot vestiging Onderopstalrecht

- 3.1. Opstaller vestigt een Onderopstalrecht op de Onroerende Zaak die niet bezwaard is met hypotheken, retentierecht, of beslagen, of met inschrijvingen daarvan.
- 3.2. Opstaller garandeert:
 - a. bevoegd te zijn tot de vestiging van het Onderopstalrecht;
 - b. dat het Opstalrecht onvoorwaardelijk is en niet onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - c. dat het bij deze akte gevestigde Onderopstalrecht onvoorwaardelijk is, behoudens de Ontbindende Voorwaarde, en niet onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook.
- 3.3. Aan de Opstaller zijn geen andere bijzondere lasten of beperkingen bekend, anders dan die vermeld in de akte waarbij de Opstaller het Opstalrecht verkregen heeft, die aan de uitoefening van het Onderopstalrecht in de weg staan.
- 3.4. Alle aan Opstaller behorende rechten en aanspraken, waaronder de aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf, en alle kwalitatieve rechten, gaan over op Exploitant, doch uitsluitend zover deze betrekking hebben op de

Concept de dato 4 juni 2026
 Uitsluitend voor discussiedoeleinden

Opstallen en Exploitant aanvaard alle bijzondere lasten en beperkingen en zal de verplichtingen daaruit nakomen, doch alles uitsluitend zover deze rechten en verplichtingen betrekking hebben op de Opstallen.

Artikel 4. Over- en ondermaat

- 4.1. Indien de hiervoor vermelde grootte van de Onroerende Zaak of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent geen van Partijen daaraan rechten.

Artikel 5. Feitelijke staat

- 5.1. Exploitant aanvaardt de feitelijke staat waarin de Onroerende Zaak zich bevindt, ter zake waarvan het bepaalde in de Overeenkomst blijft gelden.
- 5.2. Opstaller is verplicht de Onroerende Zaak, zover bestemd voor de realisatie van de Opstallen, aan Exploitant af te leveren en hem de feitelijke macht daarover te verschaffen, vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd, en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden

Artikel 6. Baten en lasten, risico

- 6.1. De baten en lasten van de Opstallen en het Onderopstalrecht zijn vanaf heden voor rekening van Exploitant.
- 6.2. Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt Exploitant het risico van de Opstallen.

DEEL III – BEPALINGEN VAN HET ONDEROPSTALRECHT

Ten aanzien van het Onderopstalrecht gelden de volgende bepalingen.

Artikel 1. Inhoud van het Onderopstalrecht, Ontbindende Voorwaarde

- 1.1. Het Onderopstalrecht is een zelfstandig recht van opstal en wordt gevestigd onder de Ontbindende Voorwaarde.
- 1.2. Het Onderopstalrecht geeft recht op het voor eigen rekening en risico (doen) hebben, houden, onderhouden, repareren en vervangen van de Opstallen, met inbegrip van de nodige transportleidingen en aansluitingen.
 Op grond van het Onderopstalrecht is Exploitant tevens gerechtigd tot het gebruik van de Onroerende Zaak, in die zin dat hij toegang heeft tot de Onroerende Zaak voor het onderzoeken, onderhouden en in stand houden van de Opstallen, herstel en vernieuwing daaronder begrepen (alles met inachtneming van het in artikel Artikel 10 van de bepalingen voor het Onderopstalrecht bepaalde).
 Exploitant is gehouden na alle werkzaamheden aan de Opstallen de Onroerende Zaak zoveel mogelijk in de oorspronkelijke situatie terug te brengen.
- 1.3. Het Onderopstalrecht bestaat onder de van rechtswege intredende Ontbindende Voorwaarde. Door en tegelijkertijd met het intreden van de Ontbindende Voorwaarde als hiervoor bedoeld, eindigt tevens de economische gerechtigd van Exploitant met betrekking tot de Opstallen en komt deze van rechtswege na betaling van de Overnamesom aan de Opstaller toe.
- 1.4. De Ontbindende Voorwaarde treedt eerst in nadat betaling van de Overnamesom als bedoeld in de Overeenkomst, of de regeling die daar op enig moment voor in de plaats is gekomen, aan een eventuele hypotheekhouder heeft plaatsgevonden en, indien de Overnamesom hoger is dan de vordering van een eventuele hypotheekhouder, nadat betaling (van het surplus) van de Overnamesom aan de Exploitant heeft plaatsgevonden, een en ander overeenkomstig het bepaalde in

de Overeenkomst, of de regeling die daar op enig moment voor in de plaats is gekomen.

Artikel 2. Duur van het Onderopstalrecht

- 2.1. Het Onderopstalrecht gaat in door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde Openbare Registers en wordt gevestigd voor een periode van dertig (30) jaar na datum van oplevering van de laatste woning of commerciële ruimte in het Project, behoudens verlenging (met inachtneming van het overigens in deze akte bepaalde). Partijen zullen op eerste verzoek van een van hen die datum van oplevering schriftelijk vastleggen.

Artikel 3. Vergoeding en retributie

- 3.1. Exploitant is aan Opstaller wegens het Onderopstalrecht geen (eenmalige) vergoeding verschuldigd.
- 3.2. Exploitant is geen (eenmalige of periodieke) retributie aan de Opstaller verschuldigd.

Artikel 4. Inhoud van het Onderopstalrecht

- 4.1. Het Onderopstalrecht zal, behoudens hetgeen voortvloeit uit het hierna in lid 2 van dit artikel bepaalde, uitsluitend bestaan in het in eigendom hebben en gebruiken overeenkomstig de normale bestemming van de Opstallen.
- 4.2. Wijziging in de bouw, alsook gehele of gedeeltelijke afbraak van de Opstallen zullen slechts na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Opstaller mogen geschieden. Onder het vorenstaande worden niet begrepen niet-ingrijpende inpandige verbouwingen en vervanging van defecte of versleten onderdelen behorende tot de Opstallen.
- 4.3. Exploitant zal de Opstallen op haar kosten in goede staat moeten onderhouden.
- 4.4. Het is Exploitant toegestaan om de Opstallen tevens aan te sluiten op andere gebouwen in de nabije omgeving teneinde aan die gebouwen tevens warmte en/of koude te leveren en daartoe de noodzakelijke aanpassingen aan de Opstallen dan wel aan de Onroerende Zaak (bijvoorbeeld boren van doorvoeren, ophangen van aanvullende distributieleidingen en dergelijke) uit te voeren.
- 4.5. Ter vermijding van misverstanden, stellen Partijen vast dat de rechten en verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht nooit verder zullen strekken dan de rechten van de Opstaller uit hoofde van het Opstalrecht, en dat deze rechten en verplichtingen inhoudelijk gelijk zijn aan de rechten en verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht, tenzij in deze akte specifiek een andere regeling is getroffen.

Artikel 5. Opzegging

- 5.1. Het Onderopstalrecht is niet opzegbaar.

Artikel 6. Einde exploitatieperiode en einde Overeenkomst.

- 6.1. Blijkens het in artikel [●]7.4 van de Overeenkomst bepaalde, is de Opstaller bij het einde van de exploitatieperiode verplicht en gerechtigd de Opstallen over te nemen.
- 6.2. Zodra de hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde overname van de Opstallen door de Opstaller plaatsvindt, is de Exploitant verplicht de Opstallen vrij van obligatoire en/of goederenrechtelijke rechten ten behoeve van derden aan de Opstaller te leveren.

Concept de dato 4 juni 2026
Uitsluitend voor discussiedoeleinden

- 6.3. Bij het eindigen van het Onderopstalrecht is de Exploitant uitdrukkelijk niet gerechtigd en kan niet worden verplicht de Opstallen (met toebehoren en bijbehorende infrastructuur) weg te nemen.
- 6.4. Exploitant zal ingeval van einde van de Overeenkomst volledige medewerking verlenen aan de Opstaller of een door de Opstaller aan te wijzen derde teneinde:
 - a. de vergunningen voor het hebben en exploiteren van de Opstallen ongewijzigd, vrij van lasten en beperkingen, pandrechten en beslagen en om niet op naam te doen stellen van de Opstaller of een andere door de Opstaller aan te wijzen partij; en
 - b. de Opstallen (en – ingeval deze worden overgedragen in plaats van beëindigd- het Onderopstalrecht en voor zover van toepassing de bijbehorende erfpacht van de netwerkregistratie) vrij van lasten en beperkingen, hypotheekrechten, pandrechten en beslagen over te dragen aan de Opstaller of een andere door de Opstaller aan te wijzen partij, komende de kosten voor de levering voor rekening van de partij die deze rechten zal verkrijgen.
- 6.5. Opstaller heeft ter waarborging van de continuïteit van de Levering als bedoeld in de Overeenkomst tevens het recht om voorafgaand aan de feitelijke juridische overgang van de Opstallen aan Opstaller, in de gevallen dat de Overeenkomst wordt ontbonden, de exploitatie en het beheer van de Opstallen vanaf het moment van ontbinding zelf te (doen) verzorgen.
- 6.6. Exploitant verleent bij dezen een onherroepelijke volmacht aan de Opstaller om bij het eindigen van het Onderopstalrecht alle benodigde (rechts)handelingen te verrichten om het Onderopstalrecht door te halen in de Openbare Registers. Alle notariële kosten die voortvloeien uit deze overdrachten van gerechtigdheid komen voor rekening van de Opstaller of de betreffende verkrijgende partij.

Artikel 7. Zakelijke rechten en belastingen

- 7.1. Alle zakelijke lasten en belastingen geheven met betrekking tot de Opstallen respectievelijk het Onderopstalrecht, komen ongeacht te wiens name ze zijn gesteld gedurende het bestaan van het Onderopstalrecht voor rekening van Opstaller.

Artikel 8. Overdracht, splitsing, onderopstal

- 8.1. Exploitant zal het Onderopstalrecht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opstaller met een recht van hypotheek mogen bezwaren, welke bezwaring alsdan van rechtswege geschiedt onder dezelfde voorwaarden als waaronder het Onderopstalrecht is verkregen. Voor het overige mag het Onderopstalrecht uitsluitend worden bezwaard met een beperkt recht, na voorafgaande schriftelijke toestemming van Opstaller. Opstaller zal vorenbedoelde toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.
- 8.2. Exploitant zal de Opstallen respectievelijk het Onderopstalrecht niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opstaller, geheel of gedeeltelijk mogen vervreemden (vennootschappelijke reorganisatie hieronder niet begrepen), verhuren of op andere wijze in gebruik of genot afstaan aan derden. Opstaller zal vorenbedoelde toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

Artikel 9. Toegang

Concept de dato 4 juni 2026
 Uitsluitend voor discussiedoeleinden

- 9.1. Gedurende de duur van het Onderopstalrecht, heeft Exploitant het recht om te komen van of te gaan naar de Opstallen, van respectievelijk naar de openbare weg, alles op de minst bezwarende wijze en voor zover van belang voor het gebruik, onderhoud en eventueel herstel en vernieuwing van de Opstallen.
- 9.2. Van vorenbedoeld recht mag gebruik gemaakt worden door Opstaller casu quo haar personeel, opdrachtnemers of leveranciers. Opstaller dient er voor te zorgen dat genoemde personen tijdens werktijden steeds een onbelemmerde toegang hebben en in situaties waarin de toegang door voormelde personen geen uitstel kan dulden, ook buiten normale werktijden, alles echter – behoudens calamiteiten – uitsluitend nadat Opstaller voorafgaand ter zake een afspraak heeft gemaakt met Eigenaar voor wat betreft toegang tot de Onroerende Zaak. Voor situaties die geen uitstel kunnen dulden zal Exploitant met Eigenaar afstemmen dat Eigenaar voor toegang zal zorgdragen door middel van een systeem van sleutelkluizen waar Opstaller casu quo diens opdrachtnemers de toegangscode van verkrijgen.

Artikel 10. Recht tot handhaving bouwkundige toestand

- 10.1. Gedurende de duur van het Onderopstalrecht hebben Opstaller en Exploitant over en weer het recht tot het handhaven van de bouwkundige respectievelijk feitelijke toestand met betrekking tot de op de Onroerende Zaak gelegen opstallen en de Opstallen, zoals deze zich thans alsook na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, alles voor zover benodigd voor het functioneren van de Opstallen respectievelijk de op de Onroerende Zaak gelegen opstallen.

Artikel 11. Samenstel van rechten

- 11.1. Het Onderopstalrecht geeft tezamen met de bij separate akte te vestigen erfpacht van het netwerk aan Exploitant de volledige gerechtigdheid tot de Opstallen met inachtneming van de bepalingen, bedingen en voorwaarden waaronder het (Onder)opstalrecht tot stand is gekomen.

Artikel 12. Derdenwerking

- 12.1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte, daaronder begrepen de hiervoor vermelde voorwaarden. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
- 12.2. Indien en voor zover de in dit DEEL III (Voorwaarden Onderopstalrecht) opgenomen, op het Onderopstalrecht van toepassing zijnde bepalingen niet van rechtswege overgaan met het Onderopstalrecht, danwel het Opstalrecht, komen Exploitant en Opstaller overeen dat alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van het Onderopstalrecht casu quo deze akte respectievelijk de hiervoor vermelde voorwaarden, om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van Opstallen, zullen overgaan op degenen die het Onderopstalrecht casu quo het Opstalrecht of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de Opstaller of de Exploitant zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Onderopstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een

- verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.
- 12.3. De in Artikel 4 van DEEL V (Diversen) vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.
- 12.4. Indien en voor zover de in dit DEEL III (Voorwaarden Onderopstalrecht) opgenomen, op het Onderopstalrecht van toepassing zijnde bepalingen zowel (a) niet van rechtswege overgaan met het Onderopstalrecht, danwel het Opstalrecht, en (b) niet kunnen worden overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zal Exploitant bij overdracht van het Onderopstalrecht, en zal de Opstaller bij overdracht van het Opstalrecht, de betreffende verplichtingen, waaronder mede begrepen de in dit lid opgenomen verplichtingen (i) integraal opnemen en als kettingbeding opleggen aan de betreffende verkrijger en (ii) deze doen aanvaarden door de betreffende verkrijger en (iii) deze oplegging en aanvaarding en de daaruit voortvloeiende rechten namens de andere Partij aannemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete gelijk aan vijftigduizend euro (EUR 50.000,00), met behoud van het recht op volledige schadevergoeding en onverminderd het recht van de ander Partij om additionele schadevergoeding te vorderen in het geval de daadwerkelijk geleden schade hoger is.

DEEL IV – LASTEN EN BEPERKINGEN

Artikel 1. Bekende privaatrechtelijke lasten en beperkingen

- 1.1. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen met betrekking tot het Opstalrecht, wordt verwezen naar de hiervoor bedoelde akte van vestiging opstalrecht [(deel [•], nummer [•])], waarin onder meer het volgende woordelijk voorkomt:
(begin citaat)
“DEEL III – BEPALINGEN BETREFFENDE RECHT VAN OPSTAL
[volgt aanhaling definitieve tekst bepalingen opstalecht].”
(einde citaat).
- 1.2. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen met betrekking tot de Onroerende Zaak wordt verwezen naar de hiervoor bedoelde akte waarbij de betreffende Onroerende Zaak werd verkregen
- a. ten aanzien van perceel nummer [•], voormelde akte (deel [•], nummer [•]) , waarin onder meer het volgende woordelijk voorkomt.
(begin citaat)
[•]
(einde citaat)
- b. ten aanzien van perceel nummer [•], voormelde akte (deel [•], nummer [•]) , waarin onder meer het volgende woordelijk voorkomt.
(begin citaat)
[•]
(einde citaat)

Artikel 2. Bekende publiekrechtelijke lasten en beperkingen

- 2.1. Met betrekking tot de Onroerende Zaak zijn [geen / de volgende] **[Opmerking N/P: check voor passeren en zonodig aanvullen]** publiekrechtelijke lasten en beperkingen ingeschreven blijkens de kadastrale registratie.

Concept de dato 4 juni 2026
Uitsluitend voor discussiedoeleinden

Artikel 3. Oplegging en aanvaarding

- 3.1. Exploitant aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen.
- 3.2. Opstaller legt op aan Exploitant en Exploitant aanvaardt de verplichtingen van persoonlijke aard die Opstaller zijn opgelegd en die Opstaller op haar beurt van Exploitant dient te bedingen (kettingbedingen), zoals hiervoor vermeld.
- 3.3. De oplegging en aanvaarding van deze verplichtingen worden door Opstaller, als zaakwaarnemer van diegene(n) ten behoeve van wie deze verplichtingen zijn opgelegd, voor en namens deze(n) aangenomen.

DEEL V – DIVERSEN

Artikel 1. Kosten en belastingen

- 1.1. Alle kosten en belastingen verband houdende met de vestiging van het Onderopstalrecht, waaronder de kadastrale kosten, de notariële kosten en de (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Opstaller.

Artikel 2. Voortbestaan van de Overeenkomst

- 2.1. Behoudens voorzover in deze akte daaraan uitvoering is gegeven of daarvan is afgeweken, blijft tussen Partijen onverkort van toepassing hetgeen is bepaald in de Overeenkomst of in enige andere overeenkomst tussen Opstaller en Exploitant.

Artikel 3. Ontbindende en opschortende voorwaarden

- 3.1. Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de vestiging van het Onderopstalrecht, behoudens de Ontbindende Voorwaarde.
- 3.2. Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen zijn thans vervuld voor zover het betreft de vestiging van het Onderopstalrecht.
- 3.3. Opstaller noch Exploitant kan zich ter zake van de in deze akte vervatte overeenkomst, nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen, behoudens de Ontbindende Voorwaarde.

Artikel 4. Woonplaatskeuze

- 4.1. Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst alsmede ter zake van de inschrijving in de openbare registers, met uitzondering van de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Artikel 5. Overig

- 5.1. Indien een bepaling van deze akte om wat voor reden ook in enig rechtsgebied onwettig, ongeldig of onafdwingbaar is, heeft dat geen invloed op:
 - a. de geldigheid of afdwingbaarheid in dat rechtsgebied van de andere bepalingen van deze akte; of
 - b. de geldigheid of afdwingbaarheid in andere rechtsgebieden van die of andere bepalingen van deze akte.

Artikel 6. Toepasselijk recht en forum

- 6.1. Op deze akte is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 6.2. Alle geschillen, die naar aanleiding van de in deze akte genoemde overeenkomsten en/of deze akte of van overeenkomsten die daarvan een uitvloeisel mochten zijn tussen Partijen, worden uitsluitend beslecht door de bevoegde rechter te Utrecht.

Artikel 7. N/P notarial partners

- 7.1. Partijen zijn er mee bekend dat:

Concept de dato 4 juni 2026
 Uitsluitend voor discussiedoeleinden

- a. de notaris verbonden is aan n/p notarial partners; en
- b. op de werkzaamheden en/of diensten en/of overige handelingen en/of overige diensten van zowel n/p notarial partners als die van de notaris(sen) en/of (kandidaat)- notarissen dan wel andere personen werkzaam n/p notarial partners algemene voorwaarden van toepassing zijn, waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Partijen verklaren dat een exemplaar van genoemde voorwaarden aan hen ter hand is gesteld.

Artikel 8. Volmacht tot rectificatie

- 8.1. Partijen verlenen hierbij onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van n/p notarial partners, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens hen mede te werken aan een eventuele akte van rectificatie van de onderhavige akte, doch uitsluitend indien de gewenste rectificatie betrekking heeft op een niet-complete dan wel foutieve kadastrale aanduiding van het verkochte dan wel wanneer in de personalia van hen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan.
- 8.2. Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

Artikel 9. Kopjes en nummering

- 9.1. Kopjes en nummering van artikelen zijn uitsluitend bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Aan die kopjes en de nummering kan geen enkel recht worden ontleend.

FISCALE BEPALING

[Opmerking N/P: graag controle / input van (de fiscale adviseurs van) partijen.]

- A. Omzetbelasting
 - (i) Opstaller garandeert Exploitant dat hij ter zake de vestiging van het Onderopstalrecht handelt als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.
 - (ii) Partijen nemen het standpunt in dat de vestiging van het Onderopstalrecht voor de heffing van de omzetbelasting kwalificeert als levering omdat de tegenprestatie, vermeerderd met de omzetbelasting, niet minder is dan de waarde in het economisch verkeer van de zaak waarop het recht betrekking heeft, zulks mede in verband met het feit dat de Opstallen nog door en voor rekening en risico van Exploitant zelf worden aangebracht.
 - (iii) Partijen nemen het standpunt in dat dat de Onroerende Zaak kwalificeert als onbebouwde grond die kennelijk is bestemd om te worden bebouwd met een of meer gebouwen als bedoeld in artikel 11 lid 6 Wet OB 1968, zodat van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd ter zake van de vestiging van het Onderopstalrecht.
 - (iv) Opstaller heeft aan Exploitant een separate factuur als bedoeld in artikel 34c Wet OB 1968 uitgereikt.
 - (v) Uitsluitend ter bewaring van recht en alleen indien en voorzover de vestiging van het Onderopstalrecht voor de heffing van de omzetbelasting kwalificeert als verhuurdienst omdat de tegenprestatie lager is dan de waarde in het economisch verkeer van de zaak waarop het recht betrekking heeft, kiezen Partijen ervoor om ter zake het Onderopstalrecht te worden uitgezonderd van de vrijstelling van omzetbelasting op voet van artikel 11 lid 1 onder b ten vijfde

Concept de dato 4 juni 2026
 Uitsluitend voor discussiedoeleinden

van de Wet op de omzetbelasting 1968. Voor de omzetbelasting wordt deze akte beschouwd als een schriftelijke huurovereenkomst.

- (a) Het btw-nummer van Opstaller is: ●.
- (b) Het btw-nummer van Exploitant is: ●.
- (vi) Exploitant verklaart in dit kader nog dat:
 - (a) zijn boekjaar aanvangt op één (1) januari van het kalenderjaar;
 - (b) hij de Opstallen gebruikt en zal blijven gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
 - (c) hij ook verder alle voorwaarden zal nakomen die bij of krachtens de wet aan het verzoek worden gesteld, in verband waarmee in het bijzonder wordt verwezen naar artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968.

B. Overdrachtsbelasting

- (i) Exploitant verklaart voor de toepassing van de Wet op belastingen van rechtverkeer (**Wbr**) dat de waarde van het Onderopstalrecht bedraagt nihil, zulks mede in verband met het feit dat de Opstallen nog door en voor rekening en risico van Exploitant zelf worden aangebracht, terwijl de (geschatte) gekapitaliseerde waarde van de retributie bedraagt nihil.
- (ii) Exploitant verklaart geen tegenprestatie verschuldigd te zijn.
- (iii) De te belasten grondslag voor de verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt nihil, derhalve is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.
- (iv) Voor zover nodig wordt tevens een beroep gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en sub a van de Wbr, zulks aangezien terzake de vestiging van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
- (v) Voor zover nodig wordt tevens een beroep gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en sub i van de Wbr, zulks aangezien de Opstallen door en voor rekening en risico van Exploitant zelf worden aangebracht.
- (vi) Voor zover de Opstallen zijn aan te merken als netwerk in de zin van artikel 5:20 lid 2 Burgerlijk Wetboek, wordt tevens een beroep gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en sub y van de Wbr.
- (vii) Exploitant verklaart dat artikel 15 lid 4 van de Wbr niet aan het beroep op voormelde vrijstellingen in de weg staat.

C. Algemeen

- (i) Exploitant verklaart ter voldoening aan het vereiste zoals bedoeld in artikel 21a van de Uitvoeringsregeling van de Algemene wet inzake rijksbelastingen dat geen roerende zaken zijn begrepen.
- (ii) Partijen verklaren dat deze akte alle door Partijen relevant geachte gegevens bevat die voor de heffing van omzetbelasting en overdrachtsbelasting van belang zijn.

VOLMACHTEN

Van de volmacht van de Exploitant en Opstaller blijkt uit twee (2) aan deze akte gehechte onderhandse akten van volmacht (Bijlage).

BIJLAGEN

Concept de dato 4 juni 2026
Uitsluitend voor discussiedoeleinden

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

- Overeenkomst;
- Principeschema met demarcatie;
- Volmachten.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

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

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

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

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

Concept de dato 4 juni 2026
Uitsluitend voor discussiedoeleinden

BIJLAGEN

Bijlage 1	Tekeningen
Bijlage 2	Volmacht Opstaller
Bijlage 3	Volmacht Exploitant