

VESTIGING ZELFSTANDIG (HOOFD)OPSTALRECHT

Warmtesysteem Stationsgebied Hilversum, gebouw **[naam gebouw]**

Concept model d.d. 8 april 2026 – *uitsluitend bestemd voor discussiedoeleinden*

Op **[datum]**

tweeduizend **[jaar]**, verschijnt voor mij,

mr. Dolf de Jong, notaris te Amsterdam:

[medewerker notaris],

handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

I. **[OPTIE 1: vestiging opstalrecht vóór levering aan ontwikkelaar:**

Gemeente Hilversum, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende te Dudokpark 1, 1217 JE Hilversum en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32170443, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilversum de dato **[datum]** met kenmerk **[kenmerk]**; en]

[OPTIE 2: vestiging opstalrecht na levering aan ontwikkelaar: [naam ontwikkelaar], een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te **[plaats]**, kantoorhoudende te **[adres]** en ingeschreven in het handelsregister onder nummer **[nummer]**; en]

("Eigenaar"),

II. **Gebiedsvereniging Warmtesysteem Stationsgebied Hilversum**, een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, met zetel te Hilversum, kantoorhoudende te **[adres]** en ingeschreven in het handelsregister onder nummer **[nummer]** ("Opstaller").

Eigenaar en Opstaller hierna samen: "**Partijen**".

HOOFDSTUK 1. OVERWEGINGEN

Partijen nemen in aanmerking:

A. Inhoud

Deze akte bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Hoofdstuk 1: Overwegingen
2. Hoofdstuk 2: Vestiging Opstalrecht, voorwaarden Opstalrecht
3. Hoofdstuk 3: Bepalingen inzake vestiging Opstalrecht
4. Hoofdstuk 4: Slotverklaringen

B. Onroerende zaak

1. Eigenaar is eigenaar van **[het perceel/de percelen]** bouwterrein, bestemd voor de realisatie van een gebouw, te noemen "**[naam gebouw]**", met de adressen **[•]**, kadastraal bekend gemeente **Hilversum**, sectie **N**, nummer

nummer[s]: [●], groot circa [●] vierkante meter ([●] m²)

[NB: Eventueel aan te vullen met een of meerdere percelen die buiten de kavelgrenzen van het gebouw liggen voor de vestiging van het opstalrecht voor de bronnen.]

("Onroerende Zaak"),

aan [welk perceel/welke percelen] door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend.

2. Eigenaar heeft de Onroerende Zaak verkregen door [door notaris in te voegen gegevens aankomsttitel gemeente].

C. Gebouw [naam gebouw], Project

1. Op de Onroerende Zaak is de realisatie voorzien van het gebouw "[naam gebouw]" (het "Gebouw").

Het Gebouw bestaat in totaal uit:

- [omschrijving gebouw / aantal woningen, commerciële ruimten, parkeerplaatsen, etc.].
2. Het Gebouw is onderdeel van het project dat bestaat uit de (her)ontwikkeling en realisatie van bouwblokken met woningen en (commerciële) voorzieningen in het stationsgebied, ten zuidwesten van het spoor en centraal station Hilversum, gelegen aan het Stationsplein, de Schapenkamp en de Koninginneweg te Hilversum (het "Project").

D. Warmtesysteem, Opstallen

1. Partijen zullen bij deze akte een opstalrecht vestigen op de Onroerende Zaak voor alle werken en installaties in, op of boven de Onroerende Zaak, die functioneren ten behoeve van de verwarming en (ver)koeling van het op de Onroerende Zaak te realiseren Gebouw, omvattende het duurzame systeem waarmee warmte en koude wordt geproduceerd, getransporteerd en geleverd (het "Warmtesysteem") en alle onderdelen van deze werken en installaties tot en met de levering aan de afnemers op de afleverpunten (de "Opstallen").
2. **[Omschrijving technische onderdelen van het Warmtesysteem per vestiging van een hoofdopstalrecht nader te beoordelen:** Tot de Opstallen behoren in ieder geval – dus niet uitsluitend – de volgende werken en installaties waarvoor thans de vestiging van een onderopstalrecht ten behoeve van de exploitant van het Warmtesysteem is voorzien, zijnde:
 - a. warmtebronnen en thermische opwekinstallaties;
 - b. warmte- en koudeopslaginstallaties;
 - c. warmtepompen en -wisselaars;
 - d. het hoofdtracé voor het grondwaterdistributienetwerk;

- e. in pandige leidingen voor warmte- en koudedistributie tot en met de afleverpunten, maar met uitzondering van de binneninstallaties voor afgifte (zijnde de leidingen en installaties na de afleverpunten);
 - f. bekabeling, pompen, buffers, expansievoorzieningen, waterbehandeling, appendages en isolatie;
 - g. elektrische back-up voorzieningen;
 - h. het fotovoltaïsch systeem;
 - i. droge koelers (*drycoolers*) op het dak van het Gebouw;
 - j. regeneratievoorziening op het dak van het Gebouw;
 - k. een transformatorinstallatie; en
 - l. alle voor het functioneren van het Warmtesysteem nodige installaties, werken, kabels en leidingen, ICT-besturingssystemen, meet- en regeltechniek en andere voorzieningen hoe ook genaamd, uitsluitend voor zover deze ten behoeve van het Warmtesysteem zijn en zich bevinden in of op de Onroerende Zaak.
3. **[OPTIE: De demarcatie tussen de Opstallen en de installatie behorend tot het op de Onroerende Zaak te realiseren gebouw is schetsmatig weergegeven op het aan deze akte als **Bijlage 1** gehechte principieschema.]**
4. Het Warmtesysteem is onderdeel van een meeromvattende gebiedswarmte- en koudevoorziening ten behoeve van het Project en mogelijk tevens de percelen die deel uitmaken van het omliggend gebied.
- E. **[OPTIE als de Gemeente het hoofopstalrecht vestigt: Overeenkomst**
Partijen zijn overeengekomen dat Eigenaar het Opstalrecht (zoals hierna gedefinieerd) zal vestigen ten behoeve van Opstaller (de "**Overeenkomst**"), welke Overeenkomst blijkt uit de driepartijenovereenkomst de dato **[datum]**, waarvan een kopie (zonder bijlagen) aan deze akte is gehecht als **Bijlage 2.]**

HOOFDSTUK 2. VESTIGING OPSTALRECHT, VOORWAARDEN OPSTALRECHT

Partijen komen overeen:

Artikel 1. **[OPTIE als ontwikkelaar het hoofopstalrecht vestigt: Overeenkomst**

- 1.1. Partijen komen hierbij overeen dat Eigenaar ten behoeve van Opstaller het Opstalrecht zal vestigen (de "**Overeenkomst**").**]**

Artikel 2. Vestiging opstalrecht

- 2.1. Ter uitvoering van de Overeenkomst, vestigt Eigenaar hierbij ten behoeve van Opstaller, die Opstaller hierbij aanvaardt:
het zelfstandig recht van opstal op de Onroerende Zaak, inhoudende het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak de Opstallen in eigendom te hebben ("**Opstalrecht**").
- 2.2. Op de onderlinge verhouding tussen Partijen bij de vestiging van het Opstalrecht zijn de bepalingen van toepassing als vermeld in Hoofdstuk 3 van

deze akte.

Artikel 3. Duur

- 3.1. Het Opstalrecht heeft een onbepaalde duur.

Artikel 4. Retributie [Onder voorbehoud van fiscale toetsing op het moment van vestiging van het opstalrecht per kavel]

- 4.1. Opstaller is ter zake van (de vestiging van) het Opstalrecht geen retributie aan Eigenaar verschuldigd.

Artikel 5. Bevoegdheden

- 5.1. Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid de Opstallen te realiseren, in stand te houden, te onderhouden, te gebruiken, te exploiteren, te wijzigen, uit te breiden en te vervangen.
- 5.2. Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het Opstalrecht met de nodige mensen en materialen vanaf de openbare weg en/of via het Gebouw ongehinderd te komen en te gaan van en naar de Opstallen, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen die de Onroerende Zaak ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.

Artikel 6. Zakelijke lasten en belastingen

- 6.1. Alle zakelijke lasten en belastingen die over de Opstallen worden geheven, zijn voor rekening van Opstaller.

Artikel 7. Wegneemrecht, vergoeding bij einde Opstalrecht

- 7.1. Opstaller heeft noch tijdens de duur van het Opstalrecht, noch bij het einde daarvan de bevoegdheid de Opstallen geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen.
- 7.2. Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de bij het eindigen van het Opstalrecht nog aanwezige Opstallen.

Artikel 8. Geen toestemmingseis

- 8.1. Opstaller is bevoegd het Opstalrecht (zonder toestemming van Eigenaar):
- over te dragen of toe te delen;
 - te splitsen door overdracht of toedeling van het Opstalrecht op een gedeelte van de Onroerende Zaak;
 - te splitsen in appartementsrechten.
- 8.2. Opstaller is tevens bevoegd (zonder toestemming van Eigenaar) een onderopstalrecht te vestigen op de Onroerende Zaak.

Artikel 9. Instemming vestiging onderopstalrecht

- 9.1. Overeenkomstig artikel 5:104 lid 2 juncto 5:93 lid 2 derde zin van het Burgerlijk Wetboek stemt Eigenaar hierbij bij voorbaat in met de vestiging van alle onderopstalrechten en onder-onderopstalrechten die zullen worden gevestigd.

Artikel 10. Opzegging

- 10.1. Eigenaar en Opstaller zijn niet bevoegd het Opstalrecht op te zeggen.

Artikel 11. Uitoefening bevoegdheden Eigenaar

- 11.1. Indien en zodra de Onroerende Zaak wordt gesplitst in appartementsrechten, worden de bevoegdheden van de Eigenaar uit hoofde van deze akte en het Opstalrecht, zover zulks rechtens is toegestaan, uitgeoefend door de bij de splitsing in appartementsrechten ontstane vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek.

HOOFDSTUK 3. BEPALINGEN INZAKE VESTIGING OPSTALRECHT

Partijen komen voorts het volgende overeen ten aanzien van hun onderlinge verhouding bij de vestiging van het Opstalrecht:

Artikel 1. Omzetbelasting [Onder voorbehoud van fiscale toetsing op het moment van vestiging van het opstalrecht per kavel]

- 1.1. Ter zake van de vestiging van het Opstalrecht is geen omzetbelasting verschuldigd omdat de vestiging niet onder bezwarende titel wordt verricht.

Artikel 2. Garanties

- 2.1. Eigenaar garandeert Opstaller:
- a. bevoegd te zijn tot vestiging van het Opstalrecht;
 - b. dat het Opstalrecht onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd hetgeen daarover in deze akte en in de wet is bepaald;
 - c. dat de Onroerende Zaak vrij is van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 3. Aanvaarding feitelijke staat

- 3.1. Opstaller aanvaardt de feitelijke staat waarin de Onroerende Zaak zich bevindt.

Artikel 4. Privaatrechtelijke lasten en beperkingen

- 4.1. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen met betrekking tot de Onroerende Zaak, wordt verwezen naar:
[door notaris in te voegen lasten en beperkingen]

- 4.2. Eigenaar legt op aan Opstaller en Opstaller aanvaardt de verplichtingen van persoonlijke aard die Eigenaar zijn opgelegd en die Eigenaar op zijn beurt van Opstaller dient te bedingen (kettingbedingen), zoals hiervoor in Artikel 4.1 van Hoofdstuk 3 vermeld.

De oplegging en aanvaarding van deze verplichtingen worden door Eigenaar, als zaakwaarnemer van diegene(n) ten behoeve van wie deze verplichtingen zijn opgelegd, voor en namens deze(n) aangenomen.

- 4.3. Opstaller aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor in Artikel 4.1 van Hoofdstuk 3 vermelde lasten en beperkingen.

Artikel 5. Publiekrechtelijke lasten en beperkingen

- 5.1. **[wel publiekrechtelijke beperkingen]** Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, wordt verwezen naar elektronische kadastrale

uittreksels verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op heden, waarop de volgende publiekrechtelijke beperkingen zijn vermeld:

[door notaris in te voegen lasten en beperkingen]

OF

[geen publiekrechtelijke beperkingen] Eigenaar zijn met betrekking tot de Onroerende Zaak geen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen bekend.

- 5.2. **[NB: alleen opnemen als er bijzondere lasten zijn]** Opstaller aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor in Artikel 5.1 van Hoofdstuk 3 vermelde lasten en beperkingen.

Artikel 6. Kosten

- 6.1. De overdrachtsbelasting als bedoeld in de Wet op belastingen van rechtsverkeer is voor rekening van Opstaller.
- 6.2. De notariële kosten ter zake van de vestiging van het Opstalrecht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968, zijn voor rekening van Opstaller.

Artikel 7. Uitwerken ontbindende voorwaarden

- 7.1. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in het kader van de vestiging van het Opstalrecht, zijn thans uitgewerkt. Geen van Partijen kan zich ter zake van de vestiging van het Opstalrecht nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Artikel 8. Woonplaatskeuze

- 8.1. Partijen verklaren uitdrukkelijk dat zij voor de uitvoering van deze akte en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

HOOFDSTUK 4. SLOTVERKLARINGEN

A. Algemene voorwaarden

Op de door Houthoff Coöperatief U.A. en de notaris te verlenen diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Partijen verklaren een exemplaar van deze algemene voorwaarden te hebben ontvangen. De algemene voorwaarden zijn eveneens te raadplegen via www.houthoff.com.

B. Overdrachtsbelasting **[Onder voorbehoud van fiscale toetsing op het moment van vestiging van het opstalrecht per kavel]**

Opstaller verklaart in verband met de verkrijging van het Opstalrecht:

1. geen roerende zaken te verkrijgen;
2. dat geen eenmalige of periodieke vergoeding verschuldigd is;
3. dat de waarde in het economisch verkeer van het Opstalrecht nihil is;
4. mitsdien geen overdrachtsbelasting verschuldigd te zijn.

C. Volmachten

Van de volmachten aan de comparant blijkt uit twee (2) onderhandse akten die (in kopie) aan deze akte zijn gehecht als **Bijlage 3**.

SLOT

De bij deze akte betrokken comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

wordt verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparant en door mij, notaris, ondertekend om