

VESTIGING ZELFSTANDIG ONDEROPSTALRECHT

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

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

[NB:

- Dit concept gaat ervan uit dat voor één kavel een hoofdopstalrecht is gevestigd ten behoeve van de Gebiedsvereniging, waarna het gebouw is gesplitst in appartementsrechten en vervolgens door de Gebiedsvereniging een onderopstalrecht vestigt ten behoeve van de Exploitant.
- De voorwaarden van het onderopstalrecht kunnen nog worden gespecificeerd op basis van de inhoud van de Aansluitovereenkomst met de Exploitant.]

Op **[datum]**

tweeduizend **[jaar]**, verschijnt voor mij,
mr. Dolf de Jong, notaris te Amsterdam:

[medewerker notaris],

handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- I. **Gebiedsvereniging Warmtesysteem Stationsgebied Hilversum**, een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, met zetel te Hilversum, kantoorhoudende te **[adres]** en ingeschreven in het handelsregister onder nummer **[nummer]** ("**Gebiedsvereniging**");
- II. **HeZon B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Rosmalen, kantoorhoudende te Graafsebaan 65, 5248 JT Rosmalen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 77425200 ("**Exploitant**").

Gebiedsvereniging en Exploitant 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 Onderopstalrecht, voorwaarden Onderopstalrecht
3. Hoofdstuk 3: Bepalingen inzake vestiging Onderopstalrecht
4. Hoofdstuk 4: Slotverklaringen

B. Onroerende Zaak

[naam ontwikkelaar] ("Grondeigenaar") was eigenaar van de volgende onroerende **[zaak/zaken]**, die inmiddels **[is/zijn]** gesplitst in appartementsrechten:

[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, waarvoor het verificatietarief reeds in rekening is gebracht in het kader van eerder verleden akten.

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. Hoofdopstalrecht, Opstallen

1. Gebiedsvereniging is gerechtigd tot een zelfstandig recht van opstal op de Onroerende Zaak, inhoudende het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak in eigendom te hebben:

alle werken en installaties 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**")

(het "**Hoofdopstalrecht**").

2. Tot de Opstallen behoren in ieder geval – dus niet uitsluitend – de volgende werken en installaties:

[technische omschrijving over te nemen uit definitieve omschrijving van de Opstallen van het hoofdopstalrecht.]

3. Gebiedsvereniging heeft het Hoofdopstalrecht verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op **[datum]** in het daartoe bestemde register, deel **[•]**, nummer **[•]**, van een afschrift van een akte houdende vestiging van een opstalrecht ("**Akte Vestiging Hoofdopstalrecht**").
4. Het Warmtesysteem is onderdeel van een meeromvattende gebiedswarmte- en koudevoorziening ten behoeve van het Project en mogelijk tevens de onroerende zaken die deel uitmaken van het omliggend gebied.

E. Concessieovereenkomst, Aansluitovereenkomst

1. Gebiedsvereniging en Exploitant hebben een overeenkomst gesloten met betrekking tot het ontwerp, financiering, realisatie, onderhoud, beheer en exploitatie van het Warmtesysteem, van welke overeenkomst blijkt uit de onderhandse akte genaamd **["Concessieovereenkomst Warmtesysteem Stationsgebied Hilversum"]**, waarvan een kopie (zonder bijlagen) aan deze akte is gehecht als **Bijlage 1**.

Voormelde concessieovereenkomst, zoals deze eventueel door de partijen daarbij van tijd tot tijd is aangevuld of aangepast en met inbegrip van eventueel daarvoor in de plaats tredende overeenkomsten die de exploitatie van het Warmtesysteem door Exploitant regelen: de "**Concessieovereenkomst**".

2. Voorts hebben Grondeigenaar en Exploitant een overeenkomst gesloten over de voorwaarden en bepalingen waaronder Exploitant de in pandige installaties behorende bij het Warmtesysteem zal ontwerpen en realiseren en het Gebouw zal aansluiten op het Warmtesysteem, van welke overeenkomst blijkt uit de onderhandse akte genaamd **["naam aansluitovereenkomst Exploitant"]**, waarvan een kopie (zonder bijlagen) aan deze akte is gehecht als **Bijlage 2**.

Voormelde overeenkomst, zoals deze eventueel door de partijen daarbij van tijd tot tijd is aangevuld of aangepast en met inbegrip van eventueel daarvoor in de plaats tredende overeenkomsten die het ontwerp en de realisatie van het Warmtesysteem door Exploitant regelen: de "**Aansluitovereenkomst**".

3. Exploitant zal gerechtigd worden tot het gehele Warmtesysteem op basis van:
 - het bij deze akte te vestigen onderopstalrecht op de Onroerende Zaak; en
 - de bij separate akte(n) op nabijgelegen percelen te vestigen

onderopstalrechten voor alle werken en installaties die functioneren ten behoeve van het Warmtesysteem.

F. Instemming Grondeigenaar

Grondeigenaar heeft ingestemd met de vestiging van de bij deze akte te vestigen onderopstalrecht conform artikel 5:104 lid 2 juncto artikel 5:93 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, waarvan blijkt uit de Akte Vestiging Hoofdropstalrecht.

**HOOFDSTUK 2. VESTIGING ONDEROPSTALRECHT, VOORWAARDEN
ONDEROPSTALRECHT**

Partijen komen overeen:

Artikel 1. Vestiging opstalrecht

- 1.1. Ter (gedeeltelijke) uitvoering van de Concessieovereenkomst, vestigt Gebiedsvereniging hierbij ten behoeve van Exploitant, dat Exploitant hierbij aanvaardt:
 - het zelfstandig recht van onderopstal op de Onroerende Zaak, inhoudende het recht om in, op en boven de Onroerende Zaak de Opstallen in eigendom te hebben ("**Onderopstalrecht**").
- 1.2. Op de onderlinge verhouding tussen Partijen bij de vestiging van het Onderopstalrecht zijn de bepalingen van toepassing als vermeld in Hoofdstuk 3 van deze akte.

Artikel 2. Verhouding tussen Hoofdropstalrecht en Onderopstalrecht

- 2.1. Ongeacht enig andersluidend beding, geldt dat:
 - aan Exploitant ten aanzien van de Onroerende Zaak niet meer rechten toekomen dan Gebiedsvereniging heeft uit hoofde van het Hoofdropstalrecht;
 - voor zover Gebiedsvereniging verplichtingen heeft op grond van het Hoofdropstalrecht ten aanzien van het Warmtesysteem, Exploitant dezelfde verplichtingen heeft op grond van het Onderopstalrecht.
- 2.2. Gebiedsvereniging en Exploitant verklaren genoegzaam bekend te zijn met de in Artikel 2.1 van Hoofdstuk 2 bedoelde rechten en verplichtingen.

Artikel 3. Duur

- 3.1. Het Onderopstalrecht heeft een onbepaalde duur.

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

- 4.1. Exploitant is ter zake van (de vestiging van) het Onderopstalrecht geen retributie verschuldigd.

Artikel 5. Bevoegdheden

- 5.1. Exploitant is bevoegd het Warmtesysteem te realiseren, exploiteren, te beheren, te onderhouden, te wijzigen, uit te breiden en te vervangen, met inachtneming van het bepaalde in de Concessieovereenkomst.

Artikel 6. Opzegging

- 6.1. Het Onderopstalrecht kan door Gebiedsvereniging uitsluitend worden opgezegd indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. de Concessieovereenkomst is geëindigd; en (cumulatief)
 - b. aan Exploitant de restwaardevergoeding als bedoeld in de Concessieovereenkomst is voldaan.
- 6.2. Iedere opzegging geschiedt bij exploit. Zij geschiedt tenminste één (1) maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
- 6.3. Exploitant is niet bevoegd het Onderopstalrecht op te zeggen.

Artikel 7. Wegneemrecht, vergoeding bij einde Onderopstalrecht

- 7.1. Onverminderd het bepaalde in de Concessieovereenkomst en de Aansluitovereenkomst, heeft Exploitant noch tijdens de duur van het Onderopstalrecht, noch bij het einde daarvan de bevoegdheid het Warmtesysteem geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen, behoudens in het kader van normale exploitatie, onderhoud, vervanging of verbetering.
- 7.2. Zonder enige afbreuk te doen aan een recht op vergoeding uit hoofde van de Concessieovereenkomst of de Aansluitovereenkomst, heeft Exploitant (daarnaast) uit hoofde van het Onderopstalrecht geen zelfstandig recht op vergoeding van de waarde van het bij het eindigen van het Onderopstalrecht nog aanwezige Warmtesysteem.

Artikel 8. Zakelijke lasten en belastingen

- 8.1. Alle zakelijke lasten en belastingen die worden geheven in verband met het Warmtesysteem en/of het Onderopstalrecht, komen voor rekening van Exploitant.

Artikel 9. Toestemmingseis

- 9.1. Zonder voorafgaande toestemming van Gebiedsvereniging:
- a. kan het Onderopstalrecht niet worden overgedragen of toebedeeld;
 - b. kan Exploitant het Onderopstalrecht niet splitsen door overdracht of toedeling;
 - c. is Exploitant niet bevoegd een onderopstalrecht op de Onroerende Zaak te vestigen; en
 - d. is Exploitant niet bevoegd het Onderopstalrecht te splitsen in appartementsrechten.
- 9.2. De Gebiedsvereniging is bevoegd om voorwaarden te verbinden aan de toestemming zoals bedoeld in Artikel 9.1.

HOOFDSTUK 3. BEPALINGEN INZAKE VESTIGING ONDEROPSTALRECHT

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

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 Onderopstalrecht is geen omzetbelasting verschuldigd omdat de vestiging niet onder bezwarende titel wordt verricht.

Artikel 2. Garanties

- 2.1. Gebiedsvereniging garandeert Exploitant:
 - a. bevoegd te zijn tot vestiging van het Onderopstalrecht;
 - b. dat het Onderopstalrecht 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 hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 3. Aanvaarding feitelijke staat

- 3.1. Exploitant 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. Gebiedsvereniging legt op aan Exploitant en Exploitant aanvaardt de verplichtingen van persoonlijke aard die Gebiedsvereniging zijn opgelegd en die Gebiedsvereniging op zijn beurt van Exploitant dient te bedingen (kettingbedingen), zoals hiervoor in Artikel 4.1 van Hoofdstuk 3 vermeld.
De oplegging en aanvaarding van deze verplichtingen worden door Gebiedsvereniging, als zaakwaarnemer van diegene(n) ten behoeve van wie deze verplichtingen zijn opgelegd, voor en namens deze(n) aangenomen.
- 4.3. Exploitant 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] Gebiedsvereniging 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]** Exploitant 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 Exploitant.
- 6.2. De notariële kosten ter zake van de vestiging van het Onderopstalrecht, de kadasterkosten, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968 komen voor rekening Exploitant, onverminderd hetgeen daarover tussen Partijen onderling is overeengekomen.

Artikel 7. Uitwerken ontbindende voorwaarden

- 7.1. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in het kader van de vestiging van het Onderopstalrecht, zijn thans uitgewerkt. Geen van Partijen kan zich ter zake van de vestiging van het Onderopstalrecht 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]

Exploitant verklaart in verband met de verkrijging van het Onderopstalrecht:

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 Onderopstalrecht 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.