

Notitie

Alleen per e-mail

Aan	Gemeente Hilversum	Carmen Veerman
t.a.v.	Jan Wouter Humme	Kandidaat-notaris Associate
Datum	19 juni 2025	T +31 20 605 6054
Betreft	Stationsgebied Hilversum Juridische structuur warmtesysteem	M +31 6 22 60 65 65 E c.veerman@houthoff.com
Referentie	179182002/16164059.2	Postbus 75505 1070 AM Amsterdam Gustav Mahlerplein 50 1082 MA Amsterdam

1. Inleiding en uitgangspunten

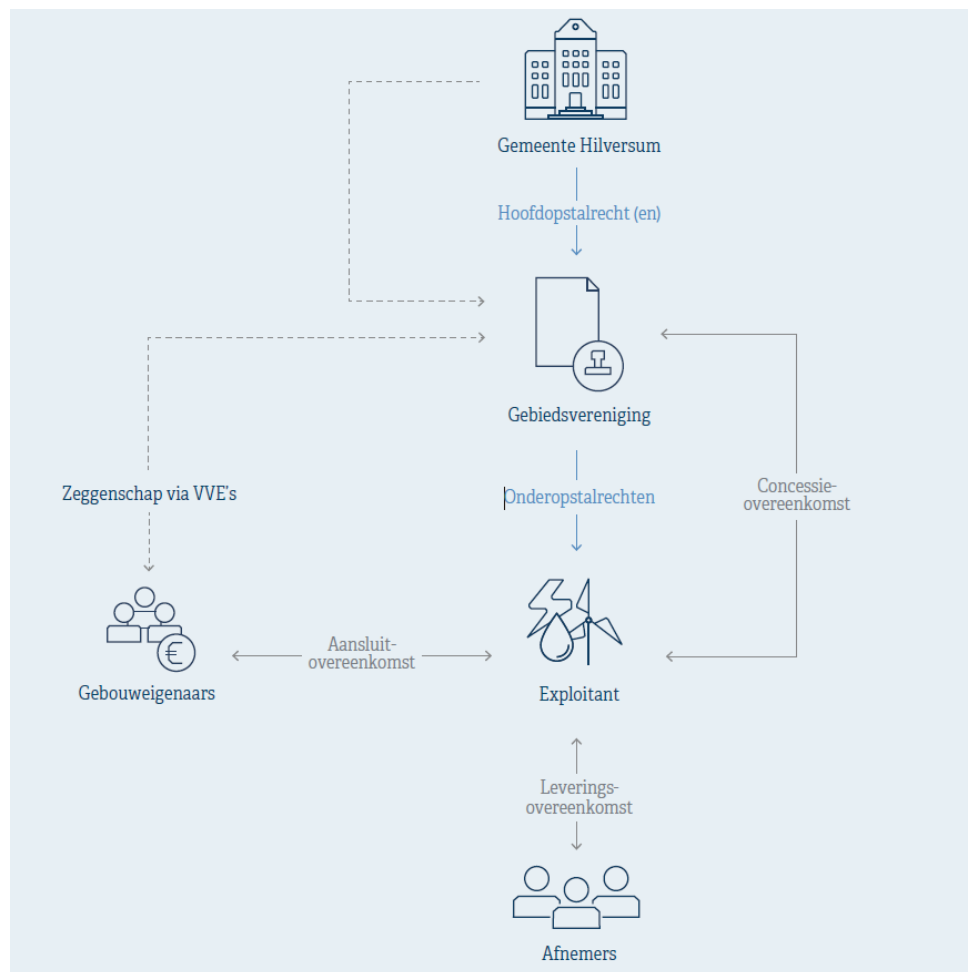
- 1.1. De gemeente Hilversum (de "**Gemeente**") is voornemens het stationsgebied, ten zuidwesten van het spoor en centraal station Hilversum, gelegen aan het Stationsplein, de Schapenkamp en de Koninginneweg te Hilversum (het "**Stationsgebied**") te (her)ontwikkelen. In dit kader zullen in het Stationsgebied in ieder geval zeven (7) nieuwbouwblokken met woningen en (commerciële) voorzieningen worden ontwikkeld en aangesloten op een collectief systeem ten behoeve van de duurzame verwarming en (ver)koeling van de gebouwen (het "**Warmtesysteem**").
- 1.2. Voor het project in het Stationsgebied gelden de volgende uitgangspunten:
 - a. de Gemeente is momenteel eigenaar van kavels in het Stationsgebied en wenst deze kavels in eigendom over te dragen aan marktpartijen ten behoeve van nieuwbouw;
 - b. een nader door de Gemeente aan te wijzen exploitant wordt eigenaar van het Warmtesysteem en exploiteert het Warmtesysteem gedurende de overeen te komen exploitatieperiode;
 - c. de Gemeente spant zich in om te bevorderen dat de gebouwen die worden gerealiseerd op de kavels worden aangesloten op het Warmtesysteem; en
 - d. de Gemeente wenst een toekomstbestendige juridische structuur voor het Warmtesysteem op te tuigen, die de mogelijkheid openhoudt om meerdere ontwikkelingen en bestaande bebouwing in het Stationsgebied en omliggend gebied aan te sluiten op het Warmtesysteem.
- 1.3. In deze notitie geef ik een toelichting op de juridische structuur van het Warmtesysteem zoals die op dit moment is voorzien.

2. Voorgestelde structuur

- 2.1. De juridische structuur van het Warmtesysteem komt er op basis van de huidige uitgangspunten als volgt uit te zien:

- a. oprichting van een gebiedsvereniging (zie onderdeel 3);
- b. sluiten van de concessieovereenkomst (zie onderdeel 4);
- c. vestiging van hoofd- en onderopstalrechten (zie onderdeel 5); en
- d. sluiten van aansluit- en leveringsovereenkomsten (zie onderdeel 6).

2.2. Deze structuur is visueel samengevat als volgt:



3. Gebiedsvereniging

- 3.1. De Gemeente richt een vereniging op met als doel het functioneren van het Warmtesysteem voor de bewoners en andere eindgebruikers te borgen. De gebiedsvereniging vervult als hoofdopstaller (zoals nader uitgewerkt in onderdeel 5) een centrale rol voor de Gemeente, de gebouweigenaars en de exploitant. De gebiedsvereniging zal als hoofdopstaller partij zijn bij de concessieovereenkomst (zoals nader uitgewerkt in onderdeel 4) en zal in die hoedanigheid de belangen van de

gebouweigenaars en de afnemers van warmte en koude van het Warmtesysteem vertegenwoordigen.

- 3.2. Het uitgangspunt is dat van elk kavel één (rechts)persoon lid is van de gebiedsvereniging, zijnde:
 - a. van elk kavel dat is gesplitst in appartementsrechten: de vereniging van eigenaars die is ontstaan bij de (hoofd)splitsing in appartementsrechten; en
 - b. van een kavel dat niet is gesplitst in appartementsrechten: de gebouweigenaar.
- 3.3. Dit uitgangspunt zal zodanig worden uitgewerkt dat bij de verkoop van een kavel, aan de koper onder meer de verplichting zal worden opgelegd om:
 - a. indien de betreffende kavel is gesplitst in appartementsrechten, ervoor zorg te dragen dat de vereniging van eigenaars die ontstaat bij de (hoofd)splitsing in appartementsrechten, lid wordt en blijft van de gebiedsvereniging en ervoor te zorgen dat deze vereniging van eigenaars – ongeacht of zij wel of niet lid is van de gebiedsvereniging – de bijdrage aan de gebiedsvereniging betaalt die elk lid verschuldigd is; en
 - b. indien de betreffende kavel niet is gesplitst in appartementsrechten, zelf lid te worden en te blijven van de gebiedsvereniging en – ongeacht of de koper wel of niet lid is van de gebiedsvereniging – de bijdrage aan de gebiedsvereniging te betalen die elk lid verschuldigd is.

Deze verplichting zal worden versterkt met een kettingbeding, zodat ook opvolgende eigenaren daaraan gebonden zullen zijn.

- 3.4. Het voordeel van deze juridische constructie is dat niet de Gemeente, maar de gebiedsvereniging het centrale aanspreekpunt is voor:
 - a. de exploitant als het de exploitatie en eigendom van het Warmtesysteem betreft; en
 - b. de gebouweigenaars en afnemers indien er afspraken moeten worden gemaakt met de exploitant indien er problemen zijn met het Warmtesysteem.
- 3.5. De statuten van de gebiedsvereniging bieden de Gemeente de mogelijkheid om lid te blijven van de gebiedsvereniging nadat zij al haar grondposities in het Stationsgebied heeft overgedragen aan marktpartijen. De Gemeente is niet verplicht om lid te blijven van de gebiedsvereniging en heeft de mogelijkheid om volledig uit te stappen door haar lidmaatschap op te zeggen op het moment dat alle kavels zijn overgedragen.

4. Concessieovereenkomst

- 4.1. De Gemeente zal aan de winnende inschrijving van de aanbestedingsprocedure de concessie gunnen. De concessie houdt in dat de Gemeente het recht verleent aan de

exploitant om een concessieovereenkomst aan te gaan, teneinde het Warmtesysteem voor eigen rekening en risico te ontwerpen, financieren, realiseren, onderhouden, beheren en exploiteren. De gebiedsvereniging sluit vervolgens de concessieovereenkomst met de exploitant.

- 4.2. De concessieovereenkomst bevat onder meer regelingen voor:
- a. (gefaseerde) aanleg en exploitatie, met een ingroeiperiode om een zekere exploitatieduur te borgen;
 - b. kwaliteitsbeheersing en klanttevredenheid;
 - c. (intellectuele) eigendomsrechten;
 - d. minimeisen voor aansluitovereenkomsten met gebouweigenaars en leveringsovereenkomsten met afnemers; en
 - e. beëindigingsmogelijkheden en -vergoedingen.

5. Opstalrechten

- 5.1. De eigendom van het Warmtesysteem zal door middel van hoofd- en onderopstalrechten uiteindelijk bij de exploitant belanden. De Gemeente of de grondeigenaar (afhankelijk van de timing) vestigt per kavel – in ieder geval voorafgaand aan een eventuele splitsing in appartementsrechten van de kavel – een hoofdopstalrecht voor onbepaalde tijd ten behoeve van de gebiedsvereniging. Het hoofdopstalrecht omvat alle onderdelen van het Warmtesysteem die zijn gelegen in, op of boven de betreffende kavel. Eventuele tot het Warmtesysteem behorende bronnen die buiten de kavelgrenzen liggen, zullen tevens worden bezwaard met voormeld hoofdopstalrecht ten behoeve van de gebiedsvereniging. Op basis van het hoofdopstalrecht wordt de gebiedsvereniging eigenaar van het Warmtesysteem.
- 5.2. Vervolgens vestigt de gebiedsvereniging als hoofdopstaller per kavel een onderopstalrecht voor bepaalde tijd (gelijk aan de overeengekomen exploitatieperiode) ten behoeve van de exploitant. Een onderopstalrecht omvat alle onderdelen van het Warmtesysteem die zijn gelegen in, op of boven de betreffende kavel. Op basis van het onderopstalrecht wordt de exploitant eigenaar van het Warmtesysteem. Het onderopstalrecht kan worden opgezegd door de gebiedsvereniging indien de concessieovereenkomst is geëindigd én alle restwaarde- en/of beëindigingsvergoedingen zijn voldaan.
- 5.3. De concessieovereenkomst bevat de mogelijkheid om ook bestaande bebouwing op het Warmtesysteem aan te sluiten. Mocht van die mogelijkheid gebruik worden gemaakt, dan geldt dat de exploitant verplicht is om met de betreffende gebouweigenaar zorg te dragen voor een hoofdopstalrecht ten behoeve van de gebiedsvereniging onder gelijke

voorwaarden als voormelde opstalrechten. De gebiedsvereniging kan vervolgens een onderopstalrecht vestigen ten behoeve van de exploitant.

- 5.4. Het voordeel van de structuur met hoofd- en onderopstalrechten via een gebiedsvereniging is dat deze vereniging als hoofdstaller een vangnetfunctie vervult. Wanneer de onderopstalrechten eindigen in verband met beëindiging van de concessieovereenkomst, valt de eigendom van het Warmtesysteem terug naar de gebiedsvereniging als hoofdstaller (en niet naar alle (appartementen)eigenaren gezamenlijk). Binnen de gebiedsvereniging kunnen afspraken worden gemaakt tussen de verenigingen van eigenaars en gebouweigenaars om de gebiedsvereniging van voldoende geldmiddelen te voorzien om het Warmtesysteem in dat geval over te nemen. Vervolgens kan de gebiedsvereniging nieuwe onderopstalrechten vestigen ten behoeve van een nieuwe exploitant. Doordat er geen sprake is van de vestiging van een of meerdere nieuw(e) hoofdstalrecht(en), voorkomen we hiermee dat in de toekomst kostbare en tijdrovende wijzigingen van de splitsing in appartementsrechten moeten worden geëffectueerd.

6. Aansluit- en leveringsovereenkomsten

- 6.1. Tot slot is de exploitant uit hoofde van de concessieovereenkomst verplicht om:
- a. met de gebouweigenaars het inpassend ontwerp, de realisatieplanning en de individuele aansluiting op het Warmtesysteem af te stemmen en vast te leggen in aansluitovereenkomsten, zulks op basis van de minimumeisen zoals opgenomen in de concessieovereenkomst; en
 - b. met de afnemers de levering van warmte en koude op het afleverpunt af te stemmen en vast te leggen in leveringsovereenkomsten, zulks op basis van een door de gebiedsvereniging goed te keuren model-leveringsovereenkomst.