

D145374/KA/klo

conceptversie d.d.: 20-12-2023

VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

Op ***

verschenen voor mij, mr. ***, notaris te Delft:

1. ***

die bij deze akte handelt als schriftelijk gevolmachtigde van:
de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Pijnacker-Nootdorp, gevestigd te Pijnacker, adres: Oranjeplein 1, 2641 EZ Pijnacker, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27365912;
hierna te noemen: "**de gemeente**";

2. ***

die bij deze akte handelt als schriftelijk gevolmachtigde van:

a. ***

b. ***

c. ***

d. ***

e. ***

enzovoorts

hierna samen te noemen: "**de grondeigenaar**".

Volmacht

Van de volmacht van de gemeente blijkt uit een onderhandse akte van volmachtverlening waarvan *** een kopie aan deze akte is gehecht.

Van de volmacht van de grondeigenaar blijkt uit ***.

PREMISSIE

Door de raad van de gemeente is op drieëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig besloten om eigenaren van woningen in gebieden met een mandelig gebied vanaf het begrotingsjaar tweeduizend vierentwintig tot en met het begrotingsjaar tweeduizendachtentwintig de mogelijkheid te bieden het eigendom en daarmee de verantwoordelijkheid en de kosten van het beheer en onderhoud van de ondergrondse vuilwaterriolering en de ondergrondse hemelwaterafvoer in het betreffende gebied tegen éénmalige notariskosten aan de gemeente over te dragen.

De gemeente en de grondeigenaar hebben een overeenkomst gesloten tot vestiging van een recht van opstal op grond waarvan het beheer en onderhoud van de ondergrondse vuilwaterriolering en de ondergrondse hemelwaterafvoer in het hierna vermelde mandelig gebied aan de gemeente over te dragen.

DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft ten doel de gemeente het hierna te omschrijven recht van opstal te verlenen door uitvoering te geven aan de overeenkomst.

DE OVEREENKOMST

Van de overeenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die is overgelegd aan de

notaris.

De bedenktijd als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet (meer) op de overeenkomst van toepassing.

De bepalingen van de overeenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

DE VESTIGING

Ter uitvoering aan de uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen vestigt en levert de grondeigenaar aan de gemeente, gelijk de gemeente aanvaardt:

het recht van opstal als bedoeld in boek 5 titel 8 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van het hebben, gebruiken, instandhouden en eventueel wijzigen of vervangen en verwijderen van de ondergrondse vuilwaterriolering en de ondergrondse hemelwaterafvoer met de hierbij behorende voorzieningen als aansluitingen, afsluiters, signaalkabels, controleputten, merktekens en dergelijke, in:

de eigendom van *een ***twee percelen grond bestemd als toegangsweg, groenstrook *** , gelegen nabij de *** te *** , gemeente Pijnacker-Nootdorp;**

kadastraal bekend: gemeente Pijnacker, sectie * , nummers:**

- *** , groot *** are *** centiare;
- *** , groot *** are *** centiare;

en ***welk perceel ***welke percelen als mandelige zaak verbonden zijn aan de navolgende percelen:

1. de eigendom van de grond met de woning plaatselijk bekend *** te *** , gemeente Pijnacker-Nootdorp;
kadastraal bekend: gemeente Pijnacker, sectie *** , nummer *** , groot *** are *** centiare;
2. de eigendom van de grond met de woning plaatselijk bekend *** te *** , gemeente Pijnacker-Nootdorp;
kadastraal bekend: gemeente Pijnacker, sectie *** , nummer *** , groot *** are *** centiare;
3. de eigendom van de grond met de woning plaatselijk bekend *** te *** , gemeente Pijnacker-Nootdorp;
kadastraal bekend: gemeente Pijnacker, sectie *** , nummer *** , groot *** are *** centiare;
4. de eigendom van de grond met de woning plaatselijk bekend *** te *** , gemeente Pijnacker-Nootdorp;
kadastraal bekend: gemeente Pijnacker, sectie *** , nummer *** , groot *** are *** centiare;

enzovoorts

hierna te noemen: "**het recht van opstal**".

De ondergrondse vuilwaterriolering en de ondergrondse hemelwaterafvoer in het perceel, met de hierbij behorende voorzieningen als aansluitingen, afsluiters, signaalkabels, controleputten, merktekens en dergelijke, hierna te noemen: "**het werk**".

De grondeigenaar levert voorts de juridische en economische eigendom van het werk, hetgeen de gemeente aanvaardt.

Het recht van opstal en het werk hierna samen te noemen: "**het registergoed**".

ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

De mandelige zaak is ontstaan bij de akte op *** verleden voor mr. ***, notaris te Delft.

Een afschrift van die akte is op ***diezelfde dag ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register 4, deel ***, nummer ***.

De erven waaraan de mandelige zaak tot gemeenschappelijk nut is bestemd, zijn verkregen:

- door ***, ***samen en ieder voor het één/tweede aandeel, bij de akte van levering op *** verleden voor mr. ***, notaris gevestigd te Delft. Een afschrift van die akte is op *** ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register 4, deel ***, nummer ***;
- door ***, ***samen en ieder voor het één/tweede aandeel, bij de akte van levering op *** verleden voor mr. ***, notaris gevestigd te Delft. Een afschrift van die akte is op *** ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register 4, deel ***, nummer ***;
- door ***, ***samen en ieder voor het één/tweede aandeel, bij de akte van levering op *** verleden voor mr. ***, notaris gevestigd te Delft. Een afschrift van die akte is op *** ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register 4, deel ***, nummer ***;

enzovoorts

OPSTALBEPALINGEN

Voor het recht van opstal/het registergoed gelden de navolgende bepalingen:

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- de overeenkomst:
de tussen de gemeente en grondeigenaar schriftelijk vast te leggen/vastgelegde wilsovereenstemming aangaande het vestigen van het recht van opstal als bedoeld in boek 5 titel 8 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de aanleg en instandhouding van het werk;
- het perceel:
het mandelig terrein ***, kadastraal bekend gemeente ***, sectie ***, nummer(s) ***;
- het werk:
de ondergrondse vuilwaterriolering en de ondergrondse hemelwaterafvoer in het perceel, met bijbehoren;
- de bijbehoren:
de bij het werk behorende voorzieningen als aansluitingen, afsluiters, signaalkabels, controleputten, merktekens en dergelijke.

Artikel 2

Bepalingen met betrekking tot het werk en (toegang tot) het perceel

- a. Het recht houdt mede in dat de gemeente bevoegd is het werk te (laten) inspecteren, onderhouden, aanpassen, renoveren, herstellen, vervangen en verwijderen en voorts dat in geval naar het oordeel van de gemeente

- onderhouds-, aanpassings-, renovatie-, herstel-, vervangings- of verwijderings- werkzaamheden dienen plaats te vinden, de gemeente en door hem aan te wijzen derden toegang zullen hebben tot het perceel met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen.
- b. Het perceel dient te allen tijde voor de gemeente en voor door haar aangewezen derden toegankelijk te zijn met de nodige vervoersmiddelen, materialen en werktuigen zonder dat hiervoor overleg met de grondeigenaar noodzakelijk is. De gemeente en door haar aangewezen derden dienen direct toegang te hebben tot het perceel. Het is de grondeigenaar derhalve niet toegestaan het perceel op welke wijze dan ook fysiek af te sluiten, zoals bijvoorbeeld door hekken of slagbomen.
 - c. De grondeigenaar behoudt het volledige genot en gebruik van het perceel, voor zover één en ander niet in strijd is met de aan de gemeente verleende rechten.
 - d. De grondeigenaar zal zich onthouden van elke handeling waardoor de goede werking van het werk kan worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen en zal in het bijzonder op respectievelijk in of boven het werk geen bouwwerken oprichten, gesloten verharding aanbrengen, ontgrondingen verrichten, rioleringen dan wel leidingen of kabels aanleggen, bomen of diepwortelende struiken planten, dan wel voorwerpen het perceel indrijven noch aan een derde toestemming tot zulk een handeling te verlenen, zonder schriftelijke instemming van de gemeente, die nimmer op onredelijke gronden zal weigeren zijn medewerking te verlenen. De grondeigenaar is gehouden de riolering niet anders te gebruiken dan voor welk doel de leidingen zijn aangelegd, te weten openbaar riool. De grondeigenaar is slechts aansprakelijk jegens de gemeente voor schade aan het werk als gevolg van de door of vanwege de grondeigenaar uitgevoerde handelingen, indien hem opzet of grove schuld kan worden verweten. De schade die de grondeigenaar zelf lijdt zal de gemeente slechts dan aan de grondeigenaar vergoeden als deze aannemelijk kan maken dat de schade niet aan opzet of grove schuld kan worden geweten.

Artikel 3

Werkstrook

- a. De gemeente zal bevoegd zijn gebruik te maken van een voor herstel, vervanging of verwijdering van het werk noodzakelijke strook grond aan weerszijden van het tracé, de zogenaamde werkstrook.
De voor de uitvoering van het werk hinderlijke belemmeringen mogen door de gemeente, met goedvinden van de grondeigenaar tijdelijk worden weggenomen.
- b. Deze werkstrook zal, indien noodzakelijk, van afdoende afrastering worden voorzien.
- c. Na afloop van de herstel-, vervangings- of verwijderingswerkzaamheden zal het perceel door of namens de gemeente weer zo spoedig mogelijk in de oorspronkelijke staat worden gebracht.

Artikel 4

Schadevergoeding

- a. De gemeente is gehouden tot vergoeding van alle schade, toegebracht aan de grond, opstallen en gewassen, voorzover die veroorzaakt is door:
 - het eigenlijke gebruik van het werk;
 - de inspectie van het werk;
 - de onderhouds-, herstel-, vervangings-, verleggings- of verwijderingswerkzaamheden.
- b. Schade, als bedoeld in lid a van dit artikel, die naar het oordeel van de gemeente ten laste van derden behoort te komen, zal door de gemeente slechts worden vergoed, tegen gelijktijdige subrogatie door de benadeelde van diens eventuele rechten op vergoeding daarvan door die derden.
- c. De grootte van de door de gemeente krachtens deze overeenkomst te betalen schadevergoedingen zal zoveel mogelijk in onderling overleg tussen partijen worden vastgesteld; in geval geen overeenstemming kan worden bereikt, wordt geacht een geschil aanwezig te zijn als bedoeld in artikel 8 van deze voorwaarden.
- d. Een recht op schadevergoeding in de zin van deze voorwaarden vervalt een jaar na de dag waarop de schade is ontstaan en redelijkerwijs aan de grondeigenaar bekend had kunnen zijn.

Artikel 5

Schriftelijke mededelingen

Opzeggingen, aanzeggingen en mededelingen aan of door partijen dienen te geschieden bij aangetekend schrijven.

Artikel 6

Boetebeding

- a. Indien de grondeigenaar handelt in strijd met het bepaalde in artikel 2 sub b (en het perceel fysiek afsluit) verbeurt de grondeigenaar, een onmiddellijke opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) voor de overtreding en van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de overtreding voortduurt.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel, behoudt de gemeente het recht om bij niet nakoming van de verplichtingen in rechte nakoming te vorderen.
- c. In bijzondere gevallen kan het College afwijken van de vastgestelde hoogte van de boetebepaling, na schriftelijke aanvraag door de grondeigenaar.

Artikel 7

Beëindiging en afstand

- a. De grondeigenaar kan slechts tezamen met alle mede-eigenaren van het perceel het opstalrecht door opzegging beëindigen. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief en ten minste één (1) jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd. Alle kosten die met de opzegging verband houden zijn voor rekening van de grondeigenaar.
- b. De gemeente kan het opstalrecht door opzegging beëindigen indien de grondeigenaar in strijd het bepaalde in artikel 2 sub b het perceel fysiek afsluit, zoals bijvoorbeeld door hekken of slagbomen, waardoor de toegang wordt belemmerd en de gemeente geen directe toegang (meer) heeft tot

het perceel. De opzegging geschiedt bij aangetekende brief. Alle kosten die met de opzegging verband houden zijn voor rekening van de grondeigenaar.

- c. Bij beëindiging van het opstalrecht zoals genoemd in sub a en b van dit artikel:
 - a. zal de grondeigenaar afstand doen van het opstalrecht; en
 - b. zal het werk door de gemeente aan de grondeigenaar worden geleverd in de staat waarin het zich op dat moment bevindt; en
 - c. de grondeigenaar machtigt bij deze de gemeente onherroepelijk om alsdan zonder zijn verdere medewerking een notariële akte te laten passeren waarin afstand wordt gedaan van het opstalrecht en het werk wordt geleverd aan de grondeigenaar.

Artikel 8

Geschillen

- a. Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Den Haag, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.
- b. Van een geschil is sprake, indien één van partijen zulks bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot heeft kennisgegeven aan de andere partij.

Artikel 9

Mede-eigendom respectievelijk medegebruik

In geval van mede-eigendom respectievelijk medegebruik zal de gemeente onder alle omstandigheden gekweten zijn door betaling aan een van de mede-eigenaren respectievelijk medegebruikers.

Artikel 10

Slotbepalingen

- a. Van de overeenkomst zal binnen een jaar na de datum van ondertekening van de overeenkomst ter inschrijving in de openbare registers een notariële akte worden opgemaakt te verlijden ten overstaan van een van de notarissen van Westvest notarissen te Delft.
- b. De grondeigenaar is er mee bekend en gaat er mee akkoord dat zijn privé gegevens in de notariële akte zullen worden opgenomen en voor iedere mede eigenaar van het perceel zichtbaar zal zijn.
- c. Indien de grondeigenaar binnen één jaar na ondertekening van de overeenkomst overgaat tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het perceel, dan wel tot bezwaring daarvan met een zakelijk recht, zal hij dit tijdig schriftelijk aan de gemeente mededelen en de rechtsopvolger in kennis stellen van de inhoud van de overeenkomst en deze de verplichting opleggen zich daaraan te houden.
- d. De grondeigenaar verleent onherroepelijk volmacht met de bevoegdheid van substitutie aan de gemeente om voor en namens hem de notariële akte te verlijden en te ondertekenen, waarin de inhoud van deze voorwaarden zal worden opgenomen, om een afschrift van die akte te laten inschrijven in de

- openbare registers, alsmede om al datgene te doen en te laten verrichten wat ter zake vereist mocht zijn.
- e. De gemeente is bevoegd de rechten en verplichtingen uit de overeenkomst voortvloeiende over te dragen respectievelijk op te leggen aan derden, waarbij deze derden alsdan tegenover de grondeigenaar geheel de plaats van de gemeente zullen innemen.

LEVERINGSBEPALINGEN RECHT VAN OPSTAL/REGISTERGOED

1. Feitelijke staat van het registergoed

De gemeente heeft het registergoed vóór de juridische levering mogen bezichtigen.

De gemeente aanvaardt het registergoed in de huidige staat. Deze komt overeen met de staat waarin het registergoed zich bevond ten tijde van het sluiten van de overeenkomst.

Gebruik van het registergoed

De gemeente gebruikt het registergoed als ondergrondse vuilwaterriolering en ondergrondse hemelwaterafvoer.

2. Verontreiniging en bodemkwaliteit

De grondeigenaar is niet bekend met verontreiniging van het registergoed, zodanig dat het voorgenomen gebruik daardoor nadelig wordt beïnvloed.

Asbestverklaring

De grondeigenaar is niet bekend met aanwezigheid van asbest verwerkt in het registergoed.

Ondergrondse tank

Voor zover aan de grondeigenaar bekend is in het registergoed geen ondergrondse tank aanwezig voor het opslaan van vloeistoffen.

Wet bodembescherming

Voor zover aan de grondeigenaar bekend zijn ten aanzien van het registergoed geen beschikkingen of bevelen in de zin van de Wet bodembescherming door de overheid gegeven.

3. Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten en beperkingen

De grondeigenaar levert het registergoed:

- vrij van hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan;
- vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten ten laste van het registergoed;
- vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek; en
- vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst;

een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.

Als dat nodig is voor het vervallen van op het registergoed ingeschreven hypotheek, aanvaardt de gemeente hierbij al de afstand daarvan door de hypotheekhouder(s).

Verwijzing naar eerdere akten

Of

In de akte waarbij de grondeigenaar het perceel heeft verkregen zijn geen erfdienstbaarheden of andere bezwarende verplichtingen vermeld.

Of

Met betrekking tot aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen wordt verwezen naar

***de akte waarbij de grondeigenaar het perceel heeft verkregen,
 ***een akte op *** verleden voor notaris *** te ***, ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te ***, op *** in register 4, deel ***, nummer ***,

uit welke akte het volgende wordt aangehaald:

Citaat uit eerdere akte:

""""

De gemeente zal de verplichtingen uit de aangehaalde tekst nakomen, waaronder die tot wederoplegging bij een volgende levering van het recht van opstal. De grondeigenaar aanvaardt dit voor de gerechtigde(n) tot het beding.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag ***geen beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

De grondeigenaar verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

De gemeente verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de gemeente, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van de grondeigenaar.

4. Juridische garanties van de grondeigenaar; mededelingen van de grondeigenaar die geen garanties zijn

De grondeigenaar staat voor het volgende in:

- de grondeigenaar is bevoegd tot levering van het registergoed;
- de levering is onvoorwaardelijk;
- het registergoed is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters;
- er bestaat ten opzichte van derden geen verplichting tot levering of tot nakoming van een voorkeursrecht, koopoptie of recht van wederinkoop;
- door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd.

De grondeigenaar deelt het volgende mee:

- voor het registergoed geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van de gemeente op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- het registergoed is niet aangewezen als beschermd monument;
- het registergoed is niet gelegen in een gebied dat door de gemeente is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht.

5. Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het registergoed afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsverdering.

6. Aanvaarding in eigen gebruik

Het recht registergoed wordt vandaag geleverd vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van gebruik en ontruimd, behoudens de meegekochte roerende zaken.

7. Aflevering. Overgang van het risico

De aflevering van het registergoed aan de gemeente heeft plaats direct na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het registergoed voor rekening en risico van de gemeente.

8. Verrekening van zakelijke lasten

De zakelijke lasten die over het registergoed worden geheven zijn voor rekening van de gemeente vanaf vandaag.

SLOTBEPALINGEN

I Overdrachtsbelasting, kadastartarief en kosten

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, notariskosten en overige aan de vestiging van het recht van opstal en de levering van het registergoed verbonden kosten, zijn voor rekening van de grondeigenaar.

Voor de verkrijging van het recht van opstal beroept de gemeente zich op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

II Verval ontbindende en opschortende voorwaarden

Alle eventueel ter zake van de overeengekomen ontbindende en opschortende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is voor alle partijen vervallen.

III Behoud ontbindingsactie

De grondeigenaar en de gemeente doen geen afstand van hun recht om volgens de wet bij verzuim van de wederpartij ontbinding van de overeenkomst te kunnen invoeren.

IV Volmacht verlening partijen

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van Westvest Notarissen te Delft, zowel aan hen tezamen als aan ieder afzonderlijk, om voor en namens partijen 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 dan wel wanneer in de personalia van partijen zich een kennelijke verschrijving heeft voorgedaan.

Partijen zullen van een eventuele akte van rectificatie een afschrift ontvangen.

V. Woonplaatskeuze

Partijen kiezen voor de in deze akte geconstateerde rechtsverhouding en de heffing van overdrachtsbelasting woonplaats op het kantoor van de notaris, aan de Westvest 38, 2611 AZ Delft.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE is verleden te Delft op de in het begin van deze akte genoemde datum.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, vastgesteld conform de wettelijke vereisten. Zij verklaren tijdig kennis te hebben kunnen nemen van de inhoud van deze akte en daarmee in te stemmen. De inhoud van deze akte is bovendien aan hen opgegeven en toegelicht. Zij verklaren geen prijs te stellen op volledige voorlezing van de akte. Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen. Onmiddellijk daarna is de akte door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om