

## **Model Overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal als bedoeld in Boek 5 Titel 8 Burgerlijk Wetboek**

### **“Overdracht riolering mandelige terreinen”**

De ondergetekenden:

1. De gemeente Pijnacker-Nootdorp, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door A. Kagie, teamleider van het taakveld Inrichting en Beheer Openbare Ruimte, hiertoe op grond van artikel 160 van de Gemeentewet gemachtigd door de burgemeester bij zijn besluit van 4 juli 2023, hierna te noemen ‘de Gemeente’;

En:

2. De heer/mevrouw  
hierna te noemen ‘Grondeigenaar’;

overwegingen:

- Door de raad is op 23 juni 2023 besloten om eigenaren van woningen in gebieden met mandelig eigendom vanaf het begrotingsjaar 2024 tot en met het begrotingsjaar 2028 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;
- Grondeigenaar is een eigenaar van een woning in een gebied met mandelig eigendom;
- Grondeigenaar is voor <x/x> aandeel eigenaar van het mandelig terrein <naam> , kadastraal bekend gemeente <x>, sectie <x>, nummer(s) <x>, hierna te noemen ‘het Perceel’
- Grondeigenaar wenst met de mede-eigenaren van het Perceel het eigendom, beheer en onderhoud van de ondergrondse vuilwaterriolering en de ondergrondse hemelwaterafvoer, voor zover dit zich bevindt in het Perceel, aan de Gemeente over te dragen;

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

De Grondeigenaar levert aan de Gemeente gelijk de Gemeente aanvaardt van de Grondeigenaar:

- Het Werk

De Grondeigenaar verleent aan de Gemeente gelijk de Gemeente aanvaardt van de Grondeigenaar:

- Het recht van opstal als bedoeld in boek 5 titel 8 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van het hebben, gebruik, instandhouding en eventueel wijzigen of vervangen en verwijderen van het Werk met Bijbehoren in het Perceel

Zulks onder de volgende voorwaarden:

### Artikel 1 Definities

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

#### Definities

Overeenkomst: onderhavige overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal;

- Perceel: het mandelig terrein <naam> , kadastraal bekend gemeente <x>, sectie <x>, nummer(s) <x>;
- Werk: de ondergrondse vuilwaterriolering en de ondergrondse hemelwaterafvoer in het Perceel, met Bijbehoren;
- 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 met 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 zullen 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.

Aldus in opgemaakt en getekend d.d.:

te: Pijnacker-Nootdorp

de Gemeente Pijnacker-Nootdorp

de Grondeigenaar,

MODEL d.d. 20-12-2023