

ONTWERP

2019.010100.01.PV

Blad 1.
4 juni 2019

LEVERING

Heden, @, verschenen voor mij, @: _____

@bij koop van de WKO installaties@ _____

1. @ te dezer zake handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten _____ vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD ONTWIKKELING B.V., _____ statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, _____ IJsbaanpad 1A, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer _____ 08013158, en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigend; _____ hierna ook te noemen: "BPD"; _____

@bij huur van de WKO installaties@@ _____

1. @ te dezer zake handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: _____
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD _____ ONTWIKKELING B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1A, ingeschreven bij de Kamer van _____ Koophandel onder nummer 08013158, en als zodanig deze vennootschap _____ vertegenwoordigend; _____ hierna ook te noemen: "BPD"; _____
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ENERGIE _____ EXPLOITATIE RIJSWIJK-BUITEN B.V. (handelend onder de naam: _____ Klimaatgarant Exploitatie), statutair gevestigd te Rotterdam, _____ kantoorhoudende te 3115 HB Schiedam, Admiraal de Ruyterstraat 2, _____ ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer _____ 56279620, en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigend, _____ hierna ook te noemen: de "Opstalhouder". _____

@Einde variabel blok comparitie verkoper@ _____

2. @ _____ hierna @tezamen te noemen "de koper". _____

A. VERKOOP EN LEVERING _____

1. BPD heeft blijkens een koopovereenkomst verkocht aan koper, die van _____ BPD heeft gekocht: het verkochte. _____
2. Op grond van het vorenstaande levert BPD hierbij aan de koper, die hierbij _____ @- ieder voor de onverdeelde helft - in levering aanvaardt de eigendom _____ van: _____

registergoed _____

- **een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woning, _____ gelegen in de wijk Oosterheem te Zoetermeer, plaatselijk bekend _____ @ te 2729 @ Zoetermeer (bouwnummer @), kadastraal bekend _____ gemeente Zegwaard, sectie E nummer @, groot ongeveer @, aan _____ welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens _____**

en oppervlakte is toegekend; _____

in deze akte aangeduid als: "**het verkochte**". _____

B. KOOPOVEREENKOMST/AANNEMINGSOVEREENKOMST/KWIJTING _____

1. De koopovereenkomst tussen BPD en de koper is geschied voor een prijs van @. Dit bedrag is door de koper aan BPD voldaan door storting bij de notaris, voor welke betaling BPD aan koper kwijting verleent. _____
2. Tevens is tussen koper en Batenburg Bouw & Ontwikkeling B.V., gevestigd te Bergschenhoek (hierna ook te noemen: "**Batenburg**") een overeenkomst gesloten met betrekking tot de (af)bouw van een woning op het verkochte, zulks voor een aanneemsom van @. _____

@Of _____

@3. Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen. _____

@Of _____

- @3. Van deze aanneemsom is door de koper een bedrag ad @ voldaan door storting bij de notaris, zodat nog resteert te betalen een bedrag ad @. _____
4. Koper verbindt zich de (resterende) termijnen van de aanneemsom stipt op de vervaldagen te voldoen. _____
5. Alle hiervoor vermelde bedragen zijn inclusief éérentwintig procent (21%) omzetbelasting. _____

C. VOORAFGAANDE VERKRIJGING _____

Voormeld kadastraal perceel is door BPD in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en Openbare Registers, op @, in deel @ nummer @, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op @ verleden voor mr. M.G. Kroese, notaris te Zoetermeer, in deze akte ook te noemen: "**de akte van voorafgaande verkrijging**". _____

D. ERFDIENSTBAARHEDEN _____

Vestiging _____

Ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen verklaarden de comparanten hierbij te verlenen en aan te nemen over en weer ten behoeve van en (voor zover van toepassing) ten laste van het verkochte en ten behoeve van en ten laste van de nog in eigendom aan BPD toebehorende overige (bouw)kavels, kadastraal bekend gemeente Zegwaard sectie E nummers @, de erfdienstbaarheden zoals in gemelde Akte van voorafgaande verkrijging sub B zijn omschreven. _____

Terzake wordt verwezen naar de Akte van voorafgaande verkrijging, waarin ondermeer is bepaald als volgt: _____

"B. ERFDIENSTBAARHEDEN _____

Bestaande bouwkundige situatie

Bij de akte van levering aan de individuele kopers worden ten behoeve en ten laste van de bij de laatstgenoemde akte geleverde kavel en ten behoeve en ten laste van de overige tot dit plan behorende kavels, voor zover nodig ter uitvoering van de op die grond geprojecteerde bouwplannen, gevestigd, over en weer, al zodanige erfdienstbaarheden als waardoor de toestand waarin die percelen zich bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ondermeer speciaal voor wat betreft de uitvoering van standaard meerwerkopties tijdens de bouw, of de uitvoering van deze standaard meerwerkopties aangebracht na de oplevering, alsmede voor de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van de telefoonaansluiting, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij met name geldt:

- a. *de erfdienstbaarheid van licht: inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersende erf te bouwen woning, ramen en lichten te hebben op een kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;*
- b. *de erfdienstbaarheid van in- en overbouw: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplannen eventueel een op het heersend erf te bouwen woning gedeeltelijk op het dienend erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;*
- c. *de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering: inhoudende de verplichting van de eigenaars van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers, enzovoort van op een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht;*
- d. *de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop: overeenkomstig de krachtens het bouwplan tot stand gebrachte casu quo tot stand te brengen goten, leidingen en putten, tevens inhoudende de*

verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven staande woningen te ontvangen; een en ander onder de verplichting voor die eigenaren die van gemeenschappelijke werken gebruik maken, deze werken te onderhouden en zonodig te vernieuwen.

E. VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDING EN BOETEBEDING

Betreffende op koper van toepassing te verklaren en aan hem op te leggen verplichtingen, waaronder begrepen boetebeding en kettingbeding wordt verwezen naar gemelde Akte van voorafgaande verkrijging, waarin het navolgende is vermeld, woordelijk luidend:

“Artikel 3 - Bestemming

1. Met uitzondering van een gedeelte van de bouw van de vijftientig (25) appartementen, zijn de Gronden bestemd om daarop het Bouwplan te (doen) realiseren, in overeenstemming met de bepalingen van de dienaangaande door de Realisator aangevraagde omgevingsvergunning.
2. De Realisator voert voor eigen rekening en risico een planologische procedure om de bouw van vijftientig (25) appartementen welke gedeeltelijk buiten het bouwvlak ‘gestapeld’ vallen mogelijk te maken.
3. De Realisator is niet gerechtigd om de Gronden voor een ander doel te bestemmen en/of te gebruiken dan omschreven in artikel 3.1. en 3.2.
4. De Realisator is niet gerechtigd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente af te wijken van het Bouwplan.

Artikel 13 – Bouw

1. Ten behoeve van respectievelijk de riolering, de gas-, water-, warmte- en elektriciteitsvoorziening, het drainagesysteem, de telefoonvoorziening en de antenne-inrichting zijn de Realisator of zijn rechtsopvolgers verplicht te gedogen dat de hiervoor benodigde riolen, dienstleidingen en kabels om niet in de Gronden worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd, verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden. Indien als gevolg van de hiervóór bedoelde werkzaamheden beschadiging optreedt aan bestrating en/of tuinbeplanting, zal deze door de Gemeente worden hersteld voor zover de werkzaamheden door/in opdracht van de Gemeente worden uitgevoerd; overigens is de Gemeente niet tot schadevergoeding verplicht. Voorts zijn de Realisator en zijn rechtsopvolgers verplicht mee te werken aan de vestiging van de tot het voorschreven doel noodzakelijk geachte beperkte rechten. Indien en voor zover het noodzakelijk is dat, in verband met de realisatie van het Bouwplan, door de Realisator gemeente-

- eigendommen met beperkte rechten worden bezwaard, zal de Gemeente daaraan meewerken.
2. De Realisator of zijn rechtsopvolgers moeten gedogen dat palen, lantaarnpalen, kabels, draden, brandkranen, afsluiters, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's, regelstations, pijpleidingen en dergelijke voor openbare doeleinden bestemd om niet op, in, aan of boven de Gronden en de daarop opgerichte opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente of de nutsbedrijven dit nodig achten. De Realisator of zijn rechtsopvolgers zijn verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht te laten bestaan. Wanneer de bovenvermelde voorzieningen ondergronds zijn aangebracht mag de Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers ter plekke geen zware en/of diepwortelende gewassen planten en geen bouwwerken of constructies dieper dan veertig (40) centimeter onder het maaiveld in de Gronden aanbrengen of daarboven niet-opneembare verharding aanbrengen.
 3. Eventuele grondkerende constructies op de grens tussen de Gronden en het openbaar gebied dienen door en voor rekening van de Realisator te worden aangebracht, in stand gehouden te worden en te worden onderhouden. Indien de Realisator van mening is dat (een) grondkerende constructie moet worden aangelegd als gevolg van (rand)voorwaarden die voortvloeien uit gemeentelijke planvorming, zal de Realisator dat terstond aan de Gemeente mededelen. In die situatie geldt het in de eerste volzin van dit artikel 13.8 bepaalde niet en zullen de Gemeente en de Realisator in redelijkheid met elkaar overleggen over de (financiële) gevolgen.
 4. "enzovoort (dit artikel is niet van toepassing op het verkochte)
 5. De Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers is/zijn verplicht de Gronden behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden alsmede de individuele kavels op de Gronden behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden. De kosten van het maken en in stand houden van erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers.
 6. De Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers moet/moeten voor zover de individuele kavels binnen de Gronden een tot tuin bestemde strook grond bevatten, deze strook grond als siertuin aanleggen en onderhouden.
 7. Omtrent de aanleg en de instandhouding van parkeren op eigen terrein en de handhaving daarvan gelden de publiekrechtelijke regels uit het bestemmingsplan. Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers moet/moeten

zich aan deze regels houden.

8. " enzovoort (de volgende leden van dit artikel zijn niet van toepassing op het verkochte)

Artikel 15 - Anti-speculatiebeding

Terzake” enzovoort (dit artikel is niet van toepassing)

Artikel 18 - Woningen aan water

enzovoort (dit artikel is niet van toepassing)

Artikel 20 - Boetebedingen/Kettingbeding/Kwalitatieve Verplichting

1. *In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding door de Realisator of zijn rechtsopvolgers van het bepaalde in de artikelen 3, 13, 15 en 18, verbeurt de Realisator of zijn rechtsopvolgers ten behoeve van de Gemeente een boete van één honderd dertien duizend vier honderd vijfenveertig euro (€ 113.445,00) per gebeurtenis onverminderd de gehoudenheid van de Realisator of zijn rechtsopvolgers tot nakoming van de in dit artikel opgenomen verplichtingen. Deze boete zal onmiddellijk opeisbaar zijn indien de Realisator of zijn rechtsopvolgers niet binnen één maand, na bij aangetekende brief met handtekening retour in gebreke te zijn gesteld, tot nakoming van zijn verplichtingen als in dit artikel bedoeld is overgegaan.*
2. *In geval van gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht of toedeling of scheiding van de door de Realisator aan derden te verkopen percelen grond dienen de bepalingen als vermeld in de artikelen 3, 13, 15, 18 en 20.1 in de akte van overdracht casu quo toescheiding te worden opgenomen op straffe van een boete groot twee honderd zesentwintig duizend acht honderd negentig euro (€ 226.890,00) per gebeurtenis. Deze boete zal onmiddellijk opeisbaar zijn indien de Realisator of zijn rechtsopvolgers niet binnen één maand, na bij aangetekende brief met handtekening retour in gebreke te zijn gesteld, tot nakoming van zijn verplichtingen als in dit artikel bedoeld is overgegaan.*
3. *Op gelijke wijze als hierboven in artikel 20.2 bepaald, verbindt de Realisator zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat deze het bepaalde in dit artikel 20 zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente de betreffende bedingen aan.*
4. *De in de koop- en realisatieovereenkomst opgenomen verplichtingen van de Realisator casu quo zijn rechtsopvolgers om iets te dulden of niet te doen zoals omschreven in artikel 13.1, 13.2, 13.4, 13.9 en 13.11 zullen als*

kwalitatieve verplichtingen rusten op de Gronden respectievelijk de individuele kavels en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de Gronden casu quo een individueel kavel onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van de koop- en realisatieovereenkomst tussen partijen de onderhavige notariële akte wordt opgemaakt die zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis als vermeld in artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

C. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Ter zake van overeengekomen kwalitatieve verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen in artikel 20.4 van onderdeel A van deze akte is bepaald. De aldaar bedoelde kwalitatieve verplichtingen worden hierbij overeengekomen en terzake wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente."

F. UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Koper heeft de hiervóór onder D en E vermelde bepalingen, verplichtingen en bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk aanvaard en zal de daaruit voortvloeiende verplichtingen stipt naleven, met name ook de verplichting om deze op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s), al hetwelk door BPD, mede voor en namens de andere gerechtigde(n) uit hoofde van die verplichtingen wordt aangenomen.

G. BEPALINGEN

De onderhavige levering geschiedt onder de navolgende bepalingen:

1. Het verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich bevindt op het tijdstip van de feitelijke levering, vrij van hypotheken en/of beslagen en/of inschrijvingen daarvan en vrij van huur of pacht.
2. Verschil tussen de in de koopovereenkomst vermelde oppervlakte van het verkochte enerzijds en de door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers vast te stellen oppervlakte daarvan anderzijds, zal aan geen van partijen enig recht verschaffen; eventuele afwijkingen van de ligging van het verkochte ten opzichte van de ligging vermeld op de aan de algemene akte gehechte situatietekening zal evenmin aanleiding kunnen geven tot enige rechtsovereenkomst tussen partijen.
3. Met inachtneming van hetgeen hierna in lid 4 is bepaald, is gedurende de (af)bouw het verkochte voor rekening en risico van Batenburg. Batenburg is verplicht de opstellen van het verkochte tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden. Op de dag waarop de woning met

toebehoren ter bewoning aan de koper wordt opgeleverd, gaan alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade over op de koper, onverminderd diens aanspraken voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst.

4. De baten en lasten (inclusief zakelijke belastingen) zijn vanaf de dag waarop levering in eigendom van het verkochte plaatsvindt voor rekening van de koper.
5. Alle kosten en rechten wegens deze akte en de eigendomsoverdracht van het verkochte verschuldigd (waaronder begrepen de kosten van ambtshalve kadastrale meting van het verkochte) komen voor rekening van BPD.
6. Partijen kunnen zich ter zake van de tussen hen gesloten overeenkomsten en de levering niet meer op een ontbindende voorwaarde beroepen.
7. Wijziging van het algemene tarief omzetbelasting ingevolge de Wet op de Omzetbelasting 1968, zal overeenkomstig de wettelijke bepalingen met de koper worden verrekend.
8. De koper van een bouwka­vel zal deze in eigendom aanvaarden door inschrijving van een afschrift van de tot eigendomsoverdracht bestemde akte van levering in register Hypotheken 4 van de openbare registers voor registergoederen. De koper van een bouwka­vel kan deze in gebruik en genot aanvaarden bij de oplevering ter bewoning van het op de bouwka­vel in aanbouw zijnde woonhuis met verder aanbeho­ren, mits koper aan al zijn (betalings)verplichtingen jegens Batenburg en BPD heeft voldaan.

H. GARANTIEREGELING

De te realiseren woning met verder aanbeho­ren maakt deel uit van een door Woningborg N.V., gevestigd te Gouda, geregistreerd project en is door deze instelling ingeschreven in het Register van ingeschreven woningen onder planregistratienummer @W-2019-04126-E005.

Door voornoemde instelling is/wordt aan koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

Met inachtneming van de van toepassing zijnde Garantie en Waarborgregeling kan een opvolgende eigenaar bij eigendomsovergang de rechten uit voormeld waarborgcertificaat uitoefenen.

@indien de WKO/PVS installaties worden gehuurd van Klimaatgarant@

I. OVEREENKOMST; VESTIGING OPSTALRECHT

De Koper (in dit artikel ook te noemen: de "**Eigenaar**") en de Opstalhouder zijn bij separate overeenkomst de vestiging overeengekomen van het Opstalrecht (zoals gedefinieerd hierna). Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de

Eigenaar ten behoeve van de Opstalhouder, die hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het verkochte: _____

een zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en amoveren van een verwarmingsinstallatie (hierna te noemen: het "**Systeem**"), bestaande uit: _____

- een door of vanwege Opstalhouder te plaatsen inrichting voor transport en distributie van bodemwarmte (bestemd voor ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen, inclusief de bodemwarmtewisselaar gelegen in het Registergoed, dat is/wordt aangebracht voor winning en doorgifte van warmte; _____
- een warmtepomp met boilervat, aangesloten met losneembare koppelingen aan de ene zijde op de bodemwarmtewisselaar en aan de andere zijde aan het vloerverwarmingssysteem van de op het Registergoed gerealiseerde/te realiseren woning; _____
- een photovoltaïsch systeem op het dak van de op het Registergoed gerealiseerde/te realiseren woning, alsmede de daarmee verbonden omvormers, meters en meetborden, kabels, leidingen en overig toebehoren, welk systeem bestemd is voor de (gedeeltelijke) compensatie van het energieverbruik van voormelde warmtepomp en het zich in de op het Registergoed gerealiseerde/te realiseren woning bevindende ventilatiesysteem, _____

hierna tezamen te noemen: het "**Opstalrecht**". _____

Het Opstalrecht betreft een zelfstandig en daarmee een voor de Opstalhouder overdraagbaar recht, onverminderd het hierna in deze akte bepaalde. _____

RETRIBUTIE/VERGOEDING

Opstalhouder is ter zake van het Opstalrecht geen retributie danwel een vergoeding aan de Eigenaar verschuldigd. _____

BEPALINGEN

De hiervoor omschreven overeenkomst tot het vestigen van het Opstalrecht en de onderhavige vestiging daarvan zijn aangegaan onder de volgende bepalingen: _____

Artikel 1

De Eigenaar staat in voor zijn bevoegdheid tot het vestigen van het Opstalrecht.

Artikel 2

De Eigenaar is verplicht het Opstalrecht te vestigen dat: _____

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook; _____
- b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheeken of met inschrijvingen _____

- daarvan; _____
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan in deze akte—
vermeld; _____
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden, van—
welke de aan de Eigenaar bekende in deze akte zijn vermeld; _____
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders—
dan in deze akte vermeld. _____

Artikel 3

1. Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt de Opstalhouder—
het risico van het Opstalrecht, zulks onverminderd het overigens ter zake in—
deze akte bepaalde. _____
2. De Eigenaar is verplicht per het tijdstip van ondertekening van deze akte—
een opstalverzekering af te sluiten voor eventuele schade aan het _____
Systeem. _____

Artikel 4

De Eigenaar garandeert ter zake van Registergoed, dat: _____

- a. derden geen rechten aan het Registergoed kunnen ontlenen, die de _____
uitoefening van het Opstalrecht door de Opstalhouder zouden kunnen _____
belemmeren; _____
- b. het Registergoed niet betrokken is in een landinrichtingsplan en niet ter _____
onteigening zijn aangewezen; _____
- c. per heden geen verplichting bestaat het Registergoed aan de gemeente, _____
de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet _____
voorkeursrecht gemeenten. _____
- d. ter zake van het Systeem (indien en voor zover reeds aanwezig) en/of het _____
Registergoed geen gerechtelijke procedures aanhangig zijn, waaronder _____
eveneens begrepen arbitrage en bindend advies en dat het Systeem _____
(indien en voor zover reeds aanwezig) niet zonder recht of titel in gebruik is—
bij derden. Ten aanzien van het Systeem (indien en voor zover reeds _____
aanwezig) en/of het Registergoed bestaan overigens geen _____
voorkeursrechten en/of optierechten. _____

Artikel 5

Alle zakelijke lasten, die ter zake van het Opstalrecht worden geheven of zullen—
worden geheven, komen vanaf de datum van ondertekening van de _____
onderhavige akte voor de duur van het Opstalrecht voor rekening van de _____
Opstalhouder. _____

OPSTALVOORWAARDEN

Partijen verklaren dat het Opstalrecht overigens wordt gevestigd onder de _____

volgende voorwaarden: _____

Duur. Beëindiging. Opzegging _____

Artikel 1 _____

1. Het Opstalrecht is gevestigd over een periode ingaande heden en _____
eindigende vijftientig (25) jaar na oplevering van de op het verkochte te-
stichtingen/gestichte woning. _____
2. Het Opstalrecht eindigt na verloop van de hiervoor in lid 1 omschreven _____
termijn. _____
3. Het Opstalrecht kan tussentijds worden beëindigd in de gevallen als _____
genoemd in de artikelen 5:87 leden 2 en 3, 5:97 juncto 5:104 lid 1 van het _____
Burgerlijk Wetboek. Voorts kan het Opstalrecht tussentijds worden _____
opgezegd indien de tussen de Eigenaar en de Opstalhouder te _____
sluiten/gesloten huurovereenkomst met betrekking tot het Systeem eindigt. _____
Op de opzegging in de zin van dit lid 3 is het ter zake in boek 5 van het _____
Burgerlijk Wetboek bepaalde van overeenkomstige toepassing. _____
4. Indien in geval van een opzegging door de Eigenaar, als bedoeld in lid 3 _____
van dit artikel 1, het Opstalrecht is belast met een hypotheekrecht, dan kan _____
opzegging door de Eigenaar niet geschieden alvorens de Eigenaar de _____
betreffende hypotheekhouder van het voornemen daartoe schriftelijk in _____
kennis heeft gesteld en de hypotheekhouder voor een periode van drie (3) _____
maanden de gelegenheid heeft gegeven er voor zorg te dragen dat aan de _____
verplichtingen van de Opstalhouder ter zake van het Opstalrecht alsnog zal _____
worden voldaan. _____

Verwijdering Systeem. Vergoeding bij einde Opstalrecht _____

Artikel 2 _____

1. Bij het einde van het Opstalrecht is de Opstalhouder verplicht het Systeem _____
te (doen) verwijderen. _____
2. Opstalhouder behoeft het Systeem niet te verwijderen, indien de Eigenaar _____
casu quo zijn rechtsopvolgers hebben aangegeven het Systeem te willen _____
kopen van de Opstalhouder. Ter zake wordt verwezen naar het bepaalde in _____
de tussen de Eigenaar en Opstalhouder gesloten/te sluiten _____
huurovereenkomst ter zake van het Systeem. _____

Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht _____

Artikel 3 _____

1. Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid om over het Registergoed te _____
komen en te gaan van en naar het Systeem ten behoeve de Opstalhouder, _____
diens rechtsopvolgers alsmede van door de Opstalhouder aan te wijzen _____
personen, onder de verplichting voor de Opstalhouder dit recht op de minst _____

bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. Het Opstalrecht omvat voorts tevens de bevoegdheid om in of op het Registergoed ten behoeve van het Systeem kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van het Systeem.

2. Opstalhouder is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstalhouder uitgevoerde werkzaamheden.

Gebruik

Artikel 4

1. Indien en voor zover niet tussen partijen vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige akte, zal de locatie van het Systeem in overleg tussen de Eigenaar en de Opstalhouder worden vastgesteld.
2. Op grond van het Opstalrecht is de Opstalhouder, naast het Systeem, gerechtigd tot het voor eigen rekening en risico leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de in het Registergoed aan te leggen kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen.
3. Het is Opstalhouder niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan het Systeem, tenzij in de onderhavige akte uitdrukkelijk anders is bepaald.

Beperkingen voor Eigenaar

Artikel 5

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder, zal de Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) het Systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:
 - a. het nemen van maatregelen door de Eigenaar die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het fotovoltaïsche systeem (zoals beplanting en bomen);
 - b. het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen;
 - c. het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van ontgroningen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het maaiveld, het (doen) uitoeren van grondophogingen, het (doen) aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het (doen) planten van diepwortelende bomen en planten.

Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden

- worden verbonden.
2. In geval de Eigenaar handelt (i) in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde, danwel (ii) indien er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 1 van dit artikel 5, maar deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud en/of het beheer van het Systeem naar het oordeel van de Opstalhouder belemmeren, dan dient de Eigenaar (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de Opstalhouder onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstalhouder bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de Eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers.
 3. De Eigenaar dient de Opstalhouder dadelijk in te lichten indien:
 - a. de gesteldheid/kwaliteit van het dak van zijn woning niet meer toelaat om de standvastigheid, het gebruik, de veiligheid van het photovoltaïsch systeem te waarborgen;
 - b. de Eigenaar het dak van zijn woning wil (laten) herstellen of andere werkzaamheden aan het betreffende dak van de woning wil (doen) uitvoeren;
 - c. de Eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan zijn woning, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van het Systeem.
 4. Indien de hiervoor in lid 3 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden danwel andere werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het Systeem tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstalhouder. Aan deze toestemming kunnen door de Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.
 5. Bij enig handelen door de Eigenaar in strijd met het bepaalde in dit artikel 5 is de Opstalhouder bevoegd de energieggarantie, als bedoeld in de Huurovereenkomst, in te trekken.

Vervreemding Opstalrecht. Hypotheek

Artikel 6

Zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar, is de Opstalhouder niet bevoegd het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische

zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten, met uitzondering van hypotheekrechten. Bedoelde toestemming kan niet op onredelijke gronden worden onthouden.

Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding

Artikel 7

1. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte. De in de volgende leden van dit artikel 7 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.
2. Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de onderhavige akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Ter zake wordt door partijen woonplaats gekozen te Schiedam.
3. Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 7 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van partijen.

KETTINGBEDING

Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het door de Eigenaar gekochte of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over het gekochte wordt verkregen, zal de Eigenaar gehouden zijn aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:

- a. de verplichtingen voor hem voortvloeiende uit het hoofdstuk "Opstalrecht" dit artikel, voor zover van toepassing;
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de hiervoor sub a. en de onderhavige sub b. vermelde verplichting op te leggen.

Boetebepaling

Als de Eigenaar dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief ingebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is hij ten behoeve van Opstalhouder een direct

opeisbare boete verschuldigd van zeventien duizend zes honderd—
zevenenveertig euro (€ 17.647,00), onverminderd de bevoegdheid van—
Opstalhouder om daarnaast nakoming en/of de werkelijk geleden schade te—
vorderen._____

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

In verband met het hiervoor in artikel 3 lid 1 bepaalde, komen de Eigenaar en—
de Opstalhouder hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven—
erfdienstbaarheid, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid._____
Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de—
Opstalhouder, hetgeen de Opstalhouder hierbij aanvaardt, zulks ten laste van—
het Registergoed (als dienend erf) en ten behoeve van het Systeem (als—
heersend erf), de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid voor de—
Opstalhouder casu quo diens rechtsopvolgers alsmede voor de door de—
Opstalhouder in te schakelen derden, om over/in het Registergoed te komen—
van en te gaan naar (en vice versa) het Systeem met de benodigde materialen,-
vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het-
beheer, de vervanging en/of de verwijdering van het Systeem, alles op de minst-
bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig—
gevaar vormen voor het behoud van het Systeem en geen uitstel kunnen—
dulden, na overleg met de Eigenaar. Voormelde erfdienstbaarheid gaat teniet—
bij beëindiging van het Opstalrecht._____

@Einde variabel blok WKO en PVS@

@I@J. OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

1. Het verkochte is een bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 van de—
Wet op de Omzetbelasting 1968;_____
2. de levering in deze akte betreft derhalve een levering zoals bedoeld in—
artikel 11 lid 1 sub a ten eerste van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en—
is derhalve onderworpen aan de heffing van omzetbelasting;_____
3. koper doet bij deze een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting op—
grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen—
van rechtsverkeer, omdat het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt—
en ter zake van de levering omzetbelasting is verschuldigd welke door—
koper niet in aftrek kan worden gebracht._____

@J@K. WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de levering en de fiscale tenuitvoerlegging wordt woonplaats—
gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte._____

VOLMACHTEN

@bij koop van de WKO/PVS installaties@

Van de onder 1. bedoelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke is—
gehecht aan gemelde Akte van voorafgaande verkrijging.——

@bij huur van de WKO/PVS installaties@——

Van de onder 1. bedoelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten, welke zijn—
gehecht aan gemelde Akte van voorafgaande verkrijging.——

@einde variabel blok volmacht@——

Van gemelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.——

SLOTVERKLARING——

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.——

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt en verleden te Zoetermeer op de datum in het
hoofd van deze akte vermeld.——

Na zakelijke opgave van en een toelichting op de inhoud van deze akte aan de——
comparanten hebben deze eenparig verklaard tijdig van de inhoud van deze akte te——
hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.——

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris,—
ondertekend, om——