



# Algemene voorwaarden Opstalrechten

Algemene Voorwaarden ter zake van Opstalrechten die ter zake van een hierna bedoeld "Werk" zijn gevestigd ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Warmtebedrijf Hengelo.

Warmtebedrijf Hengelo

Lisette en Philène met de warmte van boer Gert-Jan



warmtebedrijf  
hengelo

## Inhoudsopgave

Artikel 1	Definities	Pag. 3
Artikel 2	Rechten Rechthebbende en Leidingbeheerder	Pag. 3
Artikel 3	Onderhoudsplicht Rechthebbende	Pag. 4
Artikel 4	Onderhoudsplicht Eigenaar/Grondgebruiker	Pag. 4
Artikel 5	Waarschuwingsplicht Eigenaar	Pag. 4
Artikel 6	Beperking bevoegdheden Eigenaar/Grondgebruiker	Pag. 4
Artikel 7	Handelingen waarvoor al dan niet de toestemming van de Rechthebbende is vereist	Pag. 5
Artikel 8	Maatregelen bij niet nakoming door de Eigenaar/Grondgebruiker	Pag. 5
Artikel 9	Duur en einde Opstalrecht	Pag. 5
Artikel 10	Overdracht Opstalrecht	Pag. 6
Artikel 11	Herstel in oude staat. Schade aan de Grond en/of opstallen en beplantingen	Pag. 6
Artikel 12	Schade	Pag. 6
Artikel 13	Kwijting voor betaling door Rechthebbende	Pag. 7
Artikel 14	Geschillen	Pag. 7

## Artikel 1:

### Definities

1.1 > Hierna wordt volstaan onder:

**Akte:** de notariële akte waarbij het Opstalrecht ten behoeve van Warmtebedrijf Hengelo is gevestigd;

**Algemene Voorwaarden:** deze algemene voorwaarden;

**Bijbehoren:** een of meer door de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder noodzakelijk geachte en bij het Werk behorende zaken;

**Eigenaar:** de eigenaar van of beperkt gerechtigde(n) tot de Grond;

**Warmtebedrijf Hengelo:** de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Warmtebedrijf Hengelo, statutair gevestigd te Eindhoven;

**Gebouw:** het op de Grond aanwezige Gebouw waarin de Installaties zijn dan wel worden aangebracht;

**Grond:** het in de Akte omschreven perceel grond waarop het opstalrecht is gevestigd;

**Grondgebruiker:** degene(n) die ten tijde van het passeren van de Akte dan wel op enig moment daarna krachtens een persoonlijk recht jegens de Eigenaar gebruik maakt/maken van de Grond en eventueel het Gebouw;

**Installaties:** de installaties die door of ten behoeve van de Rechthebbende zijn dan wel worden aangebracht en die kunnen bestaan uit pompen, warmtewisselaars (tsa's), regelkasten en toebehoren tot en met de eindafsluiter;

**Leidingbeheerder:** de rechtspersoon (thans Warmtebedrijf Hengelo) die ten behoeve van de Rechthebbende verantwoordelijk is voor het beheer van het Werk;

**Leidingen:** de op, boven en/of in het Tracé door of ten behoeve van de Rechthebbende gelegde of aan te leggen kabels en/of leiding(en) en installatieonderdelen met Bijbehoren;

**Locatie:** het gedeelte van de Grond waar de WKK en/of Installaties is(zijn)/wordt(worden) gerealiseerd;

**Opstalrecht:** een recht van opstal als bedoeld in artikel 101 en volgende, van boek 5 van het

Burgerlijk Wetboek;

**Rechthebbende:** de gerechtigde tot het Opstalrecht;

**Tracé:** het gedeelte van de Grond waar de Leidingen zijn dan wel worden gerealiseerd;

**Werk:** de Leidingen en/of de Installaties en/of de WKK;

**WKK:** de op de Locatie door respectievelijk ten behoeve van de Rechthebbende geïnstalleerde of te installeren - door een gasmotor aangedreven - warmtekrachtkoppeling met alles wat daartoe behoort, welke warmtekrachtkoppeling warmte en elektriciteit produceert.

## Artikel 2:

### Rechten Rechthebbende en Leidingbeheerder

2.1 > De Rechthebbende heeft krachtens het Opstalrecht de rechten en bevoegdheden die zijn omschreven in de Akte.

2.2 > De Rechthebbende is bevoegd om de werkzaamheden die in verband met de aanleg, de instandhouding en vernieuwing van het Werk verricht moeten worden, te doen uitoefenen door de Leidingbeheerder, die bevoegd is om voor het verrichten van de betreffende werkzaamheden derden aan te wijzen. De werkzaamheden van deze derden worden voor de toepassing van de Algemene Voorwaarden aangemerkt als werkzaamheden van de Leidingbeheerder die als zodanig voor de uitvoering van die werkzaamheden door die derden verantwoordelijk is.

2.3 > De Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder en de door deze aan te wijzen derden zijn bevoegd om ten behoeve van de in het vorige lid bedoelde werkzaamheden gebruik te maken van de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen en zich daarmee op de Grond respectievelijk in het Gebouw te begeven.

2.4 > Alvorens met de uitvoering van bedoelde werkzaamheden wordt aangevangen, zal de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder overleggen met de Eigenaar en de eventuele Grondgebruiker,

die daartoe door de Eigenaar met de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder in contact wordt gebracht, over de wijze waarop zulks zal geschieden en op welke wijze gebruik kan worden gemaakt van het daarvoor vereiste gedeelte van de Grond. De voor de uitvoering van de werkzaamheden hinderlijke belemmeringen mogen door de Rechthebbende, de Leidingbeheerder respectievelijk de door de Leidingbeheerder aan te wijzen derden tijdelijk worden weggenomen, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 11 hierna.

2.5 > De Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder zal met haar werkzaamheden pas aanvangen nadat daarvan is kennis gegeven aan de Eigenaar die gehouden is een eventuele Grondgebruiker omtrent deze kennisgeving te informeren. Bij normale inspectie en controle, waarbij geen voer- of werktuigen worden gebruikt en geen grondroeringen worden verricht, kan een kennisgeving achterwege blijven.

2.6 > Bij het verrichten van de werkzaamheden zal de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de Eigenaar en/of Grondgebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk hinder en/of schade veroorzaken.

2.7 > In verband met de hiervoor vermelde rechten van de Rechthebbende en de Leidingbeheerder zal de Eigenaar ervoor zorg dragen dat de eventuele Grondgebruiker bekend is met de Akte, de bij de Akte behorende tekening waarop het Tracé respectievelijk de Locatie staan aangeduid, en de Algemene Voorwaarden en dat deze daarvan een kopie ter hand krijgt gesteld.

2.8 > De Eigenaar is jegens de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder aansprakelijk als een Grondgebruiker een in de Algemene Voorwaarden vermelde verplichting niet nakomt.

2.9 > De bij de Algemene Voorwaarden aan de Leidingbeheerder verleende bevoegdheden laten onverlet

de mogelijkheid dat de Leidingbeheerder en de Rechthebbende in één persoon zijn verenigd.

## Artikel 3:

### Onderhoudsplicht Rechthebbende

3.1 > De Rechthebbende is jegens de Eigenaar en de eventuele Grondgebruiker verplicht om het Werk in goede staat te (doen) onderhouden.

## Artikel 4:

### Onderhoudsplicht Eigenaar/Grondgebruiker

4.1 > De Eigenaar respectievelijk de Grondgebruiker zijn verplicht om de Grond – en het Gebouw, indien het Opstalrecht (mede) is gevestigd in verband met de Installaties – in zodanige staat te houden en onderhouden dat de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder niet wordt beperkt of belemmerd in de uitoefening van de rechten en bevoegdheden die verband houden met het Opstalrecht.

## Artikel 5:

### Waarschuwingsplicht Eigenaar

5.1 > De Eigenaar en Grondgebruiker zijn verplicht om de Rechthebbende te informeren indien zich met betrekking tot de Grond en/of de daarop aanwezige opstallen calamiteiten of andere feiten voordoen, die de uitoefening van de rechten en bevoegdheden die verband houden met het Opstalrecht kunnen beperken of belemmeren.

5.2 > De Rechthebbende is ervoor verantwoordelijk om vervolgens desgewenst de Leidingbeheerder omtrent de calamiteit of het feit te informeren.

## Artikel 6:

### Beperking bevoegdheden Eigenaar/Grondgebruiker

6.1 > De Eigenaar en de Grondgebruiker zullen zich onthouden van alle feitelijke- alsmede rechtshandelingen waardoor de Rechthebbende niet het ongestoorde genot van het Opstalrecht met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden

heeft en houdt dan wel het risico daarop bestaat.

6.2 > De Eigenaar en de Grondgebruiker zullen zich onthouden van alle handelingen waardoor de Grond zodanig wordt verontreinigd dat de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder daarvan bij de uitoefening van haar rechten en bevoegdheden hinder dan wel nadeel kan ondervinden.

## Artikel 7:

### **Handelingen waarvoor al dan niet de toestemming van de Rechthebbende is vereist**

7.1 > De Eigenaar en de Grondgebruiker zijn niet bevoegd om zonder schriftelijke toestemming van de Rechthebbende binnen het Tracé:

a. opstallen, waaronder mede begrepen gesloten verhardingen en wijzigingen van het bodemniveau, diepwortelende bomen en beplantingen, aan te brengen of uit te breiden, en/of ontgravingen te plegen en/of voorwerpen in de Grond drijven;

b. boven- en/of ondergrondse kabels, buizen of leidingen aan te brengen.

7.2 > De Eigenaar en Grondgebruiker zullen ook aan derden geen toestemming verlenen tot één of meer van de in het vorige lid bedoelde handelingen, zonder dat die derden daartoe schriftelijk toestemming van de Rechthebbende hebben gekregen.

7.3 > De Rechthebbende zal desgewenst aan zijn toestemming slechts voorwaarden verbinden die verband houden met de uitoefening van het Opstalrecht van de Rechthebbende.

7.4 > In afwijking van lid 1 en onverminderd het bepaalde in artikel 11 kunnen de Eigenaar en de Grondgebruiker ingeval van uitvoering van drainage-werkzaamheden volstaan met een schriftelijke melding daarvan aan de Leidingbeheerder uiterlijk 10 dagen voordat met de uitvoering van genoemde werkzaamheden wordt begonnen.

## Artikel 8:

### **Maatregelen bij niet nakoming door de Eigenaar/Grondgebruiker**

8.1 > Indien de Eigenaar en/of Grondgebruiker in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de artikelen 6 en 7, heeft de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder het recht, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke nodig zijn om datgene wat in strijd met genoemde verplichtingen is verricht ongedaan te maken, voor zover dit naar het oordeel van de Rechthebbende respectievelijk de Leidingbeheerder om redenen van veiligheid en bedrijfszekerheid noodzakelijk is.

8.2 > De redelijkerwijs te maken kosten die daaraan verbonden zijn moeten door de Eigenaar worden gedragen, indien hem opzet of grove schuld kan worden verweten, onverminderd diens recht zich ter zake te verhalen op de Grondgebruiker.

## Artikel 9:

### **Duur en einde Opstalrecht**

9.1 > Het Opstalrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

9.2 > Het Opstalrecht eindigt doordat de Rechthebbende daarvan afstand doet en deze afstand door de Eigenaar wordt aanvaard. Deze afstand zal worden vastgelegd in een notariële akte waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen. De Rechthebbende is verplicht tot het doen van de hiervoor bedoelde afstand indien en zodra het Werk blijvend haar functie verloren heeft en de Rechthebbende het Werk niet opnieuw wenst te realiseren.

9.3 > Het Opstalrecht eindigt voorts door opzegging door de Eigenaar. De Eigenaar is slechts tot opzegging bevoegd indien de Rechthebbende een uit hoofde van de Akte en/of Algemene Voorwaarden

op hem rustende verplichting verwijtbaar en blijvend niet nakomt.

9.4 > Alle kosten die verbonden zijn aan de beëindiging van het Opstalrecht komen ten laste van de Rechthebbende.

9.5> Bij beëindiging van het Opstalrecht zullen de Rechthebbende en de Eigenaar met elkaar overleggen of het Werk volledig of gedeeltelijk moet worden verwijderd dan wel ter plaatse wordt gelaten; in het laatste geval zal het Werk of het door de Rechthebbende ter plaatse te laten gedeelte om niet in eigendom gaan toebehoren aan de Grondeigenaar. Indien de Eigenaar bij die gelegenheid aannemelijk maakt dat hij er een redelijk belang bij heeft dat het Werk of een gedeelte van het Werk wordt verwijderd, zal de Rechthebbende aan dat verzoek voldoen, tenzij de Rechthebbende er de voorkeur aan geeft een schadevergoeding toe te kennen die het belang van de Eigenaar compenseert.

## Artikel 10:

### Overdracht Opstalrecht

10.1 > De Rechthebbende is bevoegd het Opstalrecht aan een derde over te dragen; de Rechthebbende zal de Eigenaar daarvan schriftelijk in kennis stellen.

## Artikel 11:

### Herstel in oude staat. Schade aan de Grond en/of opstallen en beplantingen

11.1 > Na het uitvoeren van werkzaamheden door dan wel in opdracht van de Rechthebbende dan wel de Leidingbeheerder is deze gehouden de Grond respectievelijk het Gebouw, voor zover de omstandigheden dat redelijkerwijs toelaten, zoveel mogelijk weer in de oude staat te herstellen. Bij cultuurgrond zal dit op cultuurtechnische wijze gebeuren.

11.2 > De Rechthebbende is verplicht om aan de Eigenaar respectievelijk de Grondgebruiker te

vergoeden de schade (als bedoeld in de op een na laatste zin van dit lid 2) die de Eigenaar respectievelijk Grondgebruiker lijdt als gevolg van de door of vanwege de Rechthebbende in het kader van het Opstalrecht uitgevoerde werkzaamheden dan wel als gevolg van een gebrek aan het Werk, zulks voor zover het ontstaan van deze schade aan de Rechthebbende kan worden toegerekend dan wel op grond van artikel 174 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek voor zijn risico komt. Het in de vorige zin bepaalde geldt uitsluitend indien en voor zover de schade niet reeds op een andere wijze is vergoed of weggenomen en voor zover de schade niet het gevolg is van een handelen of nalaten van de Eigenaar en/of de Grondgebruiker.

11.3 > De Rechthebbende is op grond van dit lid 2 verplicht tot vergoeding van uitsluitend de directe schade aan de Grond en/of de daarop aanwezige opstallen en/of beplantingen. De door de Eigenaar respectievelijk de Grondgebruiker eventueel te lijden indirecte schade dan wel gevolgschade (zoals bijvoorbeeld winstderving dan wel andere bedrijfschade) komt derhalve niet voor vergoeding in aanmerking.

## Artikel 12:

### Schade

12.1 > Indien de Rechthebbende schade lijdt als gevolg van:

- een tekortkoming van de Eigenaar en/of Grondgebruiker ter zake van een al dan niet in de Akte en/of de Algemene Voorwaarden vermelde verplichting; dan wel
  - een anderszins handelen of nalaten van de Eigenaar en/of Grondgebruiker,
- dat aan de Eigenaar en/of Grondgebruiker kan worden toegerekend in de zin als bedoeld in artikel 6:162 Burgerlijk Wetboek, is de Eigenaar respectievelijk Grondgebruiker jegens de Rechthebbende verplicht die schade te vergoeden.

## Artikel 13:

### **Kwijting voor betaling door Rechthebbende**

13.1 > Met betrekking tot betalingen die in het kader van het Opstalrecht geschieden, zal de Rechthebbende ingeval van mede-eigendom onder alle omstandigheden gekweten zijn door betaling aan één van de mede-eigenaren.

## Artikel 14:

### **Geschillen**

14.1 > Indien tussen de Rechthebbende en de Eigenaar een geschil ontstaat over een uit de Akte en/of de Algemene Voorwaarden voortvloeiende verplichting en dit geschil niet in der minne kan worden opgelost, zal dit geschil, onverminderd het overigens in het vierde Boek van het Wetboek van Burgerlijke rechtsvordering bepaalde, worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter.

14.2 > Het geschil wordt geacht te bestaan, indien één der partijen aan de ander schriftelijk te kennen geeft, dat een zodanig verschil van mening aanwezig is.



**Warmtebedrijf Hengelo**

Postbus 1200

5602 BE Eindhoven

085-2734543

[www.warmtebedrijfhengelo.nl](http://www.warmtebedrijfhengelo.nl)