

Algemene voorwaarden voor:

Opstalrechten met betrekking tot (water) leidingen



Waterbedrijf
Groningen

Inhoud

1. Definities	4
2. Algemene voorwaarden overeenkomst	
Art. 1 Algemeen	7
Art. 2 Eenmalige vergoeding, betaling en kwijting	8
Art. 3 Gebruik, verontreiniging	8
Art. 4 Geen andere overeenkomsten aangaan, verplichting tot contractsoverneming	9
Art. 5 Rangwisseling met hypotheekrecht	10
Art. 6 Ontbindingsrecht van het Waterbedrijf	10
Art. 7 Vestigingsakte, moment van vestiging Opstalrecht, kadastrale registratie	11
Art. 8 Kosten	11
Art. 9 Slotbepalingen: termijnen, woonplaatskeuze, rechtskeuze, voorrangregel	11
3. Algemene voorwaarden opstalrecht	
Art. 1 Algemeen	15
Art. 2 Duur en aanvang van het Opstalrecht	16
Art. 3 Geen terugkerende retributie	16
Art. 4 Het gebruik van de Grond, lasten en herstellingen	17
Art. 5 Tracé	17
Art. 6 Bijbehoren	18
Art. 7 Belemmerende Strook	18
Art. 8 Rechten van derden	19
Art. 9 Ernstige wanprestatie door de Eigenaar of een Grondgebruiker	20
Art. 10 Verlegging en/of verwijdering van het Werk	20
Art. 11 Aansprakelijkheid Leidingbeheerder	21
Art. 12 Overdracht, verdeling, splitsing, onderopstalrecht, verhuur en ingebruikgeving	23
Art. 13 Wijziging of opheffing van het Opstalrecht	24
Art. 14 Opzegging en afstand van het Opstalrecht	24
Art. 15 Procederen	25
Art. 16 Geschillenbeslechting	25
Art. 17 Kwalitatieve verplichting, kettingbeding	25
4. Volmacht	28

Algemene Voorwaarden Leidingen (te citeren als “Algemene Voorwaarden voor opstalrechten met betrekking tot (water)leidingen 2021”) van kracht vanaf 1 december 2021, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op 24 november 2021 in het register Onroerende Zaken Hyp4 deel 82616 nummer 139.

1. Definities

1. Tenzij anders blijkt, wordt in deze Algemene Voorwaarden Leidingen verstaan onder:

Akte

De op 17 november 2021 vastgestelde en ondertekende notariële akte, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op 24 november 2021 in het register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 82616 nummer 139;

Algemene Voorwaarden

de in de Akte vastgelegde algemene voorwaarden inzake overeenkomsten en zakelijke rechten van opstal met betrekking tot (water)leidingen en bijbehoren (te citeren als “Algemene Voorwaarden Leidingen 2021”);

Belemmerende Strook

de strook grond met een in de Overeenkomst nader vermelde totale breedte uitgedrukt in meters en/ of centimeters uit de hartlijn van de Leiding(en), doch uitsluitend indien en voor zover die strook deel uit maakt van de Grond;

Bijbehoren

één of meer naar het oordeel van de Leidingbeheerder op enig moment bij de aanleg, het (in eigendom) hebben, het gebruiken, het wijzigen, het vervangen, het verleggen en/of het in stand houden van de Leiding(en) noodzakelijk geachte en bij de Leiding(en) behorende zaken,

zoals bijvoorbeeld (doch niet uitsluitend) mantelbuizen, aansluitingen, hulp en beschermingsconstructies, kabels, afsluiters, controleputten, anticorrosie apparatuur, vloeistofvangers, omloopleidingen en merktekens;

Bijzondere Voorwaarden

de in de Overeenkomst vermelde of te vermelden voorwaarden en bedingen die naast, in afwijking van dan wel in aanvulling op de Algemene Voorwaarden van toepassing zijn of zullen zijn op het Opstalrecht;

Eigenaar

de Grondeigenaar dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel ten aanzien van de Grond;

Grond

de onroerende zaak ten laste waarvan het Opstalrecht wordt of is gevestigd, terwijl de kadastrale aanduiding van die onroerende zaak wordt of is vermeld in de Overeenkomst;

Grondeigenaar

de wederpartij(en) van het Waterbedrijf met wie het Waterbedrijf een Overeenkomst zal sluiten of heeft gesloten;

Grondgebruiker

degene(n), niet zijnde de Eigenaar, die krachtens een persoonlijk en/of zakelijk recht gebruik maakt/maken of zal/zullen maken van de Grond;

Leiding

een aangesloten stelsel van buizen bestemd voor het transport van water dan wel andere vloeibare stoffen;

Leidingbeheerder

het Waterbedrijf dan wel diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel ten aanzien van het Opstalrecht;

Opstalrecht

het zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 101 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek ten laste van de Grond en met betrekking tot het Werk, zulks onverminderd de bevoegdheden die voor de Leidingbeheerder voortvloeien of voort kunnen vloeien uit:

- (i). de Opstalvoorwaarden; en
- (ii). het eigendomsrecht (als bedoeld in artikel 20 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek) van de Leidingbeheerder ten aanzien van het Werk;

Opstalvoorwaarden

de Algemene Voorwaarden en de Bijzondere Voorwaarden tezamen;

Overeenkomst

de tussen het Waterbedrijf en de Grondeigenaar gesloten overeenkomst op grond waarvan de Grondeigenaar zich jegens het Waterbedrijf heeft verplicht of zal verplichten tot het vestigen van het Opstalrecht, terwijl het Waterbedrijf zich jegens de Grondeigenaar heeft verplicht of zal verplichten tot het aanvaarden van het Opstalrecht;

Tracé

de met de Grondeigenaar overeengekomen of overeen te komen ligging van de Leiding(en), zoals schetsmatig is of wordt weergegeven op de door het Waterbedrijf vervaardigde of nog te vervaardigen situatietekening;

Vestigingsakte

de notariële akte waarbij de Grondeigenaar ten behoeve van het Waterbedrijf het Opstalrecht zal vestigen of heeft gevestigd, zulks ter uitvoering van de Overeenkomst;

Waterbedrijf

N.V. Waterbedrijf Groningen, voornoemd, dan wel een met N.V. Waterbedrijf Groningen, voornoemd, verbonden groepsmaatschappij als bedoeld in artikel 24b Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek die partij is of zal zijn bij de Overeenkomst;

Werk

de in en/of op de Grond aan te (doen) leggen of aangelegde Leiding(en) – of één of meer gedeelten daarvan – en de Bijbehoren.

2. De hiervoor onder 1. vermelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

3. Kopjes en nummering van de artikelen in deze Algemene Voorwaarden Leidingen zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te vergemakkelijken; zij zullen de interpretatie van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.

2. Algemene voorwaarden overeenkomst

Daar waar in dit hoofdstuk 2. wordt verwezen naar een artikel, wordt daarmee uitsluitend bedoeld een verwijzing naar een artikel van dit hoofdstuk 2, tenzij uit de betreffende bepaling anders blijkt. Tenzij uit de Overeenkomst en/of de Vestigingsakte anders blijkt of zal blijken, zijn op de Overeenkomst de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:

Artikel 1

Algemeen

- 1.1 De Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op zowel de Overeenkomst als het Opstalrecht, behoudens voor zover uit de Overeenkomst en/of Vestigingsakte anders zal blijken of blijkt.
- 1.2 Indien het Werk is aan te merken als een werk van algemeen belang zoals (thans) bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, dan is of wordt de Overeenkomst aangegaan ter voorkoming van het opleggen van een gedoogplicht als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht.
- 1.3 Nadat de Overeenkomst door of namens zowel de Grondeigenaar als het Waterbedrijf zal zijn ondertekend:
 - a. zal de Grondeigenaar iedere Grondgebruiker informeren over de werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van het Werk door of in opdracht van het Waterbedrijf; en
 - b. is het Waterbedrijf bevoegd om in, op en/of boven de Grond alle werkzaamheden te (doen) verrichten ter voorbereiding van het (doen) aanleggen van het Werk.
- 1.4 Door het aangaan van de Overeenkomst wordt geacht dat het Waterbedrijf de bevoegde aanlegger is van het Werk, een en ander als bedoeld in artikel 20 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2

Enmalige vergoeding, betaling en kwijting

- 2.1 Wegens de vestiging van het Opstalrecht is het Waterbedrijf aan de Grondeigenaar een eenmalige vergoeding verschuldigd.
- 2.2 De hoogte van de in artikel 2.1 bedoelde eenmalige vergoeding wordt of is vermeld in de Overeenkomst.
- 2.3 Het Waterbedrijf zal de in artikel 2.1 bedoelde eenmalige vergoeding rechtstreeks voldoen aan de Grondeigenaar, tijdig vóór de ondertekening van de Vestigingsakte, doch uiterlijk binnen vijfenveertig (45) dagen nadat het Waterbedrijf in het bezit zal zijn gesteld van de Overeenkomst die door of namens zowel de Grondeigenaar als het Waterbedrijf zal zijn ondertekend.
- 2.4 In en bij de Vestigingsakte zal de Grondeigenaar kwijting verlenen aan het Waterbedrijf voor de betaling van de in artikel 2.1 bedoelde eenmalige vergoeding.

Artikel 3

Gebruik, verontreiniging

- 3.1 De Grondeigenaar staat er jegens het Waterbedrijf voor in:
 - a. dat hij bevoegd is tot het aangaan van de Overeenkomst;
 - b. dat hij ten tijde van de ondertekening van de Vestigingsakte volledig en onvoorwaardelijk beschikkingsbevoegd is ten aanzien van de Grond;
 - c. dat de Grond niet is bezwaard met beslagen of met inschrijvingen daarvan; en
 - d. dat de Grond niet is bezwaard met beperkte rechten, (kwalitatieve) verplichtingen en/of andere lasten en beperkingen die de vestiging en/of de volledige uitoefening van het Opstalrecht in de weg staat en/of kunnen staan.
- 3.2 De Grondeigenaar wordt geacht het Waterbedrijf te hebben geïnformeerd over eventueel bij de Grondeigenaar bekende feiten die erop wijzen of kunnen wijzen dat de Grond enige verontreiniging of belemmering bevat, die ten nadele strekt of kan strekken dan wel stoornis veroorzaakt of kan veroorzaken ten aanzien van het gebruik van het Werk door het Waterbedrijf.

- 3.3 De Grondeigenaar wordt geacht het Waterbedrijf te hebben geïnformeerd over de aanwezigheid van gebruiksrechten en andere rechten ten aanzien van de Grond, uit welke hoofde dan ook, alsmede alle andere afspraken, hoe ook genaamd, die ten tijde van het aangaan van de Overeenkomst direct of indirect in verband staan met (het gebruik van) de Grond.
- 3.4 Onverminderd het bepaalde in de artikelen 3.1 en 3.3 wordt of is het Opstalrecht gevestigd met eerbiediging door het Waterbedrijf van eventueel – ten tijde van het ondertekenen van de Overeenkomst – eerdere ten laste van de Grond gevestigde beperkte genotsrechten.
- 3.5 De Grondeigenaar verklaart dat het hem niet bekend is dat het gebruik dat het Waterbedrijf van het Werk en/of het Opstalrecht wil maken niet is toegestaan op privaatrechtelijke gronden.

Artikel 4

Geen andere overeenkomsten aangaan, verplichting tot contractoverneming

- 4.1 Gedurende de periode die aanvangt op het moment waarop de Overeenkomst is gesloten en die eindigt op het moment waarop de Vestigingsakte zal zijn ondertekend, is de Grondeigenaar niet bevoegd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Waterbedrijf overeenkomsten aan te gaan waarbij aan (een) derde(n) rechten zullen worden verleend die de vestiging van het Opstalrecht dan wel de uitoefening van het Opstalrecht kunnen belemmeren.
- 4.2 Indien de Grondeigenaar voornemens is om de eigendom van de Grond geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan (een) derde(n) voordat het Opstalrecht is gevestigd, dan is de Grondeigenaar jegens het Waterbedrijf verplicht om een dergelijke voorgenomen handeling terstond mede te delen aan het Waterbedrijf en om de gehele rechtsverhouding uit hoofde van de Overeenkomst over te dragen aan die derde(n), zulks door middel van contractoverneming als bedoeld in artikel 159 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Geacht wordt dat het Waterbedrijf bij voorbaat medewerking heeft verleend aan bedoelde contractoverneming. Indien het Waterbedrijf de in artikel 2.1 bedoelde eenmalige vergoeding reeds vóór bedoelde contractoverneming heeft betaald aan de Grondeigenaar, dan kan de verkrijger van de eigendom van de Grond geen aanspraak maken op betaling van die eenmalige vergoeding door het Waterbedrijf aan die verkrijger.

Artikel 5

Rangwisseling met hypotheekrecht

- 5.1 Indien de Grond ten tijde van de beoogde vestiging van het Opstalrecht is bezwaard met een of meer rechten van hypotheek, dan is het Waterbedrijf bevoegd om de betreffende hypotheekhouder te verzoeken om mee te werken aan rangwisseling als bedoeld in artikel 262 lid 2 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Krachtens bedoelde rangwisseling zal geacht worden dat het Opstalrecht eerder zal zijn gevestigd dan een recht van hypotheek ten laste van de Grond.
- 5.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 is het Waterbedrijf bevoegd om in te stemmen met en genoegen te nemen met een schriftelijke verklaring van de betreffende hypotheekhouder op grond waarvan de betreffende hypotheekhouder het Opstalrecht volledig zal eerbiedigen; ook in geval van executoriale verkoop van de Grond.

Artikel 6

Ontbindingsrecht van het Waterbedrijf

- 6.1 Zolang de Vestigingsakte nog niet is ondertekend, is het Waterbedrijf te allen tijde bevoegd om de Overeenkomst te ontbinden, bijvoorbeeld – doch niet uitsluitend – wegens het niet doorgaan van het betreffende project, tracéwijzingen en/of het niet verkrijgen van de benodigde vergunningen.
- 6.2 De ontbinding van de Overeenkomst krachtens het bepaalde in artikel 6.1 dient schriftelijk te geschieden.
- 6.3 Indien de Overeenkomst wordt ontbonden krachtens het bepaalde in artikel 6.1, dan:
- is het Waterbedrijf jegens de Grondeigenaar niet aansprakelijk voor de eventuele daardoor door de Grondeigenaar geleden of te lijden schade; en
 - is de Grondeigenaar jegens het Waterbedrijf verplicht om de eventueel reeds door de Grondeigenaar van het Waterbedrijf ontvangen eenmalige vergoeding als bedoeld in artikel 2.1 terug te betalen aan het Waterbedrijf, uiterlijk binnen veertien (14) dagen na ontvangst van de in artikel 6.2 bedoelde mededeling.

Artikel 7

Vestigingsakte, moment van vestiging Opstalrecht, kadastrale registratie

- 7.1 De Vestigingsakte zal worden ondertekend ten overstaan van een door het Waterbedrijf aan te wijzen notaris.
- 7.2 De vestiging van het Opstalrecht zal zijn voltooid door de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Vestigingsakte in de openbare registers voor registergoederen.
- 7.3 Het Opstalrecht zal in de basisregistratie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers worden geregistreerd als een “opstalrecht nutsvoorzieningen”, en wel ten aanzien van het gehele kadastrale perceel of de gehele kadastrale percelen met betrekking tot de Grond.

Artikel 8

Kosten

- 8.1 Alle kosten en belastingen met betrekking tot het vestigen en het tenietgaan van het Opstalrecht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting, het kadastrale recht en de kosten van de Vestigingsakte, zijn voor rekening van het Waterbedrijf.

Artikel 9

Slotbepalingen: termijnen, woonplaatskeuze, rechtskeuze, voorrangsregel

- 9.1 Op de in de Overeenkomst en de in de Opstalvoorwaarden vermelde of te vermelden termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
- 9.2 De Grondeigenaar en het Waterbedrijf worden geacht ter zake van (de uitvoering van) de Overeenkomst woonplaats te hebben gekozen op het kantoor van de notaris ten wiens overstaan de Vestigingsakte wordt of is ondertekend, doch uitsluitend voor wat betreft:

- a. de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Vestigingsakte in de openbare registers voor registergoederen en de verwerking van de Vestigingsakte door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers; en
- b. de toepassing en de werking van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en/of de Wet op de omzetbelasting 1968.

Voor het overige wordt geacht dat respectievelijk de Grondeigenaar en het Waterbedrijf ter zake van (de uitvoering van) de Overeenkomst woonplaats heeft gekozen op diens eigen adres.

- 9.3 De Overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
- 9.4 Indien en voor zover een bepaling van de Overeenkomst en/of de Algemene Voorwaarden geheel of gedeeltelijk tegenstrijdig is of zal zijn met de eerder tussen of namens de Grondeigenaar en het Waterbedrijf gevoerde correspondentie of andere documenten, dan prevaleert de tekst van de Overeenkomst en/of de Algemene Voorwaarden boven die correspondentie of dat andere document.



3. Algemene voorwaarden opstalrecht

Daar waar in dit hoofdstuk 3 wordt verwezen naar een artikel, wordt daarmee uitsluitend bedoeld een verwijzing naar een artikel van dit hoofdstuk 3, tenzij uit de betreffende bepaling anders blijkt. Tenzij uit de Overeenkomst en/of de Vestigingsakte anders blijkt of zal blijken, zijn op het Opstalrecht de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:

Artikel 1

Algemeen

- 1.1 Krachtens het Opstalrecht is de Leidingbeheerder bevoegd om in, op en/of boven de Grond het Werk aan te leggen, (in eigendom) te hebben, te inspecteren, te onderhouden, te herstellen, te vervangen, te verleggen, te wijzigen en te verwijderen, alsmede om de Grond in dat kader te gebruiken.
- 1.2 Krachtens het Opstalrecht heeft de Leidingbeheerder toegang tot de Grond met de daarvoor bij de Leidingbeheerder gebruikelijke vervoermiddelen, materialen en werktuigen – voor het verrichten van de in artikel 1.1 bedoelde werkzaamheden, ook in verband met het komen en gaan van en naar naburig gelegen percelen casu quo een naburige openbare weg als bedoeld in de Wegenwet. De voor de uitvoering van de in artikel 1.1 bedoelde werkzaamheden hinderlijke belemmeringen in, op en/of boven de Grond mogen door de Leidingbeheerder tijdelijk worden weggenomen.
- 1.3 In overleg met de Eigenaar of – indien van toepassing – de Grondgebruiker is de Leidingbeheerder bevoegd om de Belemmerende Strook te gebruiken voor het verrichten van de in artikel 1.1 bedoelde werkzaamheden.
- 1.4 De Leidingbeheerder is bevoegd om alle rechten en bevoegdheden die voor de Leidingbeheerder voortvloeien uit het Opstalrecht te laten uitoefenen door een of meer derden aan wie de Leidingbeheerder opdracht zal hebben gegeven voor het verrichten van een of meer werkzaamheden als bedoeld in artikel 1.1.

- 1.5 De Leidingbeheerder is en blijft jegens de Eigenaar en een Grondgebruiker aansprakelijk voor eventuele schade die wordt veroorzaakt bij het uitvoeren van een of meer werkzaamheden als bedoeld in artikel 1.1. Schade als bedoeld in de vorige volzin, die naar het oordeel van de Leidingbeheerder ten laste van (een) derde(n) behoort te komen, behoeft door de Leidingbeheerder slechts vergoed te worden onder gelijktijdige overdracht door de benadeelde van diens eventuele rechten op die derde(n) tot vergoeding, voor zover die overdracht niet reeds voortvloeit uit de wet.
- 1.6 Een Grondgebruiker kan aan artikel 1.5 alleen dan rechten ontlenuen, indien en voor zover de Grondgebruiker ook bereid is eventuele geschillen omtrent artikel 1.5 te laten beslechten overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.

Artikel 2

Duur en aanvang van het Opstalrecht

- 2.1 Het Opstalrecht wordt of is gevestigd voor onbepaalde tijd, tenzij Eigenaar en Leidingbeheerder hierover bij overeenkomst afwijkende afspraken hebben gemaakt.
- 2.2 Het Opstalrecht wordt geacht te zijn ingegaan op de datum waarop de Vestigingsakte wordt of is verleden.

Artikel 3

Geen terugkerende retributie

- 3.1 De Leidingbeheerder is aan de Eigenaar geen terugkerende retributie verschuldigd, voor zover niet anders volgt uit geldende bepalingen van dwingend recht, dan wel voor zover hierover door Leidingbeheerder en Eigenaar bij overeenkomst geen afwijkende afspraken zijn gemaakt.
- 3.2 Het bepaalde in artikel 3.1. laat onverlet een verplichting van de Leidingbeheerder tot schadevergoeding in de gevallen en onder de voorwaarden als bedoeld in de Algemene Voorwaarden.

Artikel 4

Het gebruik van de Grond, lasten en herstellingen

- 4.1 De Leidingbeheerder zal de Leiding(en) aanbrengen met een gronddekking die in redelijkheid past bij het in de Overeenkomst vermelde gebruik van de Grond door de Grondeigenaar, waarbij als uitgangspunt geldt dat de Eigenaar het volledige genot van de Grond behoudt, voor zover de Eigenaar dit niet aan (een) derde(n) heeft verleend en voor zover een en ander niet strijdig is met het Opstalrecht en annexe rechten.
- 4.2 Na afloop van de in artikel 1.1 bedoelde werkzaamheden die leiden of hebben geleid tot enige beroering van de Grond, zal de Grond weer zo goed mogelijk in de oude staat worden teruggebracht. In het geval van cultuurgronden zal het in oude staat terugbrengen van de Grond geschieden op een cultuurtechnisch verantwoorde wijze.
- 4.3 De Eigenaar zal zich op de Grond onthouden van elke handeling, waardoor het met behulp van het Werk te verrichten transport van vloeibare stoffen kan worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen.
- 4.4 Alle lasten en herstelling met betrekking tot de Grond komen geheel ten laste van de Eigenaar, doch overigens met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.4.
- 4.5 Alle lasten en herstelling met betrekking tot het Werk komen geheel ten laste van de Leidingbeheerder, doch overigens met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.4.

Artikel 5

Tracé

- 5.1 De Leiding(en) is/zal of zijn/zullen worden aangelegd volgens het Tracé. De schetsmatige tekening met betrekking tot het Tracé zal worden gehecht aan zowel de Overeenkomst als de Vestigingsakte. Een afschrift van die tekening zal tezamen met een afschrift of uittreksel van de Vestigingsakte worden ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen.

- 5.2 Na het gereedkomen van de aanleg van de Leiding(en) zal de Leidingbeheerder aan de Eigenaar en aan de ten tijde van het gereedkomen van de Leiding(en) bij de Leidingbeheerder bekende Grondgebruiker een tekening toezenden waarop de ligging van de Leiding(en) is aangegeven.

Artikel 6 Bijbehoren

- 6.1 Met betrekking tot de Bijbehoren zal de Leidingbeheerder zich beperken tot die Bijbehoren, die – uitsluitend naar het oordeel van de Leidingbeheerder – noodzakelijk zijn voor de aanleg, de veiligheid en/of de instandhouding van het transport van vloeibare stoffen.
- 6.2 De Leidingbeheerder zal de Bijbehoren zodanig situeren dat zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de belangen van de Eigenaar en iedere Grondgebruiker, waarbij als uitgangspunt geldt dat de Eigenaar het volledige genot van de Grond behoudt, voor zover de Eigenaar dat niet aan derden heeft verleend en voor zover een en ander niet strijdig is met het Opstalrecht en annexe rechten.

Artikel 7 Belemmerende Strook

- 7.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Leidingbeheerder zal de Eigenaar en iedere Grondgebruiker in, op en/of boven de Belemmerende Strook geen bouwwerken oprichten, geen goederen – waaronder begrepen afvalstoffen en grond – opslaan, geen gesloten wegdek aanbrengen, het maaiveld niet substantieel ophogen, geen ontgrondingen verrichten, geen diepe grondbewerkingen uitvoeren, geen rioleringen dan wel leidingen, drains of kabels aanbrengen, geen bomen of diepwortelende struiken planten dan wel voorwerpen de grond indrijven, noch aan een derde toestemming tot zulk een handeling verlenen.
- 7.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 en onverminderd het bepaalde in artikel 8 kan de Eigenaar of een Grondgebruiker bij de uitvoering van drainagewerkzaamheden volstaan met een voorafgaande schriftelijke mededeling aan de Leidingbeheerder, welke mededeling uiterlijk tien (10) dagen vóór de aanvang van de werkzaamheden ontvangen dient te zijn door de Leidingbeheerder.

- 7.3 De Leidingbeheerder zal een toestemming als bedoeld in artikel 7.1 nooit op onredelijke gronden weigeren. De Leidingbeheerder kan aan bedoelde toestemming nadere voorwaarden verbinden, welke voorwaarden geen afbreuk doen aan het bepaalde in artikel 9.
- 7.4 Indien na verkregen schriftelijke toestemming van de Leidingbeheerder als bedoeld in artikel 7.1 door of in opdracht van de Eigenaar of een Grondgebruiker werkzaamheden worden verricht, tengevolge waarvan schade aan het Werk ontstaat, of door de Eigenaar of een Grondgebruiker ten gevolge van de aanwezigheid van het Werk schade wordt geleden, zal de Leidingbeheerder de Eigenaar of de Grondgebruiker hiervoor niet aansprakelijk stellen respectievelijk hem deze schade vergoeden, tenzij aan de Eigenaar of de Grondgebruiker opzet, grove schuld of het niet nakomen van door de Leidingbeheerder gestelde nadere voorwaarden als bedoeld in artikel 7.3 kan worden verweten.
- 7.5 Schade als bedoeld in artikel 7.4, welke naar het oordeel van de Leidingbeheerder ten laste van (een) derde(n) behoort te komen, behoeft door de Leidingbeheerder slechts vergoed te worden onder gelijktijdige overdracht door de benadeelde van diens eventuele rechten op die derde(n) tot vergoeding, voor zover die overdracht niet reeds voortvloeit uit de wet.

Artikel 8 Rechten van derden

- 8.1 De Eigenaar is verplicht om iedere Grondgebruiker in kennis te stellen van het Opstalrecht alsmede van de ligging van de Leiding(en) en de Belemmerende Strook.
- 8.2 De Eigenaar en iedere Grondgebruiker zullen zich bij het verlenen van rechten aan derden onthouden van al datgene waardoor:
- het Werk of één of meer gedeelten daarvan gevaar kan/kunnen oplopen;
 - het transport van vloeibare stoffen zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
 - gevaar zou kunnen ontstaan aan personen of goederen;
 - inbreuk op het Opstalrecht en annexe rechten zou kunnen worden gemaakt; en/of
 - de uitoefening van het Opstalrecht en annexe rechten zou kunnen worden belemmerd.

Artikel 9

Ernstige wanprestatie door de Eigenaar of een Grondgebruiker

- 9.1 Indien de Eigenaar of een Grondgebruiker jegens de Leidingbeheerder in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht, dan heeft de Leidingbeheerder het recht om – zonder voorafgaande ingebrekestelling, rechterlijke tussenkomst en/of enige andere formaliteit – alle maatregelen te nemen die de Leidingbeheerder nodig acht om al hetgeen in strijd met het Opstalrecht is verricht ongedaan te maken, voor zover dit naar het oordeel van de Leidingbeheerder noodzakelijk is om reden van veiligheid en bedrijfszekerheid van het Werk en/of om (dreigende) aanspraken van derden te voorkomen.
- 9.2 De redelijkerwijs te maken kosten die de Leidingbeheerder maakt of zal maken ter uitvoering van het bepaalde in artikel 9.1 komen voor rekening van de nalatige partij indien aan die partij opzet of grove schuld kan worden verweten.

Artikel 10

Verlegging en/of verwijdering van het Werk

- 10.1 Indien het Tracé op verzoek van de Eigenaar en met instemming van de Leidingbeheerder en – indien van toepassing – een Grondgebruiker wordt gewijzigd, dan is de Eigenaar jegens de Leidingbeheerder verplicht om mee te werken aan de vestiging van een nieuw zakelijk recht dan wel aan het wijzigen van het Opstalrecht. Indien wordt overeengekomen dat een nieuw zakelijk recht zal worden gevestigd, dan zal de Leidingbeheerder het Opstalrecht opzeggen zo spoedig mogelijk nadat het nieuwe zakelijk recht zal zijn gevestigd. Alle kosten en belastingen die verband houden en/of kunnen houden met het vestigen van een nieuw zakelijk recht, het wijzigen van het Opstalrecht en/of bedoelde opzegging van het Opstalrecht, zijn geheel voor rekening van de Eigenaar.
- 10.2 De Leidingbeheerder is verplicht om in het geval het Werk geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd het betrokken gedeelte van de Grond weer zo goed mogelijk in de oude staat te brengen overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.2 en om eventuele schade te vergoeden met inachtneming van het bepaalde in artikel 11. Deze verplichting tot vergoeding van schade eindigt niet door het eindigen van het Opstalrecht.

Artikel 11

Aansprakelijkheid Leidingbeheerder

- 11.1 De Leidingbeheerder is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor alle door de aanlegwerkzaamheden, door het eigenlijk gebruik of de inspectie van het Werk, dan wel door onderhouds-, herstel-, vervangings-, verleggings-, wijzigings- of verwijderingswerkzaamheden, veroorzaakte:
- beschadiging of vernietiging van aan de Eigenaar toebehorende zaken;
 - belemmering van het in de Overeenkomst vermelde gebruik van de Grond door de Eigenaar.
- 11.2 De Leidingbeheerder aanvaardt ook de aansprakelijkheid voor schade als bedoeld in artikel 11.1, welke niet is of wordt geleden door de Eigenaar maar door een Grondgebruiker. De Leidingbeheerder zal schade rechtstreeks aan de Grondgebruiker(s) vergoeden.
- 11.3 Indien door de Eigenaar of een Grondgebruiker – die op het moment van het sluiten van de Overeenkomst al Grondgebruiker was – andere schade wordt geleden dan de in artikel 11.1 bedoelde en concreet vast te stellen en te begroten schade, en de Grondeigenaar of bedoelde Grondgebruiker aanspraak op vergoeding van die andere schade zou kunnen maken ingeval ten aanzien van het Werk een gedoogplicht overeenkomstig de Belemmeringenwet Privaatrecht zou zijn opgelegd, dan zal de Leidingbeheerder die andere schade dan alsnog aan betrokkene vergoeden.
- 11.4 Voor de toepassing van artikel 11.3 wordt onder Grondeigenaar – in afwijking van artikel 1.1. onder “Eigenaar” – voor wat betreft de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel verstaan: rechtsopvolgers onder bijzondere titel van Grondeigenaar, voor zover die rechtsopvolgers tot en met de tweede graad bloed- of aanverwanten zijn van de Grondeigenaar.
- 11.5 Het bepaalde in artikel 11.3 geldt – ter zake de Grondgebruiker – ook ten aanzien van:
- rechtsopvolgers onder algemene titel;
 - rechtsopvolgers krachtens ruilverkaveling of kavelruil; en
 - rechtsopvolgers onder bijzondere titel voor zover die rechtsopvolgers tot en met de tweede graad bloed- of aanverwanten zijn van de artikel 11.3 bedoelde rechthebbenden.

- 11.6 Schade wordt door de Leidingbeheerder slechts vergoed indien en voor zover:
- a. de schade toegerekend kan worden dan wel toerekenbaar is aan handelen door en/of nalaten van de Leidingbeheerder;
 - b. de schade door de Eigenaar of de Grondgebruiker voldoende aannemelijk gemaakt is, zo veel mogelijk is beperkt en de aanwezige of redelijkerwijze te verwachten schadeoorzaak met bekwame spoed door de Eigenaar of de Grondgebruiker aan de Leidingbeheerder wordt medegedeeld;
 - c. de Eigenaar of de Grondgebruiker ook overigens alle informatie als bedoeld in artikel 3 van hoofdstuk II. van de Algemene Voorwaarden heeft verstrekt;
 - d. de Eigenaar of de Grondgebruiker al zijn (overige) verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst en het Opstalrecht is nagekomen; en
 - e. de Eigenaar of de Grondgebruiker het verzoek tot schadevergoeding heeft ingediend bij de Leidingbeheerder binnen vijf (5) jaar nadat respectievelijk de Eigenaar en de Grondgebruiker redelijkerwijs kennis had kunnen nemen van de schade.
- 11.7 De op basis van de artikelen 11.1 sub a, 11.2 (voor zover betrekking hebbend op schade als bedoeld onder 11.1 sub a) en 11.3 vergoede schade zal in beginsel slechts éénmaal verschuldigd zijn met betrekking tot de dezelfde Grond, tenzij bijzondere omstandigheden een andere beslissing rechtvaardigen. De Leidingbeheerder zal slechts schade behoeven te vergoeden indien degene aan wie de schade wordt uitgekeerd desgevraagd meewerkt aan het overeenkomen van een kwalitatieve verplichting die als doel heeft het gestelde in de vorige volzin te waarborgen.
- 11.8 Schade, welke naar het oordeel van de Leidingbeheerder ten laste van (een) derde(n) behoort te komen, hoeft door de Leidingbeheerder slechts vergoed te worden onder gelijktijdige overdracht door de benadeelde van diens eventuele rechten op die derde(n) tot vergoeding, voor zover die overdracht niet reeds voortvloeit uit de wet.
- 11.9 Voor wat betreft het betalen van vergoedingen zal de Leidingbeheerder in geval van mede-eigendom dan wel medegebruik onder alle omstandigheden gekweten zijn door betaling van overeengekomen vergoedingen met en aan één van de mede-eigenaren dan wel één of meer van de medegebruikers.

Artikel 12

Overdracht, verdeling, splitsing, onderopstalrecht, verhuur en ingebruikgeving

- 12.1 De Leidingbeheer is te allen tijde bevoegd om zonder toestemming van de Eigenaar:
- a. het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen;
 - b. het Opstalrecht toe te delen;
 - c. het Opstalrecht te splitsen door overdracht of toedeling van het Opstalrecht op een gedeelte van de Grond;
 - d. de Grond geheel of gedeeltelijk te bezwaren met een zakelijk recht van onderopstal;
 - e. het Werk geheel of gedeeltelijk te verhuren of in gebruik te geven.
- 12.2 Geacht wordt dat de Eigenaar bij voorbaat heeft ingestemd met de vestiging van een zakelijk recht van onderopstal door de Leidingbeheerder ten laste van (een gedeelte van) de Grond, een en ander als bedoeld in artikel 104 lid 2 juncto artikel 93 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De in de vorige volzin bedoelde instemming heeft tot rechtsgevolg dat een zakelijk recht van onderopstal niet tenietgaat bij het einde van het Opstalrecht.

Artikel 13

Wijziging of opheffing van het Opstalrecht

- 13.1 Indien vijftientwintig (25) jaren na de vestiging van het Opstalrecht zijn verlopen, kan de rechter op vordering van de Eigenaar of de Leidingbeheerder het Opstalrecht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van het Opstalrecht niet van de Eigenaar of de Leidingbeheerder kan worden gevergd.
- 13.2 De rechter kan de vordering onder door hem vast te stellen voorwaarden toewijzen.
- 13.3 Rust op het Opstalrecht of op de Grond een beperkt recht, dan is de vordering slechts toewijsbaar, indien de beperkt gerechtigde in het geding is geroepen en ook te zijnen aanzien aan de maatstaf van artikel 13.1 is voldaan.

- 13.4 Elke andere wijziging van het Opstalrecht en/of de Opstalvoorwaarden dient te geschieden bij een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers voor registergoederen.

Artikel 14

Opzegging en afstand van het Opstalrecht

- 14.1 De Eigenaar is niet bevoegd om het Opstalrecht op te zeggen, tenzij Eigenaar en Leidingbeheerder hierover bij overeenkomst afwijkende afspraken hebben gemaakt.
- 14.2 De Leidingbeheerder is te allen tijde bevoegd om het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk op te zeggen, zulks met in achtneming van een opzegtermijn van ten minste één (1) jaar.
- 14.3 De opzegging van het Opstalrecht dient te geschieden bij een daartoe bestemd exploit.
- 14.4 De Eigenaar is verplicht om op eerste schriftelijke verzoek van de Leidingbeheerder mee te werken aan de gehele of gedeeltelijke afstand van het Opstalrecht door de Leidingbeheerder.
- 14.5 Bij het tenietgaan van het Opstalrecht – ongeacht de reden daarvan – heeft de Leidingbeheerder geen enkel recht op vergoeding van de waarde van het Werk.

Artikel 15

Procederen

- 15.1 Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoeken ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de Eigenaar als dat van de Leidingbeheerder betreft, is ieder van hen bevoegd, mits hij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.

Artikel 16

Geschillenbeslechting

- 16.1 Alle eventuele geschillen met betrekking tot het Opstalrecht en/of de voorwaarden en bedingen die van toepassing zijn op het Opstalrecht zullen in eerste aanleg worden beslecht door de bevoegde rechter van de Rechtbank Noord Nederland, locatie Groningen.

Artikel 17

Kwalitatieve verplichting, kettingbeding

- 17.1 Voor het geval één of meerdere verplichtingen van de Eigenaar uit hoofde het Opstalrecht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Grond, het Werk en/of het Opstalrecht geen zakelijke werking hebben of zullen hebben, zullen die verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen die de Grond, waaronder onder meer begrepen een daarvan afgeleid beperkt zakelijk recht met uitzondering van een recht van hypotheek, onder bijzondere titel zullen verkrijgen; ook degenen die van de Eigenaar ten aanzien van de Grond een recht van gebruik zullen verkrijgen zullen daaraan mede zijn gebonden.
- 17.2 Alle verplichtingen van de Eigenaar uit hoofde van het Opstalrecht ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen als vermeld in artikel 17.1 zullen door de Eigenaar:
- bij een gehele of gedeeltelijke overdracht van de Grond; en/of
 - bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de Grond met een beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek;

bij wijze van kettingbeding aan diens rechtsopvolgers of de beperkte gerechtigde ten behoeve van de Leidingbeheerder worden opgelegd en aangenomen en woordelijk in de akte waarbij de overdracht of bezwaring plaats vindt worden aangehaald. De Eigenaar is jegens de Leidingbeheerder voorts verplicht tot het bedingen – bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 253 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek – van een nieuwe zakelijk gerechtigde (met uitzondering van de gerechtigde tot een recht van hypotheek) ten aanzien van de Grond om alle verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht – ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden

gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen als vermeld in artikel 17.1 – door te geven en op te leggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Leidingbeheerder de daarmee corresponderende rechten aan.

- 17.3 Alle rechten die voor de Leidingbeheerder voortvloeien of voort kunnen vloeien uit het bepaalde in de artikelen 17.1 en 17.2 zijn voor zover rechtens mogelijk kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat die rechten overgaan op degene die het Opstalrecht en/of het Werk onder bijzondere titel verkrijgt van de Leidingbeheerder. Voor het geval die rechten niet zijn aan te merken als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, dan is de Leidingbeheerder bevoegd om die rechten over te dragen aan (een) derde(n), doch uitsluitend tezamen met het Opstalrecht.
- 17.4 Ingeval van overdracht van gehele of gedeeltelijke overdracht van het Opstalrecht dan wel in geval van gehele of gedeeltelijke bezwaring van de Grond met een beperkt zakelijk genotsrecht, is het bepaalde in de artikelen 17.1 tot en met 17.3 is voor zover rechtens mogelijk van overeenkomstige toepassing op:
- a. alle verplichtingen die voor de Leidingbeheerder voortvloeien of kunnen voortvloeien uit hoofde van het Opstalrecht; en
 - b. alle rechten van de Eigenaar die corresponderen met de hiervoor onder a. bedoelde verplichtingen van de Leidingbeheerder.

4. Onherroepelijke volmacht van de Grondeigenaar

1. Door de ondertekening van de Overeenkomst wordt geacht dat zowel de Grondeigenaar als het Waterbedrijf een onherroepelijke volmacht zal hebben verleend aan ieder van de medewerkers van de door het Waterbedrijf aan te wijzen notaris te wiens overstaan de Vestigingsakte zal worden ondertekend, speciaal om mede voor en namens respectievelijk de Grondeigenaar en het Waterbedrijf:
 - a. mee te werken aan de vestiging van het Opstalrecht onder de voorwaarden en bedingen zoals vermeld en nader omschreven in de Overeenkomst;
 - b. de Vestigingsakte te ondertekenen;
 - c. woonplaats te kiezen overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.2 van hoofdstuk II. van de Algemene Voorwaarden; en
 - d. verder al datgene te doen wat de gevolmachtigde in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst en de vestiging van het Opstalrecht nodig of nuttig zal oordelen.

2. Op de hiervoor bedoelde volmacht zijn de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:
 - a. iedere medewerker van de betreffende notaris is bevoegd om zelfstandig te handelen;
 - b. de volmacht is uitdrukkelijk verleend met de macht van substitutie als bedoeld in artikel 64 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek;

- c. indien sprake is van een tegenstrijdig belang als bedoeld in artikel 68 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, dan is en blijft de gevolmachtigde bevoegd om de Grondeigenaar en het Waterbedrijf te vertegenwoordigen;
- d. de gevolmachtigde is en blijft tevens bevoegd om de Grondeigenaar en het Waterbedrijf te vertegenwoordigen bij rectificatie(s) van de Vestigingsakte;
- e. de aansprakelijkheid van de gevolmachtigde voor schade die de Grondeigenaar of het Waterbedrijf lijdt ten gevolge van enig handelen of nalaten van een gevolmachtigde in verband met deze volmacht is uitgesloten, met uitzondering van schade die het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde. De Grondeigenaar en het Waterbedrijf vrijwaren de gevolmachtigde tegen alle aanspraken van derden in verband met deze volmacht of handelingen die een gevolmachtigde in verband daarmee verricht, met uitzondering van aanspraken die het gevolg zijn van opzet of bewuste roekeloosheid van de gevolmachtigde;
- f. onder “gevolmachtigde” wordt ook begrepen de door een gevolmachtigde krachtens de macht van substitutie aangewezen derdegevolmachtigde; en
- g. op de volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Jij, wij, water.



**Waterbedrijf
Groningen**

N.V. Waterbedrijf Groningen
Griffeweg 99
9723 DV Groningen
Postbus 24
9700 AA Groningen

Tel: (050) 3 688 688
info@waterbedrijfgroningen.nl
waterbedrijfgroningen.nl