

OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN (ZELFSTANDIG) RECHT VAN OPSTAL TEN BEHOEVE VAN ZONNEPARK “DE VAART 4”

De ondergetekenden:

de **Gemeente Almere**, gevestigd Stadhuisplein 1, 1315 HR te Almere, ter zake van deze koopovereenkomst op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, alsmede op basis van het Mandaatbesluit 2005 en het Mandaatbesluit Gemeentesecretaris 2005, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw G. Blom, in haar functie als Directeur Dienst Stedelijke Ontwikkeling, hierna te noemen ‘**Gemeente**’ of ‘**Eigenaar**’;

en

[**NAAM**], statutair gevestigd te [**PLAATS**] en kantoorhoudende aan [**ADRES**], [**POSTCODE**], te [**PLAATS**], ingeschreven in de Kamer van Koophandel [**NAAM**] onder nummer [**NUMMER**], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [**NAAM EN FUNCTIE**], hierna te noemen ‘**Opstaller**’;

hierna gezamenlijk te noemen ‘**Partijen**’,

In overweging nemende dat:

- a. de Gemeente in het beleidsprogramma “Energie Werkt!” duurzaamheidsdoelstellingen heeft geformuleerd en in dat kader onder meer de ambitie heeft om één of meer velden te realiseren waarop met behulp van zonnecollectoren op duurzame wijze energie wordt gewonnen;
- b. de Gemeente een perceel grond ter grootte van circa 25 hectare, gelegen in het gebied “De Vaart 4” in de Gemeente Almere in eigendom heeft;
- c. de Gemeente het vorenbedoelde perceel wenst te gebruiken voor de realisatie en exploitatie van een zonnepark en daartoe een recht van opstal op het perceel wenst te vestigen;
- d. de Gemeente de realisatie en exploitatie van het zonnepark met de daarbij behorende voorzieningen uit handen wenst te geven aan een marktpartij;
- e. de Gemeente teneinde een marktpartij te selecteren een Europese aanbesteding heeft uitgevoerd;
- f. de Gemeente na het doorlopen van de aanbestedingsprocedure de Opstaller als marktpartij heeft geselecteerd en deze daarmee in aanmerking komt voor het sluiten van een overeenkomst tot vestiging van een zelfstandig recht van opstal;
- g. de realisatie en exploitatie van het zonnepark “De Vaart 4” tot stand moet worden gebracht binnen de ruimtelijke, technische en financiële kaders zoals deze zijn vastgesteld en beschreven in deze overeenkomst tot vestiging van een recht van opstal;
- h. de Opstaller zich middels deelname aan de aanbestedingsprocedure ten opzichte van de Gemeente verplicht heeft om, met de realisatie en exploitatie van een zonnepark, in overleg met

de Gemeente, uitvoering te geven aan de SROI-doelstelling die is opgenomen in de Aanbestedingsleidraad (Bijlage B) onder paragraaf 4.7.1.

- i. Partijen de door hen gemaakte afspraken wensen vast te leggen en te formaliseren in de onderhavige overeenkomst tot vestiging van een (zelfstandig) recht van opstal ten behoeve van de realisatie en exploitatie van zonnepark “De Vaart 4”;
- j. deze overwegingen integraal onderdeel uitmaken van deze opstalovereenkomst.

Komen het volgende overeen:

I. Vestiging zelfstandig Opstalrecht

1. De Eigenaar verbindt zich ten behoeve van de Opstaller een zelfstandig recht van opstal, als bedoeld in artikel 5:101 e.v. van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW), te vestigen (hierna te noemen: **het Opstalrecht**) op het perceel grond, gelegen aan de Vlonderweg in de Gemeente Almere, deelgebied "De Vaart 4", kadastraal bekend Gemeente Almere, sectie F, nummer 1673 (gedeeltelijk), groot circa 250.000 m², Partijen voldoende bekend (hierna te noemen: **het Perceel**). Het Opstalrecht heeft betrekking op het gedeelte van het Perceel dat schetsmatig op de bij deze opstalovereenkomst (hierna te noemen: **de(ze) Overeenkomst**) behorende uitgiftetekening met nummer 92520188 is aangeduid (Bijlage A). De Opstaller aanvaardt met de ondertekening van deze Overeenkomst het Opstalrecht.
2. De Eigenaar staat er voor in dat zij gerechtigd is tot het vestigen van het Opstalrecht.
3. Voor het Opstalrecht is de Opstaller aan de Eigenaar een retributie verschuldigd. De kosten die zijn verbonden aan het opstellen en verlijden van de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en/of eventueel verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de Opstaller.¹
4. Over- of ondermaat van het Perceel verleent aan geen van Partijen enig recht en wordt derhalve niet verrekend.
5. De Opstaller aanvaardt het Perceel in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de Overeenkomst, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kettingsbedingen en kwalitatieve verplichtingen.

II. Inhoud Opstalrecht

1. Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid en verplichting om het Perceel gedurende de looptijd uitsluitend te gebruiken voor het oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, onderhouden c.q. vervangen, wegnemen en in eigendom hebben van een zonnestroominstallatie, bestaande uit (een opstelling van) fotovoltaïsche zonnepanelen, die via een onderconstructie met de grond zijn verankerd en waarvan de opgewekte elektrische stroom wordt ingevoerd op het publieke elektriciteitsnet (hierna te noemen: **Zonnepark of Opstallen en/of werken c.q. beplantingen**) ten behoeve van de opwekking van zonne-energie met een vermogen van tenminste 15 MWp middels de realisatie en exploitatie van het Zonnepark op, in en/of boven het Perceel, zoals nader omschreven in deze Overeenkomst.
2. Het Zonnepark dient door Opstaller te worden aangebracht op het Perceel overeenkomstig de tot deze Overeenkomst behorende uitgiftetekening, waarop de plaats van de Opstallen en/of werken c.q. beplantingen met @@@-arcering is aangegeven (Bijlage A). Voorts dient het Zonnepark te worden aangebracht en in stand te worden gehouden overeenkomstig alle eisen die in deze Overeenkomst en de daartoe behorende bijlagen, alsmede

¹ Indien door de Opstaller **niet** wordt geselecteerd voor met BTW belaste verhuur (lees: Opstalrecht), dan is de verhuur vrijgesteld van BTW. Indien door de Gemeente BTW in aftrek is gebracht voor het bouwrijp maken van de grond, dient de Opstaller een compensatievergoeding te betalen voor het fiscale nadeel dat daarmee voor de gemeente ontstaat, doordat de Gemeente de in aftrek gebrachte BTW in dat geval terug zal moeten betalen.

de door de Opstaller aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden gesteld.

De landschappelijk inpassing van het Zonnepark vindt grotendeels plaats binnen de bestaande landschappelijke structuren, die intact zullen blijven. Dit betreft de beplanting, bosschages, sloten en bomen langs de Grote Vaartweg (zuidwest-zijde) en de ecologische verbindingzone langs de Oostvaardersdijk (Noordzijde) en het bedrijventerrein. Als extra visuele afscheiding is als eis voor de gegadigde (Opstaller) bij de aanbesteding opgenomen, om het Zonnepark aan de noordwestzijde te begrenzen door middel van een 10 meter brede struweelbeplanting. Aan de zijde vanaf het bedrijfsterrein (Vlonderweg en Pontonweg) wordt geen beplanting vereist, om juist een visuele relatie van bedrijfsterrein met het Zonnepark te realiseren. De struweelbeplanting dient door de Opstaller in overleg met de Gemeente te worden gerealiseerd en gelijktijdig met de voltooiing van het Zonnepark gereed te zijn en gedurende de exploitatietermijn in stand te worden gehouden.

3. De door de Opstaller op het Perceel te stichten/gestichte en/of aan te brengen/aangebrachte Opstallen en/of werken c.q. beplantingen komen de Opstaller in eigendom toe en vallen gedurende de duur van het Opstalrecht onder het Opstalrecht.
4. Met betrekking tot het Perceel waarop het Opstalrecht zal worden gevestigd, is de Opstaller uitsluitend gerechtigd om de Opstallen en/of werken c.q. beplantingen zoals bepaald in lid 1 van dit artikel aan te brengen waarvan de omvang, aard en bestemming vooraf schriftelijk door de Eigenaar zijn goedgekeurd.
5. Wijziging in de bouw of constructie van de Opstallen en/of werken c.q. beplantingen, alsmede gehele of gedeeltelijke afbraak of verwijdering daarvan tijdens de duur van het Opstalrecht, kan slechts geschieden na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar.
6. Opstaller is verantwoordelijk en aansprakelijk voor het verkrijgen van alle benodigde vergunningen voor het gebruik van het Perceel conform de bestemming als beschreven in deze Overeenkomst.

III. Retributie / Reserveringsvergoeding

BELASTE RETRIBUTIE (BTW)

1. De voor het Opstalrecht verschuldigde retributie bedraagt € 3.000,- (zegge: drieduizend euro) per hectare, per jaar, exclusief omzetbelasting. Deze is in beginsel vrijgesteld van omzetbelasting, maar partijen kiezen (opteren) er voor om omzetbelasting over de retributie in rekening te brengen. De vergoeding die geldt voor de heffing van omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting bedraagt in dat geval € 75.000,- (zegge: vijf en zeventig duizend euro) per jaar, exclusief omzetbelasting. Opstaller dient zelf zorg te dragen voor een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting.
2. De retributie dient jaarlijks vooruit te worden betaald door overschrijving van het verschuldigde bedrag op bankrekeningnummer NL.... ten name van Gemeente Almere, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, onder vermelding van kostplaatsnummer ## [OPNEMEN KOSTPLAATSNUMMER]. Hiervoor wordt de Opstaller een daartoe strekkende factuur toegezonden. De eerste termijn voor de retributie vangt aan op de dag [DATUM] waarop

de notariële akte (hierna te noemen: de Akte) ten overstaan van de notaris wordt verleden, waarbij het Opstalrecht door de Eigenaar ten behoeve van de Opstaller wordt gevestigd en tevens het Perceel aan de Opstaller wordt overgedragen (hierna te noemen: de Overdrachtsdatum) en eindigt na verloop van 1 jaar op [DATUM]. De retributie voor de eerste termijn is verschuldigd uiterlijk op de datum van vestiging van het Opstalrecht.

3. De retributie wordt met ingang van 1 januari van het kalenderjaar volgend op de ingangsdatum van deze Overeenkomst jaarlijks door de Eigenaar geïndexeerd met een vaste waarde van 2%.
4. Gedurende de periode vanaf de datum waarop de gunning van het Opstalrecht door de Gemeente aan de Opstaller definitief heeft plaatsgevonden tot aan de Overdrachtsdatum, is de Opstaller verplicht tot betaling van een reserveringsvergoeding aan de Eigenaar. De reserveringsvergoeding bedraagt € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) per jaar (exclusief eventueel verschuldigde BTW), telkens vooraf in jaarlijkse termijnen te voldoen. **Hiervoor wordt de Opstaller separaat een factuur toegezonden.** De reserveringsvergoeding moet worden betaald voor of uiterlijk op de vervaldag door overschrijving van het verschuldigde bedrag op bankrekeningnummer NL.... ten name van Gemeente Almere, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, onder vermelding van kostplaatsnummer ## [OPNEMEN KOSTPLAATSNUMMER]
5. Bij de vestiging van het Opstalrecht op de Overdrachtsdatum, wordt de reserveringsvergoeding over de reserveringsperiode van 1 jaar voorafgaande aan de Overdrachtsdatum, verrekend met de eerste termijn van de jaarlijkse retributie. Eventuele door de Opstaller betaalde vergoedingen die betrekking hebben op eerdere reserveringsperiodes (indien de reserveringsperiode is aangevangen meer dan 1 jaar voorafgaande aan de Overdrachtsdatum) worden niet verrekend met de retributie en vervallen volledig aan de Gemeente. De Opstaller heeft geen recht op verrekening van de reserveringsvergoeding in geval hij **niet** de beschikking verkrijgt over een omgevingsvergunning voor het bouwen, of **niet** de beschikking verkrijgt over een SDE+subsidie² voor het Zonnepark binnen de daarvoor gestelde termijn van drie (3) jaar na definitieve gunning van het Opstalrecht uit hoofde van de aanbesteding; indien hij komt te geraken in staat van faillissement of surseance van betaling; bij overdracht of cessie van rechten, dan wel bij niet, of niet tijdig berichten overeenkomstig het bepaalde in artikel VII lid 9.

IV. Omzetbelasting

1. Ingevolge artikel 3, lid 2 en artikel 11, eerste lid, letter b (5^e) van de Wet op de omzetbelasting dient de uitgifte in opstal te worden beschouwd als verhuur van een onroerende zaak indien de vergoeding die aan het recht dient te worden toegerekend lager is dan de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak waarop het Opstalrecht betrekking heeft.
2. Partijen kiezen er voor om met omzetbelasting te verhuren doch zien, met toepassing van het bepaalde in het Besluit van de Staatssecretaris van financiën van 19 september 2013, nr. BLKB2013/1686M (onderdeel 7.3), af van het indienen van een optieverzoek. Met betrekking tot de met omzetbelasting belaste verhuur geldt het navolgende.

² SDE+ is een Rijkssubsidieregeling ten behoeve van Stimulering van Duurzame Energieproductie. De subsidie bestaat uit een exploitatiebijdrage voor duurzaam opgewekte stroom, op basis van de opgewekte kWh.

3. Opstaller verklaart het in Opstalrecht uitgegeven Perceel te gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van belasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968, bestaat. Het boekjaar van Opstaller is gelijk aan het kalenderjaar.
4. Indien Opstaller het in Opstalrecht uitgegeven Perceel niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van omzetbelasting over het Opstalrecht wordt beëindigd, is Opstaller niet langer omzetbelasting over de retributie aan de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Opstaller met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de retributie in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
 - a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de uitgaven van het in Opstalrecht uitgegeven Perceel;
 - b. de omzetbelasting die de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;
 - c. alle overige schade die de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
5. Het door de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in lid 4 van dit artikel) te lijden financiële nadeel wordt door de Opstaller aan de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke retributiebetalen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel lid 4 sub a van dit artikel, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende retributieperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Opstaller opeisbaar als het recht van opstal om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd. Het financiële nadeel wordt eveneens direct opeisbaar als ter zake van de uitgifte van het Opstalrecht een afkoopsom is betaald en geen periodieke retributie is verschuldigd. Het financiële nadeel zal dan worden verrekend met de eventueel teveel in rekening gebrachte omzetbelasting die bij de vestiging van het recht over de afkoopsom in rekening is gebracht.
6. Het in lid 4 sub b van dit artikel gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van onderhavig Opstalrecht de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het in opstal uitgegeven Perceel is verstreken.
7. Wanneer zich een situatie als bedoeld in lid 4 van dit artikel voordoet, zal de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Opstaller berichten welke bedragen door de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in lid 4 van dit artikel. De Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) zal haar medewerking verlenen indien Opstaller de opgave van de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Opstaller.

8. Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het in Opstalrecht uitgegeven Perceel voor doeleinden als weergegeven in artikel VII 'Uitoefening Opstalrecht' van deze Overeenkomst, stelt Opstaller de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Opstaller) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Opstaller een afschrift van die verklaring aan de Belastingdienst.
9. Indien Opstaller niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in lid 8 van dit artikel en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in lid 11 van dit artikel, of achteraf blijkt dat Opstaller van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de retributie in rekening heeft gebracht, is Opstaller in verzuim en is de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Opstaller te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting, vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in lid 4 van dit artikel weergegeven regeling. De extra schade die voor de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Opstaller opeisbaar. De Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) zal haar medewerking verlenen indien Opstaller de opgave van deze extra schade van de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Opstaller.
10. Het in de leden 4, 7 en 9 van dit artikel gestelde is eveneens van toepassing indien de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de Overeenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor Partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door de Eigenaar c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
11. Onverkort het overigens in deze Overeenkomst ter zake bepaalde, zal Opstaller het Perceel in elk geval, met toepassing van de optie als bedoeld in lid 4 van dit artikel, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de vestiging van het Opstalrecht plaatsvindt als bedoeld in artikel III lid 2.

V. Looptijd, beëindiging Opstalrecht

1. Het Opstalrecht wordt gevestigd voor de duur van 20 jaar, te rekenen vanaf het moment waarop de akte van vestiging bij de notaris is verleden. Het Opstalrecht eindigt van rechtswege door enkel tijdsverloop na het verstrijken van voornoemde periode.

De looptijd van het Opstalrecht kan, indien Partijen dit beide wenselijk achten eenmalig verlengd worden met een periode van maximaal 5 jaar. Indien de Opstaller een verlenging van de looptijd wenst dient hij dit tijdig aan de Eigenaar kenbaar te maken middels een schriftelijk verzoek tot verlenging van de looptijd. Een verzoek tot verlenging van de looptijd dient **tenminste 12 maanden** voor het einde van de looptijd van het Opstalrecht door de Eigenaar te zijn ontvangen.

2. De Akte van vestiging zal uiterlijk op [DATUM 3 jaar na de dag waarop definitieve gunning heeft plaatsgevonden] worden verleden. Het Perceel is voor rekening en risico van de Opstaller vanaf het in de Akte te vermelden tijdstip van ondertekening van de Akte.

Opmerking [MB1]: Opnemen datum waarop de termijn voor vestiging opstalrecht verloopt. Dit ivm periode die wordt gebruikt voor het verkrijgen SDE-subsidie in relatie tot de grondreservering.

3. De Opstaller kan het Opstalrecht tussentijds niet opzeggen.
4. De Eigenaar is slechts gerechtigd tot tussentijdse beëindiging van het Opstalrecht in de gevallen en op de wijze als genoemd in de artikelen 5:104 jo. 5:87 lid 2 en 5:88 BW en voorts om redenen van algemeen belang met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:88 BW. Ingeval beëindiging plaatsvindt om redenen van algemeen belang heeft de Opstaller recht op schadevergoeding. De schadevergoeding is gebaseerd op de gemiste opbrengst en bespaarde kosten vanaf het moment van uit bedrijf nemen van het Zonnepark tot en met het einde van de initiële looptijd van het Opstalrecht, zijnde 20 jaar en wordt geacht alle kosten en schade van de Opstaller te bevatten in verband met de vervroegde sanering van het Zonnepark.

De schadevergoeding wordt vastgesteld door middel van de volgende uitgangspunten:

$A+B+C-D$

A = de gemiddelde jaarlijkse productie van het Zonnepark in MWh x het aantal jaren (of delen daarvan) dat de looptijd met de beëindiging wordt ingekort x prijs forecast voor de per MWh in euro's;

+

B = de gemiste SDE+subsidie per MWh in euro's;

+

C = het nog resterende deel van de afschrijving van het Zonnepark, waarbij de afschrijving geacht wordt plaats te vinden in gelijke delen over de gehele looptijd van 20 jaar;

-

D = gemiddelde jaarlijkse kosten van beheer en onderhoud van het Zonnepark gedurende het aantal jaren (of delen daarvan) dat het Opstalrecht heeft voortgeduurd tot aan het moment van de beëindiging x het aantal jaren (of delen daarvan) dat de looptijd met de beëindiging wordt ingekort;

De Eigenaar is bevoegd om op de door hem verschuldigde schadevergoeding in mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van deze Overeenkomst heeft te vorderen van de Opstaller.

Indien door Partijen geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding wordt deze, behoudens beroep op de ter zake bevoegde rechter, vastgesteld door een samen te stellen commissie bestaande uit drie ter zake deskundigen, waarbij het volgende geldt:

- Gemeente en Opstaller wijzen ieder binnen zes (6) weken een deskundige aan;
- de aangewezen deskundigen wijzen tezamen binnen zes (6) weken een derde deskundige aan;
- indien de derde deskundige niet binnen de gestelde termijn is aangewezen, kan de meest gerede Partij(en) verzoeken om een derde deskundige aan te doen wijzen door de ter zake bevoegde rechter.

De deskundigen stellen gezamenlijk een gemotiveerd advies op ten aanzien van de (hoogte van) de vergoeding. Het advies van de deskundigen moet zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk drie (3)

maanden na de aanwijzing van de derde deskundige, ter kennis van Partijen worden gebracht. Iedere Partij draagt hierbij de kosten van de door hen ingeschakelde deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door Partijen gelijkelijk gedragen.

5. Beide Partijen kunnen een beroep doen op de vervulling van de ontbindende voorwaarde als opgenomen in artikel VII lid 10. Een beroep op de ontbindende voorwaarde dient plaats te vinden door middel van een deurwaardersexploot of aangetekend schrijven.

VI. Erfdienstbaarheden, beperkte rechten en kettingbedingen

1. Het Opstalrecht op het hiervoor in artikel 'Vestiging zelfstandig Opstalrecht' vermelde Perceel is niet bezwaard met bijzondere lasten en beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan die zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek of die welke blijken uit de Overeenkomst. De Eigenaar heeft hiertoe een kadastraal onderzoek verricht, welk onderzoek als Bijlage C is toegevoegd aan de Overeenkomst. De Opstaller aanvaardt deze bekende bijzondere lasten en beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen door ondertekening van deze Overeenkomst.
2. Indien bij notarieel transport blijkt dat alsnog sprake is van bijzondere lasten en beperkingen, beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die bij het sluiten van de Overeenkomst niet bekend waren en die belemmerd werken voor de ingebruikname van het Perceel, dan heeft elk der Partijen het recht om deze Overeenkomst kosteloos te ontbinden. Geen van de Partijen is in dat geval een vergoeding verschuldigd voor schade, gemaakte kosten of anderszins.

VII. Uitoefening Opstalrecht

1. De Opstaller zal het Perceel en de door hem te realiseren en exploiteren opstallen en/of werken c.q. beplantingen voor geen ander doel gebruiken dan als beschreven in artikel II van deze Overeenkomst. Overige activiteiten in welke vorm dan ook, zijn niet toegestaan, behoudens uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar.
2. Het is de Opstaller, behoudens uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar, niet toegestaan om:
 - a. het Opstalrecht en de opstallen en/of werken c.q. beplantingen waar dit recht betrekking op heeft geheel of gedeeltelijk te vervreemden, noch met hypotheek, een ander beperkt recht of een kwalitatieve verplichting te bezwaren;
 - b. de opstallen en/of werken c.q. beplantingen te verhuren, te verpachten of op enigerlei andere wijze het gebruik of het genot af te staan.
3. De Eigenaar kan aan het eventueel verlenen van toestemming als in lid 1 of 2 van dit artikel bedoeld voorwaarden verbinden.
4. De Opstaller dient zodanige maatregelen te treffen dat het derden bekend is dat zij het Perceel niet mogen betreden dan wel op het Perceel activiteiten mogen uitvoeren, behoudens de activiteiten genoemd in artikel II lid 1 van deze Overeenkomst, onder verantwoordelijkheid van de Opstaller en de voorwaarden en condities zoals vastgelegd in deze Overeenkomst.

5. De feitelijke overdracht van het Perceel vindt plaats terstond na de ondertekening van de Akte in de feitelijke staat waarin het Perceel zich op dat moment bevindt. De Opstaller dient zich voor de Overdrachtsdatum op de hoogte te stellen van de staat waarin het Perceel zich bevindt en de ligging van leidingen en andere nutsvoorzieningen.
6. In overleg met de Eigenaar en de betrokken nutsbedrijven dienen maatregelen te worden genomen om mogelijk aanwezige kabels en leidingen tijdig om te leggen, af te sluiten, te verwijderen of voldoende af te schermen. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de Opstaller.
7. De Opstaller zal alles in het werk stellen om te voorkomen dat de bodem van het Perceel gedurende de looptijd van deze Overeenkomst c.q. het Opstalrecht wordt verontreinigd. Alle maatregelen en werkzaamheden die zijn vereist vanuit milieu hygiënisch oogpunt, zijn voor rekening van de Opstaller en worden genomen overeenkomstig de door de Eigenaar en/of andere overheidsorganen te geven aanwijzingen en aanbevelingen.
8. Om uitvoering te kunnen geven aan de uitoefening van het Opstalrecht zoals bedoeld in deze Overeenkomst, dient de Opstaller tijdig (voor verloop van de in artikel III lid 5 genoemde termijn van 3 jaar na definitieve gunning) te kunnen beschikken over een SDE+subsidie beschikking en de noodzakelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen voor de aanleg, instandhouding en exploitatie van het Zonnepark. De Opstaller aanvaardt de inspanningsverplichting om deze subsidiebeschikking alsmede de noodzakelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen tijdig te verkrijgen en zal al datgene doen wat in dat kader redelijkerwijs van haar verwacht mag worden.
9. Opstaller rapporteert halfjaarlijks aan de Eigenaar de voortgang met betrekking tot zowel het subsidietraject als het vergunningen- en ontheffingentraject als hiervoor in lid 7 bedoeld. De Eigenaar heeft de bevoegdheid om los van de halfjaarlijkse voortgangsrapportages tussentijds inlichtingen in te winnen bij de Opstaller ter zake. Opstaller zal het verstrekken van de gevraagde inlichtingen aan de Eigenaar niet op onredelijke gronden weigeren.
10. **Ontbindende voorwaarde.** Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat, ten aanzien van de door de Opstaller ten behoeve van het Zonnepark te realiseren en exploiteren opstellen en/of werken c.q. beplantingen, niet alle noodzakelijke vergunningen, toestemmingen en ontheffingen alsmede de benodigde SDE+subsidie beschikking door de Opstaller (kunnen) worden verkregen binnen drie (3) jaar na de datum waarop de definitieve gunning van het Opstalrecht uit hoofde van de aanbesteding als bedoeld in overweging e en f en Bijlage B aan de Opstaller heeft plaatsgevonden.

Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde:

- o dient één der Partijen de ontbinding van de Overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan haar wederpartij bekend te maken;
- o vervallen na ontbinding automatisch alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst, met uitzondering van de door Opstaller reeds betaalde reserveringsvergoeding als bedoeld in artikel III, welke vergoeding de Opstaller ook na ontbinding verschuldigd blijft;
- o kunnen Partijen geen aanspraak maken op schadevergoeding, in welke hoedanigheid ook.

VIII. Verzekering, onderhoud

1. De Opstaller is verplicht de op te richten/aan te brengen opstallen en/of werken afdoende te verzekeren tegen brand- en stormschade, alsmede wettelijke aansprakelijkheid.
2. De Opstaller dient de op te richten/aan te brengen opstallen en/of werken c.q. beplantingen naar behoren te onderhouden en zo nodig te herstellen of te vernieuwen.
3. De Eigenaar dient in de gelegenheid te worden gesteld om de aangebrachte opstallen en/of werken c.q. beplantingen na behoorlijke en tijdige aankondiging te inspecteren.

IX. Baten en lasten

Alle belastingen en/of lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het Opstalrecht zal bestaan, op of wegens de eigendom van het Perceel worden geheven, zijn voor rekening van de Eigenaar behoudens voor zover die lasten of belastingen betrekking hebben op het Opstalrecht en de door Opstaller aangebrachte opstallen en/of werken. Wanneer de Eigenaar belastingen en/of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de Opstaller komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de Opstaller, die verplicht is binnen 30 dagen nadien het betaalde bedrag aan de Eigenaar te vergoeden.

X. Milieukundig bodemonderzoek

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Perceel is informatie opgevraagd bij de Omgevingsdienst Flevoland & Gooi & Vechtstreek. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een bodeminformatierapport dat als Bijlage D aan deze Overeenkomst is gehecht. In dit informatierapport is de milieukundige toestand van de bodem van het Perceel omschreven en hieruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit houdt in dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven dermate schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn, op grond waarvan de bodem ongeschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.
2. Indien voor de datum van het verlijden van de notariële Akte, zou blijken van de aanwezigheid van de in lid 1 van dit artikel bedoelde stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van Opstaller in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd, het Perceel aanvaardt, heeft Opstaller het recht eenzijdig de Overeenkomst te ontbinden en het Perceel ter vrije beschikking van de Gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de Overeenkomst. De door Opstaller reeds verrichte betalingen zullen in dat geval volledig aan hem worden gerestitueerd.
3. Het (rest)risico van aanwezigheid van verontreinigde grond welke niet blijkt uit het uitgevoerde onderzoek doch na overdracht of feitelijke ingebruikname bij afgraving aanwezig blijkt te zijn, is voor rekening van Opstaller waarvoor Opstaller de Gemeente niet aansprakelijk stelt en vrijwaart voor aanspraken van derden.

4. Indien Opstaller aanvullend bodemonderzoek wenst te plegen in het Perceel, is hij daartoe gerechtigd, nadat afstemming met de Eigenaar heeft plaatsgevonden over het tijdstip en de wijze van uitvoering. De hieraan gelieerde (on)kosten zijn volledig voor rekening en risico van Opstaller.
5. Opstaller dient voor eigen rekening en risico een sonderingsonderzoek te laten verrichten teneinde kennis te verkrijgen van de draagkracht van de bodem op het Perceel.
6. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan bodemvreemde materialen als: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij zich hierin onaanvaardbare stoffen bevinden zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

XI. Milieukundig bodemonderzoek in geval van beëindiging

1. Bij beëindiging van het Opstalrecht zal voor rekening van en door of namens de Opstaller een milieukundig bodemonderzoek plaatsvinden, uit te voeren door een gecertificeerd milieukundig onderzoeksbureau. De Opstaller zal aan de Gemeente onverwijld een afschrift overhandigen van het bij het onderzoek behorende rapport.
2. Bij niet- of niet behoorlijke nakoming van de verplichting tot het laten plaatsvinden van een milieukundig onderzoek als genoemd in lid 1 van dit artikel, verbeurt de Opstaller, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, een boete ter hoogte van de geschatte kosten van het betreffende milieukundig bodemonderzoek vermeerderd met vijftientig (25) procent daarvan. De Opstaller is jegens de Gemeente hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van vorenbedoelde boete. De boete zal door de Gemeente onverwijld worden gebruikt voor de uitvoering van het milieukundig bodemonderzoek. De resultaten van het bodemonderzoek zullen in afschrift aan de betrokken Opstaller dan wel zijn rechtsopvolger ter hand worden gesteld.
3. Indien naar het redelijk oordeel van de Gemeente uit het in lid 1 en 2 van dit artikel genoemde bodemonderzoek blijkt dat een saneringsonderzoek, sanerings- en/of beheersmaatregel nodig is en de verontreiniging toerekenbaar is aan de Opstaller of aan een van zijn rechtsopvolgers, dan zal deze jegens de Gemeente gehouden zijn onverwijld en zonder enig voorbehoud, voor eigen rekening en risico tot uitvoering daarvan over te gaan een en ander in overeenstemming met de door de Gemeente vooraf gegeven aanwijzingen.
4. Bij niet- of niet behoorlijke nakoming van de verplichting als genoemd in lid 3 van dit artikel is de Gemeente gerechtigd om zelf, voor rekening en risico van de Opstaller of diens rechtverkrijgenden, het bedoelde saneringsonderzoek dan wel de sanerings- en/of de beheersmaatregel tot uitvoering te brengen. De resultaten van de eventuele sanering en/of beheersmaatregelen zullen in afschrift aan de betrokken Opstaller dan wel zijn rechtsopvolger ter hand worden gesteld.
5. Het gestelde in de vorige leden laat onverlet het recht van de Gemeente om bij niet- of niet behoorlijke nakoming van enige uit dit artikel voortvloeiende verplichting in rechte nakoming en/of vervangende schadevergoeding te vorderen. Hetzelfde geldt bij aansprakelijkheid van de

Opstaller en/of zijn rechtverkrijgenden in geval van opgetreden en nog op te treden schade uit onrechtmatige daad.

XII. Kwalitatieve verplichting; Kettingbeding

1. Indien en voor zover de hiervoor op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als zakelijk werkende opstalvoorwaarden, komen de Gemeente en de Opstaller overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Opstalrecht en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de gebruikers van het Perceel.
2. Indien en voor zover de hiervoor op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als zakelijk werkende opstalvoorwaarden en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als hiervoor in lid 1 bedoeld, komen de Gemeente en de Opstaller hierbij overeen dat de Opstaller alsmede zijn rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht jegens de Gemeente verplicht zijn de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Opstalrecht als kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Opstaller(s) en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voortvloeiende rechten namens de Gemeente aan te nemen.
Een en ander op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente ter grootte van € 250.000,- (zegge: tweehonderd vijftigduizend euro). In verband met dit kettingbeding zijn de Opstaller en de Gemeente en hun rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht respectievelijk het Perceel jegens elkander verplicht om de bepalingen die hiervoor op het Opstalrecht van toepassing zijn verklaard in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.

XIII. Vrijwaring en Boetebeding

1. De Opstaller zal de Gemeente vrijwaren tegen alle aanspraken (van welke aard ook) van derden ter zake van geleden schade die toe te rekenen is aan de realisatie, exploitatie en/of verwijdering van (onder)delen van) het Zonnepark door of vanwege de Opstaller.
2. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze Overeenkomst, verbeurt de Opstaller, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de Opstaller binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Eigenaar een onmiddellijk opeisbare boete van € 2.500,- (zegge: tweeduizend vijfhonderd euro) per dag dat de (correcte) nakoming uitblijft.
3. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de Eigenaar het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

XIV. Einde Opstalrecht

1. Het Opstalrecht gaat teniet:
 - o door het verstrijken van de (loop)tijd waar voor dit recht is gevestigd;
 - o door tussentijdse beëindiging door de Eigenaar conform artikel V lid 4;
 - o door het in vervulling gaan van de ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel VII lid 10;
 - o door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
 - o door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 jo. 5:104 lid 1 BW;
 - o op andere in de wet omschreven gronden.

2. Bij het tenietgaan van het Opstalrecht gaat de eigendom van de door de Opstaller aangebrachte opstallen en/of werken c.q. beplantingen van rechtswege over op de Eigenaar, indien deze niet conform het hierna bepaalde in het navolgende lid 3 door de Opstaller tijdig zijn weggenomen.
3. De Opstaller heeft tot datum tenietgaan van het Opstalrecht de mogelijkheid om de opstallen en/of werken c.q. beplantingen die door hem of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht dan wel van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen weg te nemen. De Opstaller is daarbij gehouden om het Perceel (zoveel mogelijk) in oorspronkelijke staat terug te brengen. De Opstaller zal ten aanzien van fundering en heipalen en eventueel overige aanwezige ondergrondse (delen van) opstallen en/of werken die deel uit maken van de bebouwing en kabels, buizen of leidingen behorende tot het Zonnepark, de Eigenaar vragen op welke wijze en tot welke diepte deze ondergrondse (delen van) opstallen en/of werken dienen te worden verwijderd. De Opstaller zal daartoe aan de Eigenaar een volledige en duidelijk gespecificeerde overzichtstekening van de plaats(en) waar deze ondergrondse (delen van) opstallen en/of werken, kabels, buizen of leidingen zich bevinden, aan de Eigenaar verstrekken. De Opstaller zal de aanwijzingen van de Eigenaar met betrekking tot de verwijdering strikt naleven. In overleg kunnen Partijen overeenkomen dat een of meer van deze (ondergrondse) (delen van) opstallen en/of werken c.q. beplantingen, kabels, buizen of leidingen in het Perceel mogen achterblijven. Een dergelijke afspraak dient schriftelijk tussen Partijen te worden vastgelegd.
4. Onverminderd het in lid 3 van dit artikel aan de Opstaller toegekende recht, heeft de Eigenaar het recht om bij het tenietgaan van het Opstalrecht herstel van het Perceel door de Opstaller in de oorspronkelijke staat te verlangen. De Eigenaar gunt de Opstaller hiertoe een redelijke termijn. Indien de Opstaller het Perceel niet binnen de gestelde termijn in oorspronkelijke staat heeft hersteld, kan de Eigenaar zonder nadere ingebrekestelling over gaan tot herstel voor rekening van de Opstaller.

XV. Vergoedingsrecht bij einde Opstalrecht

De Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige opstallen en/of werken c.q. beplantingen ten tijde van het teniet gaan van het Opstalrecht, met uitzondering van de situatie dat het Opstalrecht door de Eigenaar voor het einde van de initiële looptijd van 20 jaar wordt beëindigd om redenen van algemeen belang als omschreven in artikel V lid 4 van deze Overeenkomst.

XVI. Geschillen en Domicilie

1. Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen door Partijen in eerste instantie zoveel mogelijk via minnelijk overleg worden opgelost.
2. Geschillen, die niet op de in lid 1 van dit artikel genoemde wijze dan wel een andere door Partijen verkozen wijze worden opgelost, zullen ter beslechting worden voorgelegd aan de Rechtbank Midden-Nederland.
3. Deze akte zal berusten ten kantore van de door Partijen betrokken notaris [NAAM NOTARIS] te Almere, alwaar Partijen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats kiezen.

XVII. Slotbepalingen

1. Deze Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de vestiging van het Opstalrecht zijn overeengekomen en wordt beheerst door Nederlands recht.
2. Deze Overeenkomst wordt geacht niet tot stand te zijn gekomen indien door de Opstaller aantekeningen, wijzigingen en/of aanvullingen worden geplaatst op de door de Gemeente reeds ondertekende Overeenkomst.
3. Deze Overeenkomst wordt eveneens geacht niet tot stand te zijn gekomen, indien zij niet vóór [DATUM INVULLEN (gelegen 1 maand na aanbieding overeenkomst)] door de Opstaller ondertekend is ontvangen door de Gemeente.
4. Ondertekening dient plaats te vinden door het paraferen van alle bladzijden van deze Overeenkomst en het plaatsen van de handtekening(en) op de aangegeven plaats onder het laatste artikel van deze Overeenkomst.
5. Alle in deze Overeenkomst genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting, indien en voor zover verschuldigd.
6. De rechten uit hoofde van deze Overeenkomst zijn niet overdraagbaar, tenzij de Gemeente hiertoe aan de Opstaller op voorhand uitdrukkelijk schriftelijk toestemming heeft verleend. Derden kunnen geen enkel recht aan deze Overeenkomst ontleen.
7. Deze Overeenkomst eindigt indien het Opstalrecht eindigt en Partijen aan al hun verplichtingen hebben voldaan.

XVIII. Bijlagen

1. Van onderhavige opstalovereenkomst maken de hierna genoemde bijlagen een integraal en onlosmakelijk deel uit en worden daartoe mede door Partijen voor akkoord geparafeerd:
 - A. Uitgiftetekening d.d. 24 januari 2017, met kenmerk 92520188;
 - B. Offerteaanvraag Openbare Europese Aanbesteding Concessie opstalovereenkomst zonnepark De Vaart 4 Nr. CIA2016.01.06 met bijlagen en Nota(s) van Inlichtingen;
 - C. Kadastraal onderzoek openbare registers d.d. [DATUM];
 - D. Bodeminformatierapport Omgevingsdienst Flevoland & Gooi & Vechtstreek.
2. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlagen en vice versa.
3. Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de bijlagen.

Aldus opgemaakt in tweevoud en ondertekend,

Plaats: _____

Plaats: _____

Datum: _____

Datum: _____

De Gemeente:

De Opstaller:
