



ONTWERPOVEREENKOMST TOT VESTIGING ZAKELIJK RECHT VAN ERFPACHT ZONNELINT A12-A30

1. de heer mr. David Ale Bernard Klein Lenderink, Hoofd Sectie Hernieuwbare Energie en Projecten van de Afdeling Verhuur van het Rijksvastgoedbedrijf, kantoorhoudende te Utrecht, St. Jacobsstraat 16, 3511 BS (Postbus 16169, 2500 BD Den Haag), geboren te Bogota (Colombia) op tweeëntwintig januari negentienhonderdzeventachtig, van wie de identiteit is vastgesteld aan de hand van een geldig legitimatiebewijs en die bij het verstrekken van deze last en volmacht handelde namens de Staat der Nederlanden, hierna te noemen "**de Staat**", hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf 2020 (Staatscourant 3 maart 2020 nr. 8491),
2. [...naam...], geboren in [...gemeente...] op [...geboortedatum...], te dezen woonplaats kiezende [...adres...] ten dezen handelend als gevolmachtigde van de [...ondernemingsvorm...] [...naam...], statutair gevestigd te [...plaats...], kantoorhoudend te [...adres...], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [...KvK-nummer...], hierna te noemen "**Erfpachter**".

De Staat en de Erfpachter hierna gezamenlijk te noemen: Partijen

DEFINITIES

Tenzij anders blijkt wordt in deze akte verstaan onder;

- **Aanmelding bij VertiCer B.V.**
De aanmelding van de datum van inbedrijfstelling van de productie-installatie, in dit geval het zonnepark, bij VertiCer B.V. VertiCer B.V. certificeert energie die is opgewekt uit duurzame en fossiele bronnen en verstrekt hiervoor Garanties van Oorsprong.
- **Algemene Voorwaarden**
De "Algemene erfpachtsvoorwaarden materieelbeheer Rijkswaterstaat Rijksvastgoedbedrijf 2020", welke zijn gedeponneerd bij de Rechtbank Den Haag op 19 juni 2020 onder nummer 26/2020 en in de openbare registers voor registergoederen op 15 juni 2020, in register Hypotheken 4, deel 78288, nummer 119.
- **Aanvangsperiode**
Periode van vestiging van het Erfpachtrecht tot de start van de Productieperiode.
- **Afbouwperiode**
Een opeenvolgende periode van 6 maanden, welke direct aansluit op de Productieperiode en waarbinnen de fotovoltaïsche panelen uit productie zijn genomen en de Werken worden geamoveerd.
- **Beschikking SDE/SCE**
De beschikking tot subsidieverlening, op grond van het Besluit SDE/SCE.
- **Besluit SDE/SCE:**
Besluit stimulering duurzame energieproductie/Besluit Subsidieregeling coöperatieve energieopwekking.
- **Erfpachtakte**
De voor de vestiging van het Erfpachtrecht noodzakelijke notariële akte waarbij ter uitvoering van de Voorovereenkomst het Erfpachtrecht door de Staat wordt gevestigd ten behoeve van de Erfpachter.
- **Erfpachtrecht**

Rijksvastgoedbedrijf

Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur

Sint Jacobsstraat 16
3511 BS Utrecht
Postbus 16169
2500 BD Den Haag
Nederland
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

BTW nummer

NL8563.05.765.B.01

KVK nummer

65890604

IBAN

NL75 INGB 0705 0026 24

BIC

INGBNL2A

Het zakelijk recht van erfpacht als bedoeld in artikel 5:85 en volgende van het Burgerlijk Wetboek voor de duur van in totaal 28 jaar op de Percelen, met de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten van Erfpachter op de op de grond te bouwen Werken.

- **Gunning**
Het besluit van de Staat tot gunning van de Voorovereenkomst aan Erfpachter.
- **<OPTIONEEL> Huurrecht**
Het recht van Erfpachter, zoals blijkt uit de naast deze akte te sluiten huurovereenkomst en omschreven in de reeds afgesloten Voorovereenkomst, om stukken grond in eigendom van de Staat te huren ten behoeve van de bekabeling en leidingen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Zonnepark.
- **Percelen**
 - een perceel grond ongeveer groot 2 hectare, 5 are en 54 centiare, uitmakende aaneengesloten gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Ede, sectie G, nummer 3290 (hierna (ook) te noemen: **Perceel 1**);
 - een perceel grond ongeveer groot 96 centiare, uitmakende aaneengesloten gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Ede, sectie G, nummer 2874 (hierna (ook) te noemen: **Perceel 2**);
 - een perceel grond ongeveer groot 2 hectare en 29 centiare, uitmakende aaneengesloten gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Ede, sectie F, nummer 8776 (hierna (ook) te noemen: **Perceel 3**);
 - een perceel grond ongeveer groot 1 hectare, 34 are en 51 centiare, uitmakende aaneengesloten gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Ede, sectie F, nummer 8787 (hierna (ook) te noemen: **Perceel 4**),

en wel exact die Percelen zoals schetsmatig is aangegeven op de door Partijen gewaarmerkte, aan deze overeenkomst als bijlage gehechte situatietekening d.d. [...datum...], met kenmerk [**], aan welke Percelen door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend. Na inschrijving van een afschrift van de erfpachtake in de Openbare Registers zal door het Kadaster een verificatiemeting worden verricht aan de hand van de feitelijke situatie en zal het Kadaster de grenzen definitief maken, waarbij de feitelijke situatie bepalend zal zijn voor de vaststelling van de definitieve kadastrale grenzen,
- **Productieperiode**
Opeenvolgende periode van ** (**) jaar, welke direct aansluit op de aanvangsperiode **<OPTIONEEL>**, en waarvoor Erfpachter de in A.3 omschreven SDE-beschikking(en) heeft ontvangen. Deze periode vangt aan op het tijdstip zoals omschreven in artikel 5.
- **Voorovereenkomst**
De overeenkomst ter exploitatie van het Zonnepark tussen de Staat en Erfpachter d.d. [...datum Voorovereenkomst...], zoals tot stand gekomen ingevolge de Gunning.
- **Werken**
De op de Percelen te realiseren werken; bestaande uit fotovoltaïsche panelen met een totaal nominaal vermogen van [...aantal...] MegaWatt, op (een op fundering verankerde) frame(s), **<OPTIONEEL, indien aanwezig, eventueel aanvullen>** omvormers, transformatorstation(s), inkoopstation, alsmede kabels, leidingen, schakel-, meet- en netkoppelingsapparatuur voor geleidingen van elektriciteit en/of het transport van energiedragers ten behoeve van de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk alsmede voor

telecommunicatie en met verdere elementen welke noodzakelijk zijn in het kader van goed functioneren, beveiligen (bijvoorbeeld d.m.v. hekken en beveiligingsapparatuur) en onderhoud, zoals alle andere noodzakelijk funderingen, toegangspaden, bestrating en/of andersoortige verhardingen **<OPTIONEEL>** en (batterij)opslag. **<OPTIONEEL, indien externe kabel voor een klein deel buiten het in opstal gelegen gedeelte van het zonnepark ligt>** en externe bekabeling en leidingen voor de transport van elektriciteit naar het openbare net.

- **Zonnepark**

Het geheel aan Werken, bekend onder de naam Zonnelint A12-A30.

OVERWEGINGEN

- I. De Staat is eigenaar van percelen grond gelegen op een tweetal aansluitingen van de rijksweg A30; afslag 1 Ede West en afslag 2 Ede Noord en twee bermen langs de rijksweg A30, kadastraal bekend als:
 - a. gemeente Ede, sectie G, nummer 3290
 - b. gemeente Ede, sectie G, nummer 2874
 - c. gemeente Ede, sectie F, nummer 8776
 - d. gemeente Ede, sectie F, nummer 8787
- II. de Staat heeft samen met de gemeente Ede de mogelijkheden verkend voor het realiseren van een Zonnepark op in totaal acht percelen te Ede, bestaande uit de bermen, taluds, op- en afritten rondom de rijksweg A30 Ede West, rijksweg A30 Ede Noord en rijksweg A12 ten oosten van knooppunt Maandersbroek. Vier van deze percelen zijn in eigendom van de gemeente Ede en de andere vier betreffen de percelen hiervoor onder I genoemd. De Staat en de gemeente Ede hebben besloten om gezamenlijk een openbare inschrijving te organiseren om zo een gegadigde te selecteren voor de realisatie en exploitatie van het Zonnepark gedurende een periode van in totaal 28 jaar. In dit kader is het biedboek opgesteld.
- III. De Staat en de gemeente Ede hebben op [datum] vastgesteld dat Erfpachter de meest aanvaardbare bieding heeft uitgebracht en is diens gevolg overgegaan tot Gunning aan de Erfpachter, waarna tussen de Staat en Erfpachter de Voorovereenkomst ter exploitatie van zonnepark "Zonnelint A12-A30" tot stand is gekomen.
- IV. Erfpachter verklaart dat hij voldoet aan de regelgeving van de gemeente, provincie, het waterschap en het Rijk en dat hij alle voor de ontwikkeling en exploitatie van het zonnepark van gemeente, provincie, waterschap en Rijk als bedoeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet, onherroepelijk heeft verkregen. Verder verklaart Erfpachter zich te houden aan de regels zoals gesteld in het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Omgevingsregeling. Tot slot verklaart Erfpachter alle toepasselijke onherroepelijk verkregen vergunningen te hebben gedeeld met de Staat.

Bovengenoemde vergunningen hierna (gezamenlijk) te noemen
"Publiekrechtelijke Vergunning(en)".
- V. **<OPTIONEEL, indien SDE-beschikking>**

Erfpachter heeft voor de ontwikkeling en de realisatie van het Zonnepark (een) SDE-beschikking(en) ontvangen met de volgende projectnummer(s) en data:

1. [...Project...], [...SDE-nummer RVO...] te [...datum...]
2. Etc.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur

INHOUD OVEREENKOMST

Ter uitvoering van deze overeenkomst, wordt tussen de Staat en Erfpachter het Erfpachtrecht gevestigd, waarbij de volgende artikelen worden opgenomen:

Artikel 1. Vestiging Erfpachtrecht

De Staat verleent aan Erfpachter, die zulks aanvaardt, het recht van erfpacht op de Percelen als bedoeld in artikel 5:85 Burgerlijk Wetboek, inhoudende het recht van Erfpachter tot het oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen en onderhouden van de Werken conform de beschrijving bij de begripsbepalingen in, op en/of boven de Percelen, overeenkomstig de huidige bestemming en ten behoeve van het Zonnepark.

Artikel 2. Juridische staat van de Percelen

De Staat garandeert:

- a. bevoegd te zijn tot de vestiging van het Erfpachtrecht en de (eventueel) in deze akte te vestigen erfdienstbaarheden;
- b. dat op de Percelen geen huur-, pacht- of andere gebruiksrechten van derden rusten anders dan in de akte genoemd;
- c. dat er -voor zover aan hem bekend- op de Percelen geen erfdienstbaarheden of andere bijzondere rechten, kwalitatieve verplichtingen of andere bijzondere bepalingen rusten en er geen kettingbedingen aan Erfpachter behoeven te worden opgelegd als gevolg van afspraken met derden, anders dan in de akte genoemd;
- d. dat de Percelen niet bezwaard zijn met enig zakelijk recht of beslag, die de geldigheid of uitoefening van het Erfpachtrecht en/of erfdienstbaarheden zou kunnen aantasten;
- e. dat met betrekking tot de Percelen geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig is;
- f. niet bekend te zijn met het feit dat vanwege publiek- of privaatrechtelijke gronden de Percelen te koop moet(en) worden aangeboden aan derden en dat er ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan.

Artikel 3. Algemene Voorwaarden

1. De Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op het Erfpachtrecht, voor zover daar in deze akte of in een toekomstige akte van wijziging niet van wordt afgeweken. De Erfpachter verklaart dat hij een exemplaar van de Algemene Voorwaarden heeft ontvangen het aangaan van de Voorovereenkomst en de inhoud van de Algemene Voorwaarden geheel kent. De Algemene Voorwaarden zijn als bijlage aan deze akte gehecht.
2. In aanvulling op artikel 7 lid 1 en 2 van de Algemene Voorwaarden bevestigt de Staat dat zij een verzoek tot vervreemding, toebedeling, splitsing door overdracht en/of inbrenging niet op onredelijke gronden zal weigeren. De toestemming van de Staat hangt af van de uitkomst van een eventueel door de Staat geïnitieerd Bibob-onderzoek.

3. Ter verduidelijking van artikel 10 lid 4 van de Algemene Voorwaarden wordt voor de bepaling van de schadevergoeding de gehele resterende exploitatieperiode van het Zonnepark in acht genomen.
4. In afwijking van artikel 6 lid 8 en artikel 15 lid 3 van de Algemene Voorwaarden dient de Erfpachter te allen tijde toegang tot de Percelen te verlenen aan Rijkswaterstaat voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden en inspectietaken. De Staat is verplicht om uiterlijk 1 dag voor haar komst de Erfpachter daarvan in kennis te stellen. Daarnaast zal de Staat de veiligheidsregels die de exploitant stelt respecteren.
5. **<OPTIONEEL, indien SDE-beschikking>** Indien Erfpachter conform het bepaalde in artikel 61 tweede lid van het Besluit SDE, de Beschikking SDE wenst over te dragen aan een derde, dient Erfpachter minstens één maand voorafgaand aan de beoogde overdracht de Staat daarvan in kennis te stellen.

Artikel 4. Aanvaarding

1. De Percelen zijn terstond na het vestigen van het Erfpachtrecht ter beschikking gesteld aan Erfpachter, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 van de Algemene Voorwaarden.
 2. De Erfpachter, diens personeel, door de Erfpachter aangewezen derden, alsmede zij die in opdracht van alle bovengenoemde functionarissen werkzaamheden verrichten, hebben ten behoeve van de hun opgedragen taak, toegang tot de Percelen.
- <OPTIONEEL, indien openbare weg dient als opstelplaats>**
3. Het gebruiken van de openbare weg of ruimte als wacht- of opstelplaats voor (vracht)auto's of als laad- en loszone is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Rijkswaterstaat niet toegestaan. Erfpachter dient aan te geven waar de opstelplaatsen voor (onderhouds-) verkeer zullen worden gerealiseerd in een door Rijkswaterstaat goed te keuren bouw- en inrichtingsplan.

Artikel 5. Duur en Startdatum

1. Het Erfpachtrecht wordt gevestigd voor de duur van de Aanvangsperiode, de Productieperiode en de Afbouwperiode.
2. Het Erfpachtrecht gaat heden in en eindigt op [...datum...], zijnde [...duur Productieperiode...] jaar en zes maanden na aanvang van de Productieperiode zoals genoemd in lid 4 van dit artikel **<OPTIONEEL, indien sprake van einddatum in publiekrechtelijke vergunning>** doch uiterlijk op [...datum...]. Indien de startdatum van de Productieperiode conform lid 4 van dit artikel wijzigt, wijzigt de einddatum overeenkomstig, mits de einddatum van de Publiekrechtelijke Vergunningen dit toelaten.
3. De Aanvangsperiode vangt heden aan en eindigt op het moment dat de Productieperiode aanvangt.
4. De Productieperiode vangt aan op **<KEUZE>**:
<OPTIONEEL: indien SDE datum nu bekend en juist of het mogelijk is deze te wijzigen> [...startdatum SDE-beschikking...] conform de startdatum van de SDE-Beschikking zoals genoemd in A.3, met dien verstande dat de startdatum van de Productieperiode conform artikel 6 lid 2 van het Besluit SDE gewijzigd kan worden. Indien deze startdatum wijzigt en er geen wijzigingsbeschikking van de RVO aan ten grondslag ligt, dan zal de Productieperiode worden geacht in te gaan op het moment van inschrijving van het Zonnepark bij VertiCer B.V..

Erfpachter is verplicht de Staat hiervan schriftelijk op de hoogte stellen door gelijktijdige toezending van de aanmelding bij VertiCer B.V. aan de Staat, één en ander op straffe van een boete zoals opgenomen in artikel 20 lid 2 sub b van de Algemene Voorwaarden.

De Productieperiode eindigt op het moment dat de Afbouwperiode aanvangt.

<OPTIONEEL: indien geen SDE of indien nu al blijkt dat SDE datum niet gehaald wordt en er geen wijzigingsbeschikking wordt afgegeven> het moment van inschrijving van het Zonnepark bij VertiCer B.V. >.

De Erfpachter is verplicht de Staat schriftelijk op de hoogte te stellen van het moment van inschrijving van het Zonnepark bij VertiCer B.V. of een wijziging van de startdatum van de Productieperiode, door gelijktijdige toezending van de aanmelding bij VertiCer B.V. aan de Staat, één en ander op straffe van een boete zoals opgenomen in artikel 20 sub b van de Algemene Voorwaarden. De Productieperiode eindigt op het moment dat de Afbouwperiode aanvangt.

5. De Afbouwperiode duurt zes maanden en eindigt op het moment dat het Erfpachtrecht eindigt. De Afbouwperiode vangt derhalve aan op [...datum...].

Artikel 6. Canon

1. De jaarlijkse canon voor het Erfpachtrecht bedraagt tijdens de Productieperiode € [...bedrag...] ([...bedrag uitgeschreven...]). Dit bedrag is exclusief verschuldigde omzetbelasting.
2. **<OPTIONEEL: indien op voorhand bekend is dat er ook een batterijopslag wordt geplaatst>** De (jaarlijkse) canon voor de Batterijopslag bedraagt € [...bedrag...] ([...bedrag uitgeschreven...]). Dit bedrag is exclusief verschuldigde omzetbelasting. **OPTIONEEL: indien van toepassing>** De berekening die ten grondslag ligt aan deze canon wordt als bijlage aan deze akte gehecht.
OPTIONEEL: indien nog niet op voorhand bekend is dat er een batterijopslag wordt geplaatst> De canon zoals genoemd in lid 1 van dit artikel ziet specifiek op de opwek-installatie, zijnde de zonnepanelen. Mocht het Erfpachtrecht worden uitgebreid met bijvoorbeeld een batterijopslag, dan zal de canon daarvoor apart worden gewaardeerd middels een taxatie.
3. De betalingsverplichting van de canon tijdens de Productieperiode vangt voor het eerst aan op de dag zoals aangegeven in artikel 5 lid 4.
4. In afwijking van de canon tijdens de Productieperiode bedraagt de jaarlijkse canon tijdens de Aanvangsperiode € [...bedrag...] ([...bedrag uitgeschreven...]). Dit bedrag komt overeen met € 500,- per m2. Dit bedrag is exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.
7. De betalingsverplichting van de canon tijdens de Aanvangsperiode vangt voor het eerst aan op de dag zoals aangegeven in artikel 5 lid 3, zijnde [datum].
8. In afwijking van de canon tijdens de Productieperiode bedraagt de jaarlijkse canon tijdens de Afbouwperiode € [...bedrag...] ([...bedrag uitgeschreven...]). Dit bedrag komt overeen met € ** per m2. Dit bedrag is exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.
9. De betalingsverplichting van de canon tijdens de Afbouwperiode vangt voor het eerst aan op de dag zoals aangegeven in artikel 5 lid 5, zijnde [datum].
10. Artikel 3 van de Algemene Voorwaarden is niet van toepassing op de canon tijdens de Aanvangsperiode en Afbouwperiode.
11. Indien de Aanvangsperiode of de Afbouwperiode eindigt voordat het lopende jaar waarover canon is verschuldigd is geëindigd, dan wel dat de

Afbouwperiode aanvangt gedurende het jaar waarover de canon is verschuldigd, zal de canon pro rata worden berekend.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur

Artikel 8. Wijze van betaling canon

1. Erfpachter betaalt de canon, na facturering door de Staat, door middel van automatische incasso of overschrijving op rekeningnummer NL75INGB0705002624 ten name van BZK Rijksvastgoedbedrijf te Den Haag.
2. De Staat verstuurt de facturen naar: [...adresgegevens Erfpachter...].
3. In het bedrag van de eerste factuur is begrepen de canon tijdens de Aanvangsperiode die is verschuldigd over het tijdvak van vandaag tot [...Datum 1 jaar na passeren akte of, indien de Productiedatum eerder aanvangt tot aan die datum ...], bedragende € [...bedrag...] ([...bedrag uitgeschreven...]) exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting, één en ander conform het bepaalde in artikel 5 lid 3.
4. Erfpachter kan geen rechten ontlenen aan het toezenden van een factuur door de Staat, dan wel de betaling van enige canon door Erfpachter die zien op het verlengen van het Erfpachtrecht, dan wel tot het ongewijzigd laten van de canon voor een nieuwe periode.

Artikel 9. Bestemming

1. De Erfpachter is verplicht de Percelen uitsluitend te gebruiken voor het oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen en onderhouden van de Werken, één en ander overeenkomstig de Publiekrechtelijke Vergunningen .
2. Het is de Erfpachter slechts toegestaan om wijzigingen aan de Werken aan te brengen of nieuwe fotonuwaitsche panelen te plaatsen die in essentiële mate afwijken van de in deze akte vermelde kenmerken indien dat niet in strijd is met de Publiekrechtelijke Vergunningen <OPTIONEEL, indien SDE-beschikking> en de SDE-beschikking>.
3. <OPTIONEEL, indien SDE-beschikking> Erfpachter is verplicht om één (1) maand voorafgaand aan het indienen van een ontheffing op basis van artikel 62 lid 3 van het Besluit SDE of het indienen van een wijzigingsverzoek van de Publiekrechtelijke Vergunningen de Staat in kennis te stellen van de aan te vragen vertering, essentiële wijziging of stopzetting van de realisatie of exploitatie van de fotonuwaitsche panelen in afwijking van het plan zoals ingediend bij de subsidieaanvraag d.d. [...datum...] bij RVO.nl of bij de vergunningsaanvraag van de Publiekrechtelijke Vergunningen.
4. Bij niet nakoming van de in dit artikel genoemde verplichtingen verbeurt de Erfpachter een direct, zonder gerechtelijke tussenkomst, opeisbare boete conform artikel 20 lid 2 onder c van de Algemene Voorwaarden. Tevens wordt bij verzuim van de in lid 2 genoemde verplichting de wijziging van de canon zoals bedoeld in artikel 6 met terugwerkende kracht verrekend, tot het moment waarop Erfpachter afweek van de in deze akte en in de Publiekrechtelijke Vergunningen vermelde kenmerken van de Werken.

Artikel 10. Kabels en (buis)leidingen

1. De Staat staat ervoor in, dat hij aan Erfpachter al die inlichtingen heeft verschaft die bekend waren bij de Staat met betrekking tot de ligging van kabels, leidingen en straalpaden in, op en/of boven de Percelen. Inlichtingen en feiten welke aan Erfpachter bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende

- verkeersopvattingen van Erfpachter verlangd mag worden, hoeven door de Staat niet te worden verstrekt.
2. Indien dit ten behoeve van de realisatie van de Werken noodzakelijk is, zal Erfpachter op zijn kosten in overleg met en ten genoegen van de desbetreffende eigenaar, de kabels en/of buisleidingen verleggen.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur

Artikel 11. Bodemonderzoek

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de (water)bodem van de Percelen hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de kwaliteitseisen voor de kwaliteitsklasse Landbouw/Natuur van het Besluit bodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit 2022, voor zover het de vaste bodem of waterbodem betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen. Indien het grondwater betreft, wordt aangesloten bij de signaleringsparameters voor grondwater, bedoeld in artikel 4.12a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
2. Er is in ieder geval een vooronderzoek bodem volgens NEN 5725 of NEN 5717 voor de (water)bodem verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de Percelen door een deskundige en van beide partijen onafhankelijke instelling. Indien het vooronderzoek daartoe aanleiding geeft, is een vervolgonderzoek gedaan conform paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport/de rapporten van ### (datum/data), dat/die in het bezit is/zijn van Partijen. De Staat is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat de Percelen bodemverontreiniging bevat, anders dan eventueel vermeld in dit rapport/deze rapporten. Op basis van dit rapport/deze rapporten, stellen partijen vast dat de verontreinigingssituatie van de Percelen met de daarbij behorende eventuele door Erfpachter in acht te nemen gebruiksbeperkingen en/of eventueel door de Staat te treffen maatregelen in het belang van de bescherming van de (water)bodem of grondwater geen toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de contractuele verplichtingen uit hoofde van dit Erfpachtrecht op aan de zijde van de Staat oplevert en dat gedurende de looptijd van dit Erfpachtrecht geen sanering noodzakelijk is.
3. Op de Percelen zijn de volgende gebruiksbeperkingen van toepassing:
 - a. Xxx
 - b. Xxx
 - c. Xxx
 - d. Xxx
4. Als gedurende de looptijd van dit Erfpachtrecht blijkt dat er sprake is van niet eerder ontdekte bodemverontreiniging, dan levert dit geen toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de contractuele verplichtingen uit hoofde van dit Erfpachtrecht op aan de zijde van de Staat, tenzij door de aanwezigheid van deze bodemverontreiniging of grondwaterverontreiniging, al dan niet bij voortgezet gebruik, een onaanvaardbaar risico oplevert voor de gezondheid van de mens, ecologie, verspreiding in het grondwater of de kwaliteit van het oppervlaktewater.
5. De Staat is niet aansprakelijk voor eventuele schade die Erfpachter lijdt als gevolg van de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de Percelen, tenzij voortgezet gebruik door de aanwezigheid van deze (water-)bodemonverontreiniging of grondwaterverontreiniging een onaanvaardbaar risico oplevert en de schade die Erfpachter lijdt hiervan het gevolg is.
6. Tijdens het gebruik van de Percelen dient de Erfpachter zich te onthouden van handelingen die (water)bodemverontreinigingen en grondwater van de

- Percelen tot gevolg kunnen hebben en zich te onthouden van handelingen die een verhoogd risico voor de bodem met zich meebrengen.
7. In geval van niet nakoming van het bepaalde in dit artikel stellen Partijen reeds nu vast dat zulks wordt aangemerkt als een ernstig tekortschieten in de op de Erfpachter rustende verplichtingen.
 8. Bij beëindiging van het Erfpachtrecht zal in opdracht en op kosten van de Erfpachter een eindonderzoek bodem conform paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving en dient minimaal inzichtelijk te worden gemaakt of ten opzichte van de bij aanvang van het Erfpachtrecht vastgestelde verontreinigingssituatie meer of andere bodemverontreiniging aanwezig is. Wanneer meer of andere bodemverontreiniging ten opzichte van de bij aanvang van het Erfpachtrecht vastgestelde verontreinigingssituatie wordt geconstateerd dient de Erfpachter deze binnen zes maanden na het eindigen van het Erfpachtrecht voor eigen rekening ten genoegen van Staat te saneren. Dit geldt niet wanneer het gaat om een geconstateerde verontreiniging waarvan de Erfpachter aannemelijk maakt dat deze niet kan worden toegerekend aan hem, zijn rechtsvoorganger(s) dan wel degene(n) die zich door toedoen en/of door (na)laten van hem of zijn rechtsvoorganger(s) gedurende het Erfpachtrecht op de Percelen zaak hebben bevonden.
 9. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid 8 van dit artikel zijn verricht, is de Erfpachter, gerekend vanaf de datum van het einde van het Erfpachtrecht, aan de Staat een bedrag verschuldigd berekend naar de laatst geldende canon.
 10. Indien de Erfpachter niet binnen 6 maanden heeft voldaan aan zijn verplichtingen uit lid 8, kan de Staat per maand waarin de 6 maanden termijn wordt overschreden een boete opleggen van maximaal 10% van de jaarlijkse canon of, indien de Staat dit noodzakelijk acht, de vereiste maatregelen voor rekening van de Erfpachter verrichten.
 11. Erfpachter is verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen om de Percelen geschikt te maken voor het plaatsen van een opstal, waaronder zonnepanelen.
 12. Partijen komen nadrukkelijk overeen dat de reeds verontreinigde grond bij een eventuele uitgraving en herschikking slechts op de aan Erfpachter uitgegeven Percelen of op niet-Staatspercelen zal worden verspreid of in depot wordt gezet.

Artikel 12. Oplevering

In aanvulling op de Algemene Voorwaarden gelden bij oplevering de volgende bepalingen:

1. Erfpachter zal aan de Staat een volledige en duidelijk gespecificeerde overzichtstekening van de plaats, op basis van Global Positioning System (gps)coördinaten, waar ondergrondse werken en kabels van Erfpachter zich bevinden toezenden. Erfpachter zal de aanwijzingen van de Staat met betrekking tot de verwijdering van deze ondergrondse werken en kabels strikt naleven, evenwel met inachtneming van de uitgangspunten afkomstig uit de toepasselijke Publiekrechtelijke Vergunningen. De Staat kan verlangen dat één of meer van deze ondergrondse werken en of kabels worden achtergelaten zonder dat Erfpachter daarvoor op enigerlei vergoeding aanspraak kan maken. Ten aanzien van de staat waarin de Percelen dienen te worden opgeleverd wordt tevens verwezen naar het in artikel 11 vermelde bodemrapport.
2. Oplevering geschiedt tevens op een wijze zoals aangegeven in de Publieke Vergunningen.

Artikel 13. Vrijwaring

Erfpachter vrijwaart de Staat tegen alle aanspraken (van welke aard ook) van derden ter zake van door derden geleden schade die toe te rekenen is aan de realisatie, exploitatie en/of verwijdering van de Werken door Erfpachter. Hieronder is tevens begrepen de opruiming en/of verwijdering van welke zaak en/of stof dan ook die/dat zich bevindt in/op de Percelen.

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur

Artikel 14. Schade aan aanliggende percelen

Erfpachter is tevens gehouden eventuele (vervolg)schaden, welke een causaal verband hebben met de realisatie, exploitatie en/of verwijdering van de Werken, ontstaan bij grondgebruikers van de Staat grenzend aan de Percelen rechtstreeks te vergoeden aan deze gebruikers.

Artikel 15. Openbare registers

Erfpachter machtigt de Staat onherroepelijk na beëindiging van het Erfpachtrecht voor rekening van Erfpachter aantekening daarvan te laten doen in de Openbare Registers.

Artikel 16. Kwalitatieve verplichtingen; kettingbedingen

1. Indien en voor zover de hiervoor op het Erfpachtrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als erfpachtrechtbepalingen, komen de Staat en Erfpachter 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 Erfpachtrecht, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de gebruikers van de Percelen.
2. Indien en voor zover de in deze akte van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als erfpachtrechtbepalingen en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als hiervoor onder 1 bedoeld, komen de Staat en Erfpachter hierbij overeen dat Erfpachter alsmede zijn rechtsopvolgers ter zake van het Erfpachtrecht jegens de Staat verplicht zijn de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Erfpachtrecht als kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Erfpachters en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de Staat voortvloeiende rechten namens de Staat aan te nemen, gelijk de Staat alsmede zijn rechtsopvolgers ter zake de Percelen jegens Erfpachter verplicht zijn de betreffende verplichtingen bij overdracht van de Percelen als kettingbeding op te leggen aan de opvolgende grondeigenaren en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Erfpachter voortvloeiende rechten namens Erfpachter aan te nemen.
3. Bij overtreding van de verplichtingen in dit artikel verbeurt de Staat een direct opeisbare boete conform artikel 20 lid 2 onder b van de Algemene Voorwaarden van respectievelijk Erfpachter of hun rechtsopvolgers. In verband met dit kettingbeding zijn Erfpachter en de Staat en hun rechtsopvolgers ter zake van het Erfpachtrecht respectievelijk de Percelen jegens elkander verplicht om de bepalingen die hiervoor op het Erfpachtrecht van toepassing zijn verklaard in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.

Artikel 17. Omzetbelasting en overdrachtsbelasting

1. Omzetbelasting
 - I. De vestiging van het Erfpachtrecht wordt gekwalificeerd in de zin van [artikel 3, lid 2](#) van de Wet op de omzetbelasting 1968 als een dienst die wordt gelijkgesteld aan verhuur en niet als de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 (verhuuranalogie), aangezien

de gekapitaliseerde waarde van de canon vermeerderd met omzetbelasting minder bedraagt dan de waarde in het economisch verkeer van het Erfpachtrecht.

- II. De Staat en Erfpachter maken gebruik van de mogelijkheid om te opteren voor een belaste verhuur als bedoeld in artikel 11 lid 1, letter b., ten vijfde van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968. Partijen zien af van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek van een met omzetbelasting belaste verhuur doch maken te dezen de keuze om de verhuur te belasten met omzetbelasting; voor de omzetbelasting wordt deze akte beschouwd als een schriftelijke huurovereenkomst. Erfpachter verklaart, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van de Staat:
- * te voldoen aan de eis dat het Erfpachtrecht voor negentig procent (90%) of meer zal worden gebezigd voor prestaties die recht op aftrek van voorbelasting geven op de voet van [artikel 15](#) van de Wet op de omzetbelasting 1968;
 - * als ingangsdatum voor deze belaste dienst/verhuur zal alsdan gelden de datum van vestiging van het Erfpachtrecht;
 - * het boekjaar van Erfpachter loopt van één januari tot éénendertig december, en;
 - * de op de belaste dienst/verhuur betrekking hebbende documenten in zijn administratie te hebben opgenomen.
- III. Indien voornoemd bedoeld recht op aftrek van voorbelasting niet van toepassing is, dan is Erfpachter boven de canon van de Staat een bedrag verschuldigd dat overeenkomt met het bedrag aan omzetbelasting dat verschuldigd zou zijn geweest indien het recht op aftrek van voorbelasting wel van toepassing was geweest. Ditzelfde geldt, indien achteraf blijkt dat het bedoeld recht op aftrek van voorbelasting niet bestond of te eniger tijd is beëindigd. In dat geval geldt de hier beschreven verhoging van de canon vanaf het moment dat geen recht meer bestond op vooraftrek. Daarnaast is Erfpachter gehouden alle niet aftrekbare investeringsomzetbelasting alsmede alle overige omzetbelastingschade, zoals omzetbelasting op onderhouds- en algemene bedrijfskosten, aan de Staat te vergoeden voor zover deze schade voortvloeit uit het niet voldoen aan bedoeld recht op aftrek van voorbelasting door Erfpachter en deze schade niet door de verhoging van de canon wordt gedekt.
- IV. De hiervoor bedoelde vergoedingen zijn terstond opeisbaar.
- V. Het vorenstaande is tevens van toepassing als de Staat wordt geconfronteerd met omzetbelastingschade na de beëindiging van het Erfpachtrecht.
- VI. De blijkens hiervoor bepaalde door Erfpachter aan de Staat verschuldigde omzetbelasting wordt berekend over de vergoeding als bedoeld in [artikel 5](#) van het uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968. Het bedrag aan omzetbelasting zal op factuur worden voldaan.
2. Overdrachtsbelasting
- Erfpachter doet, als verkrijger van het Erfpachtrecht, een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer aangezien sprake is van verkrijging krachtens een dienst als bedoeld in artikel elf eerste lid onderdeel b slotalinea van de Wet op de omzetbelasting 1968, terzake waarvan omzetbelasting is verschuldigd en het Erfpachtrecht tot op heden niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Rijksvastgoedbedrijf

Directie Transacties &
Projecten
Afdeling Verhuur

Aldus door Wederpartij getekend te _____ op _____

[Naam]

[Functie]

Aldus door de Staat getekend te _____ op _____

Namens de Staat der Nederlanden,
de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
namens deze,

De heer mr. D.A.B. Klein Lenderink,
Hoofd Sectie Hernieuwbare Energie en Projecten

Bijlagen:

1. Algemene Voorwaarden
2. Tekening kadastrale percelen (situatieschets)
3. Bodemonderzoek