

Model Overeenkomst van opstal De Zwette

22 juli 2016

betreffende

**Zonnepark De Zwette
Leeuwarden Vrij-Baan**

tussen

Gemeente Leeuwarden

en

Concessiehouder

PARTIJEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Leeuwarden, gevestigd te Leeuwarden, Oldehoofsterkerkhof 2,, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [], hierna te noemen de "**Gemeente**";

en

2. [], statutair gevestigd aan [], te [], rechtsgeldig vertegenwoordigd door [] hierna aangeduid als "**Concessiehouder**";

elk van deze afzonderlijk ook wel te noemen "Partij" en gezamenlijk "Partijen";

OVERWEGINGEN VOORAF:

- a) De Gemeente wenst de realisatie en exploitatie van het Zonnepark De Zwette uit handen te geven aan één marktpartij in de vorm van een concessie;
- b) De Gemeente heeft daartoe met Concessiehouder een Concessieovereenkomst gesloten.
- c) In de Concessieovereenkomst zijn Partijen overeengekomen dat de Gemeente ten gunste van de Concessiehouder een recht van opstal zal vestigen op de betreffende percelen.
- d) Deze overeenkomst van opstal is onlosmakelijk verbonden met de Concessieovereenkomst. Partijen erkennen dat de Concessiehouder deze Overeenkomst van Opstal niet langer kan nakomen en daarmee tekortschiet in de nakoming van deze Overeenkomst van Opstal, indien de Concessieovereenkomst is beëindigd (op welke grond dan ook), zodat – ingeval de Concessieovereenkomst is of wordt beëindigd - deze Overeenkomst van Opstal alsdan door de Gemeente kan worden opgezegd op grond van artikel 5:87 BW.
- e) Begrippen die in deze Overeenkomst van Opstal met een hoofdletter zijn geschreven, zijn gedefinieerd in deze Overeenkomst van Opstal of in artikel 1 van de Concessieovereenkomst.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1.

De Gemeente verleent aan de Concessiehouder, gelijk de Concessiehouder van de Gemeente aanvaardt, een zakelijk recht van opstal als bedoeld in boek 5, titel 8, van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van het in, op of boven een hierna nader te omschrijven onroerende zaak, in eigendom hebben, gebruiken, onderhouden en in stand houden van het Zonnepark De Zwette, op de percelen kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie L met de nummers 241 (dls), 73 (dls), 80 (dls) en 134 (dls).

Het recht van opstal heeft betrekking op het gedeelte van voormelde onroerende zaak die schetsmatig op een aan deze overeenkomst gehechte situatietekening is aangeduid en hierna ook te noemen: "de onroerende zaak".

Artikel 2.

De concessievergoeding kwalificeert als tegenprestatie voor de vestiging van het recht van opstal.

Voor zover btw is verschuldigd door de Concessiehouder, is deze btw niet begrepen in de concessievergoeding.

Artikel 3.

Ten aanzien van de verlening van het recht van opstal gelden de hierna volgende bepalingen.

1. Retributie

De retributie is gelijk aan de concessievergoeding onder de Concessieovereenkomst.

2. Duur van het recht van opstal

Het recht van opstal is gevestigd voor een tijdvak van **twintig (20) jaren vanaf de Ingangsdatum De Zwette**. Indien de looptijd van de Concessie onder de Concessieovereenkomst wordt verlengd, zal het recht van opstal met eenzelfde periode worden verlengd.

De Concessiehouder en de Gemeente zijn bevoegd om het recht van opstal met wederzijds goedvinden eenmaal met maximaal vijf jaren (5) jaar te verlengen. Over de hier bedoelde verlenging dient één jaar voor het einde van de looptijd van het recht van opstal overeenstemming te bestaan.

Verlenging van het recht van opstal leidt tot een voortzetting van de bestaande rechten en verplichtingen van de Gemeente en de Concessiehouder uit hoofde van het recht van opstal en is niet te beschouwen als een (automatische) (her)vestiging van een nieuw recht van opstal.

De Gemeente en de Concessiehouder kunnen ieder afzonderlijk het aldus verlengde recht van opstal opzeggen op de wijze als bepaald in deze overeenkomst.

De Gemeente zal het recht van opstal niet tussentijds kunnen opzeggen, behoudens in de gevallen in deze overeenkomst bepaald.

3. Bebouwing

De onroerende zaak is thans onbebouwd, maar zal worden bebouwd met het Zonnepark De Zwette. Het te bebouwen gedeelte van de onroerende zaak kwalificeert als een bouwterrein. Wijziging van de opstal zal niet anders mogen geschieden dan volgens tevoren door de Gemeente goedgekeurde tekeningen. Verwijdering of afbraak van de opstal en beplantingen, alsmede stichting van andere bouwwerken dan de hiervoor bedoelde, zal niet anders mogen plaats vinden dan met schriftelijke toestemming van de Gemeente. De door de Concessiehouder op de onroerende zaak te stichten/gestichte opstallen en aangebrachte beplantingen en eventuele andere werken komen de Concessiehouder in eigendom toe en vallen gedurende de duur van het recht van opstal onder het recht van opstal. De Concessiehouder dient bij de uitvoering van deze Overeenkomst van Opstal de relevante verplichtingen uit de Concessieovereenkomst na te komen.

4. Inhoud recht van opstal/gebruik

Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid om op en/of boven de onroerende zaak het Zonnepark De Zwette in eigendom te hebben of te verkrijgen, waaronder wordt begrepen het gebruiken, aanbrengen en wegnemen ervan, met inachtneming van de bepalingen uit deze overeenkomst. Het door de Concessiehouder beoogde gebruik is: het realiseren, beheren, onderhouden, vernieuwen, vervangen en exploiteren van Zonnepark De Zwette, een en ander zoals bepaald in de Concessieovereenkomst.

De feitelijke aanvaarding van de onroerende zaak door de Concessiehouder zal plaatsvinden terstond na de ondertekening van de opstalakte in de feitelijke staat waarin de onroerende zaak zich op dat moment bevindt. Partijen zullen tezamen een nulmeting doen teneinde de feitelijke staat waarin de onroerende zaak zich op dat moment bevindt vast te leggen. Daarvan wordt een proces-verbaal opgemaakt. De Gemeente zal na het sluiten van deze Overeenkomst van Opstal op haar kosten een bodemonderzoek verrichten. De uitkomst daarvan zal worden aangehecht aan voornoemd proces-verbaal.

5. Genot van de onroerende zaak

De Concessiehouder heeft ten aanzien van de onroerende zaak de bevoegdheden die voor het volle genot nodig zijn.

6. Vervreemding recht van opstal en verhuur

De Concessiehouder kan het recht van opstal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente geheel of gedeeltelijk (al dan niet economisch) overdragen, bezwaren met beperkte zakelijke rechten, splitsen in appartementsrechten, toedelen, verhuren, verpachten of anderszins aan derden in gebruik geven. Overeenkomstig artikel 5:91 jo. 104 lid 2 BW kan in geval de Gemeente weigert zich hieromtrent te verklaren of in geval van weigering zonder redelijke grond, de toestemming worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter.

7. Onderopstal

De Concessiehouder is niet bevoegd op de zaak waarop het recht van opstal rust, geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, dan wel bezwaren met een recht van (onder)erfpacht.

8. Belastingen

Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het recht van opstal zal bestaan, op of wegens de eigendom van de onroerende zaak worden geheven, zijn voor rekening van de Gemeente behoudens voor zover die lasten of belastingen betrekking hebben op het recht van opstal en op de door Concessiehouder aangebrachte werken en gebouwen.

Wanneer de Gemeente belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de Concessiehouder komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de Concessiehouder, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de Gemeente te vergoeden.

9. Einde recht van opstal

1. Het recht van opstal eindigt door het einde van de looptijd, door afstand door partijen dan wel door beëindiging door de rechter op grond van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 5:104 jo 5:97 BW.
2. De Gemeente kan het recht van opstal beëindigen door opzegging door de Gemeente indien de Opstalhouder in verzuim is de retributie over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de opstalvoorwaarden.
3. Voorts kan het recht van opstal door de Gemeente worden opgezegd in de navolgende gevallen:
 - ingeval de Concessieovereenkomst, op welke grond dan ook, wordt beëindigd;
 - ingeval de Gemeente van oordeel is dat de voor Zonnepark De Zwette benodigde vergunningen, ontheffingen, niet of slechts onder beperkingen zullen worden verleend;
 - ingeval de Gemeente daartoe beslist om redenen van algemeen belang;
 - ingeval de Concessiehouder niet meer voldoet aan de geschiktheidseisen waaraan Opstalhouder heeft voldaan bij het deelnemen aan de Europese openbare aanbestedingsprocedure.

4. Bij het einde van het recht van opstal brengt de Concessiehouder de onroerende zaak binnen een periode van 3 maanden terug in de oorspronkelijke staat als waarin deze aan haar ter beschikking is gesteld en levert de Concessiehouder de onroerende zaak vrij van iedere verontreiniging ontstaan ten gevolge van activiteiten ontplooid door of namens de Concessiehouder. De Concessiehouder blijft gedurende een periode van 5 jaar jegens de Gemeente aansprakelijk voor eventuele bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van handelen van de Concessiehouder.

4. Verlenen toegang

De Concessiehouder dient de Gemeente, Liandon en TenneT te allen tijden toegang te geven tot de onroerende zaak voor het verrichten van het onderhoud en beheersactiviteiten.

5. Afstand

De Gemeente en de Concessiehouder kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het recht van opstal.

6. Geen vergoedingsrecht bij einde recht van opstal

De Concessiehouder dient de onroerende zaak bij het einde van het recht van opstal binnen een periode van 3 maanden te ontruimen en de onroerende zaak terug te brengen in de oorspronkelijke staat als waarin deze aan de Concessiehouder ter beschikking is gesteld met inbegrip van de verwijdering van eventuele ondergrondse werken en voorzieningen. Bij het einde van het recht van opstal zullen partijen tezamen een nulmeting doen teneinde de feitelijke staat waarin de onroerende zaak zich op dat moment bevindt vast te leggen. Daarvan wordt een proces-verbaal opgemaakt.

De Concessiehouder heeft geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen ten tijde van de beëindiging, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht.

Uitsluitend ingeval van einde van het recht van opstal door opzegging daarvan door de Gemeente op grond van artikel 9 lid 2, is de Gemeente verplicht om de waarde die het recht van opstal dan heeft aan de Concessiehouder te vergoeden, na aftrek van hetgeen de Gemeente uit hoofde van het recht van opstal en/of de Opstalvoorwaarden van de Opstalhouder te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

Voor de toepassing van het bepaalde in voorgaande leden van dit artikel wordt onder "waarde" verstaan de waarde in het economische verkeer, zulks te bepalen in onderling overleg door de Gemeente en de voormalige Concessiehouder of, bij gebreke van overeenstemming daaromtrent, door middel van een bindende vaststelling door een ter zake deskundige taxateur. Ingeval een ter zake deskundige taxateur de waarde dient te bepalen, wijzen elk der partijen een taxateur aan, welke twee taxateurs tezamen een derde taxateur aanwijzen. Bedoelde taxatie dient plaats te vinden binnen veertien (14) kalenderdagen nadat de Gemeente respectievelijk de Concessiehouder zich omtrent de aanbidding heeft verklaard.

Ingeval een of meerdere van de partijen niet meewerken aan de aanwijzing van een taxateur, vindt aanwijzing van bedoelde taxateur plaats door de notaris die de notariële akte van vestiging van het recht van opstal heeft opgemaakt, dan wel diens waarnemer(s) of ambtsopvolger(s), of door de rechtbank van het arrondissement waarin de onroerende zaak of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, zulks op verzoek van de meest gerede partij.

7. Te vestigen erfdienstbaarheden

- a) Gelijktijdig met de vestiging van het recht van opstal zullen de hierna omschreven erfdienstbaarheden worden gevestigd.

- b) ten laste van het aan de Gemeente in volle eigendom blijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, [sectie xx, nummers *** en ***] zijnde tezamen het dienend erf, en ten behoeve van de onroerende zaak, zijnde het heersend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de gerechtigde en/of gebruikers van het heersend erf het dienend erf betreden ten behoeve van het realiseren, beheren, onderhouden, vernieuwen, vervangen en exploiteren van Zonnepark De Zwette, een en ander zoals bepaald in de Concessieovereenkomst, waaronder tevens begrepen de kabels en leidingen, waarbij de kosten van herstel van de schade ontstaan aan het dienende erf door het gebruik van het heersende erf voor rekening zijn van de Concessiehouder.
- c) Partijen verklaren over en weer de Erfdienstbaarheden te zullen aanvaarden en aan te zullen nemen.
- d) De erfdienstbaarheden hebben slechts betrekking op dat gedeelte van de onroerende zaak zoals aangegeven op de situatietekening met kenmerk [****], die aan deze overeenkomst wordt gehecht (**Bijlage PM**).
- e) De Erfdienstbaarheden zullen eindigen zodra het recht van opstal eindigt en Zonnepark De Zwette is verwijderd overeenkomstig artikel 12.1 van de Concessieovereenkomst en artikel 12.3 van deze overeenkomst.
- f) De Concessiehouder, diens personeel, door de Concessiehouder aangewezen derden, alsmede zij die in opdracht van alle bovengenoemde functionarissen werkzaamheden verrichten, hebben ten behoeve van de hun opgedragen taak, toegang tot de onroerende zaak alsmede het sub b) genoemde dienend erf.
- g) Voor de in dit artikel omschreven erfdienstbaarheden is geen retributie verschuldigd. Partijen stellen zich uitdrukkelijk op het standpunt dat de erfdienstbaarheden geen waarde vertegenwoordigen.

Artikel 4.

De Gemeente garandeert:

- a) dat hij bevoegd is tot het vestigen van het recht van opstal en dat de onroerende zaak vrij is van retentierecht, hypotheek en beslagen of inschrijvingen daarvan;
- b) dat de onroerende zaak thans geheel vrij is van huur, pacht en andere aanspraken tot gebruik en voorts leeg, ontruimd en ongevorderd is; de onroerende zaak is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c) dat hij niet bekend is met feiten die erop wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door Concessiehouder of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan wel tot het nemen van andere maatregelen, anders dan de omstandigheden die blijken uit de door partijen uit de voeren nulmeting, zoals bedoeld in artikel 3 lid 4;
- d) dat aan hem van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de onroerende zaak zijn voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet), welke nog niet zijn uitgevoerd;
- e) dat aan hem niet bekend is dat de onroerende zaak is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- f) dat de onroerende zaak niet is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en niet is gevorderd of in een onteigeningsprocedure betrokken;
- g) dat ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan.

Artikel 5.

Vanaf het tijdstip van feitelijke levering zoals hierna in artikel 7 bedoeld, komen de baten van de onroerende zaak, voor wat betreft het recht van opstal, de Concessiehouder ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico daarvan.

Artikel 6.

Indien de werkelijke oppervlakte van de onroerende zaak waarop het recht van opstal betrekking heeft, afwijkt van de kadastrale oppervlakte geeft dat aan geen van partijen het recht de overeenkomst te ontbinden, vermeerdering of vermindering van de tegenprestatie te vragen dan wel het recht van opstal te beëindigen.

Artikel 7.

Concessiehouder zal de onroerende zaak, waarop het recht van opstal betrekking heeft, aanvaarden op de datum waarop de notariële akte voor vestiging van het onderhavige recht van opstal wordt verleden.

Artikel 8.

De zakelijke lasten komen voor rekening van Concessiehouder vanaf de datum waarop de notariële akte van vestiging wordt verleden.

Artikel 9.

Alle op de vestiging van voormeld recht van opstal vallende kosten, daaronder begrepen de kosten van de notariële akte, de kadasterkosten, de overdrachtsbelasting, komen voor rekening van de Concessiehouder.

Artikel 10.

- a) Indien en voor zover de hiervoor op het recht van opstal van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als zakelijk werkende opstalvoorwaarden, komen partijen 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 recht van opstal, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de gebruikers van het/de perceel/percelen. De in het slot van deze akte vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.
- b) Indien en voor zover de hiervoor van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als zakelijk werkende opstalvoorwaarden en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als hiervoor onder a) bedoeld, komen partijen hierbij overeen dat de Concessiehouder alsmede zijn rechtsopvolgers ter zake van het recht van opstal jegens de Gemeente verplicht zijn de betreffende verplichtingen bij overdracht van het recht van opstal als kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Concessiehouder(s) en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de Gemeente voortvloeiende rechten namens de Gemeente aan te nemen, gelijk de Gemeente alsmede zijn rechtsopvolgers ter zake het/de perceel/percelen jegens de Concessiehouder verplicht zijn de betreffende verplichtingen bij overdracht van het/de perceel/percelen als kettingbeding op te leggen aan de opvolgende grondeigena(a)r(s) en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de Concessiehouder voortvloeiende rechten namens de Concessiehouder aan te nemen.
- c) In verband met dit kettingbeding zijn de Concessiehouder en de Gemeente en hun rechtsopvolgers ter zake van het recht van opstal respectievelijk het/de perceel/percelen jegens elkander verplicht om de bepalingen die hiervoor op het recht van opstal van toepassing zijn verklaard in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.

Artikel 11.

- a) de Concessiehouder is ten aanzien van de bodem van de onroerende zaak niet bevoegd om graaf-, boor- of prikwerkzaamheden, dan wel werkzaamheden van gelijke aard, te verrichten dieper dan zestig centimeter (60 cm) beneden maaiveld, tenzij de Concessiehouder daarvoor voorafgaand schriftelijk

toestemming verkrijgt van de Gemeente. De Gemeente zal bij het al dan niet verlenen van haar toestemming rekening houden met de feitelijke ligging van het aan te leggen Zonnepark en zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.

- b) Het vorenstaande is van overeenkomstige toepassing op het aanbrengen van beplantingen waarvan de wortels dieper worden aangebracht of dieper kunnen groeien dan zestig centimeter (60 cm) beneden maaiveld, alsmede op het aanbrengen van gebouwen en overige werken waarvan de fundatie dieper wordt aangebracht of dieper kan komen te liggen dan zestig centimeter (60 cm) beneden maaiveld.
- c) De Gemeente spant zich in om te voorkomen dat ten aanzien van de onroerende zaak alsmede de belendende percelen werken of beplantingen aan worden gebracht die op enige wijze (onder meer doch niet uitputtend door bijvoorbeeld (slag)schaduw als gevolg van de hoogte van het werk of de beplanting) het gebruik en/of de exploitatie van het Zonnepark belemmert of onmogelijk maakt.
- d) De Concessiehouder dient te vermijden dat schade ontstaat aan de onroerende zaak waardoor haar functie in gevaar komt (weg / talud / verkeersveiligheid). Indien als gevolg van door of namens de Concessiehouder uitgevoerde werkzaamheden, of anderszins toerekenbaar aan de Concessiehouder, schade ontstaat aan de onroerende zaak als hiervoor bedoeld, zal de Concessiehouder de daaruit voor de Gemeente voortvloeiende schade vergoeden. De Concessiehouder vrijwaart de Gemeente van alle schade ontstaan door toerekenbare tekortkoming van de Concessiehouder. De Concessiehouder is tevens risicoaansprakelijk voor schade aan het zonnepark veroorzaakt door met toestemming van Gemeente aanwezige derden.

Artikel 12.

Voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie ten kantore van de door de Concessiehouder aan te wijzen notaris (of hier de naam van een notaris invullen) en welke notaris met het opmaken en passeren van de notariële akte zal worden belast.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

Gemeente Leeuwarden

Concessiehouder

[]

[]

[plaats], [datum]

[plaats], [datum]