

Overeenkomst vestiging opstalrechten

Zonnepark Hemriksein

te Leeuwarden

De ondergetekenden:

1. **Staat der Nederlanden**, te dezer zake kantoorhoudende te *** Den Haag, Korte Voorhout 7, ten kantore van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, hierna te noemen: "**de Staat**", te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ***; en
2. [gegevens opstalhouder],
hierna te noemen: **Opstalhouder**,

Overwegende dat:

- a) Het Rijk (Ministerie van I&M), de provincie Fryslân en gemeente Leeuwarden samenwerken aan de realisatie van infrastructurele projecten in en rond de stad Leeuwarden. Dit doen zij in het kader van het programma Leeuwarden Vrij-Baan;
- b) Eén van de ambities van Leeuwarden Vrij-Baan de realisatie van zonneparken langs de Haak om Leeuwarden en de invalswegen is;
- c) De Staat (Ministerie van BZK) de realisatie en exploitatie van de zonnepanelen met de daarbij behorende voorzieningen op de percelen waarop het recht van opstal wordt gevestigd (hierna te noemen: het "Zonnepark Hemriksein") uit handen wenst te geven aan één marktpartij;
- d) De provincie Fryslân ter zake de exploitatie van het Zonnepark Hemriksein een SDE+ subsidie heeft verkregen. De SDE+ beschikking is als Annex A2 aan de Vraagspecificaties Hemriksein gehecht.
- e) De provincie Fryslân namens de Staat (Ministerie van BZK), als onderdeel van een Europese openbare aanbesteding, een openbare inschrijving heeft gevoerd teneinde een marktpartij te selecteren met wie de Staat (Ministerie van BZK) een overeenkomst tot vestiging van opstalrecht sluit;
- f) De realisatie en exploitatie van het Zonnepark Hemriksein tot stand moet worden gebracht binnen de ruimtelijke, technische en financiële kaders zoals deze zijn vastgesteld en zoals beschreven in deze overeenkomst;

- g) De Opstalhouder als inschrijver een inschrijving heeft ingediend in de aanbesteding en aan Opstalhouder het recht is toegekend over te gaan tot realisatie en exploitatie van Zonnepark Hemriksein;
- h) Partijen wensen bedoelde overeenkomst verder uit te werken en te formaliseren in de onderhavige overeenkomst.

Komen bij dezen overeen:

Definities

Artikel 1.

1.1. Tenzij anders blijkt wordt in de Overeenkomst verstaan onder:

- **Akte:**

de voor de vestiging van het Opstalrecht vereiste notariële akte, waarbij het Opstalrecht door de Staat ten behoeve van Opstalhouder wordt gevestigd, waarvan het ontwerp als **Bijlage 1** aan de Overeenkomst wordt gehecht.

- **Algemene Voorwaarden:**

de " Algemene erfpachtsvoorwaarden materieel beheer Rijkswaterstaat Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) 2009", waarvan een kopie als **Bijlage 2** aan deze akte wordt gehecht.

- **de Staat:**

de Staat der Nederlanden, de ondergetekende sub 1 genoemd.

- **Notaris:**

[]

- **Onroerende Zaak:**

het perceel grond Hemriksein, kadastraal bekend gemeente Leeuwarden, sectie K180,

- **Opstalhouder:**

[***], de ondergetekende sub 2 genoemd.

- **Opstalrecht:**

het door de Staat ten behoeve van de Opstalhouder te vestigen zelfstandig recht van opstal, inhoudende de bevoegdheid voor de Opstalhouder tot het oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, wijzigen, vervangen, onderhouden en in eigendom hebben van het Zonnepark Hemriksein met bijbehorende werken ten behoeve van de opwekking van zonne-energie middels de realisatie en exploitatie van Zonnepark

Hemriksein op, in en/of boven de Onroerende Zaak, zoals nader omschreven in de Overeenkomst.

- **Overdrachtsdatum:**

de datum waarop de Akte ten overstaan van de Notaris wordt verleden.

- **Overeenkomst:**

de onderhavige overeenkomst tot vestiging opstalrechten.

- **Partijen:**

De Staat en Opstalhouder.

- **Sluitingsdatum:**

de datum waarop de Overeenkomst is of wordt geacht te zijn aangegaan, met dien verstande dat, indien die datum niet uitdrukkelijk in de Overeenkomst is vastgesteld, de meest recente datum waarop een partij deze akte heeft getekend als de datum geldt waarop de Overeenkomst wordt geacht te zijn aangegaan.

- **Vraagspecificatie:**

de eisen en wensen waaraan de Opstalhouder dient te voldoen bij het ontwerp, de realisatie, het onderhoud, beheer en de exploitatie van het Zonnepark Hemriksein, zoals opgenomen als **Bijlage 13 bij de aanbestedingsleidraad**.

- **Werken:**

de op de Onroerende Zaak te realiseren werken, onder meer bestaande uit een zonnepark met een capaciteit van tenminste 0,4 Megawatt met de daarbij behorende installaties, voorzieningen en overige werken.

- 1.2. Definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Vestiging Opstalrecht

Artikel 2.

- 2.1. De Staat verplicht zich bij dezen jegens Opstalhouder op de Overdrachtsdatum het Opstalrecht ten behoeve van Opstalhouder te vestigen op de Onroerende Zaak, welk Opstalrecht alsdan door Opstalhouder zal worden aanvaard.
- 2.2. Het Opstalrecht wordt gevestigd conform de Akte, tenzij Partijen hier in onderling overleg en met wederzijdse schriftelijke instemming wijzigingen wensen aan te brengen.

Opstalbepalingen

Algemene en bijzondere voorwaarden

Artikel 3.

- 3.1. Op het Opstalrecht zijn van toepassing:
 - a. de Algemene Voorwaarden, voor zover daarvan in de Akte of in een akte van wijziging van het Opstalrecht niet wordt afgeweken;
 - b. Voor "erfpacht"(er)" dient in de algemene voorwaarden te worden gelezen "opstal(ler)"
 - c. Artikel 4 van de Algemene Voorwaarden is niet van toepassing.
 - d. In aanvulling op de in artikel 2 genoemde algemene voorwaarden gelden de volgende bepalingen: Indien de Opstaller conform het bepaalde in artikel 61 tweede lid van het Besluit SDE, de SDE+ Beschikking wenst over te dragen aan een derde, dient de Opstaller voorafgaand aan de beoogde overdracht de Staat daarvan in kennis te stellen.
 - e. de hierna in de Overeenkomst opgenomen bijzondere voorwaarden.
- 3.2. De Opstalhouder verklaart dat hij een exemplaar van de Algemene Voorwaarden heeft ontvangen vóór het aangaan van de Overeenkomst en de inhoud van deze voorwaarden geheel kent.
- 3.3. De Opstalhouder is gehouden het Zonnepark Hemriksein te ontwerpen, realiseren, onderhouden, beheren en exploiteren conform de bepalingen van de Vraagspecificatie Hemriksein.
- 3.4. De Opstalhouder verplicht zich ertoe alle verplichtingen na te komen die volgen uit de SDE+ beschikking. De Opstalhouder vrijwaart de Staat van eventuele aanspraken van derden daaromtrent.
- 3.5. De Opstalhouder verbindt zich ertoe het Zonnepark Hemriksein uiterlijk op 30 maart 2018 in gebruik te hebben, zodanig dat de betreffende verplichtingen uit de SDE+ beschikking Hemriksein alsdan zijn nagekomen.

Duur. Ingangsdatum

Artikel 4.

Het Opstalrecht wordt gevestigd voor de duur van twintig (20) jaren, ingaande op de Overdrachtsdatum of zoveel eerder als beide partijen in gezamenlijkheid overeenkomen.

Retributie en voorbereidingkosten

Artikel 5.

- 5.1 De jaarlijkse retributie bedraagt € [*nader in te vullen aan de hand van de inschrijving van Opstalhouder in de aanbesteding*], exclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting, verschijnende op één januari van elk jaar en wordt vooruit betaald. Deze retributie wordt jaarlijks geïndexeerd conform de Algemene Voorwaarden.
- 5.2 a) De Retributie kan per januari van ieder jaar worden aangepast, conform de in deze overeenkomst vastgestelde uitgangspunten, indien de SDE+ Beschikking een wijziging ondergaat waardoor het toegekende subsidiebedrag, de subsidieperiode of de jaarproductie zal worden gewijzigd;
- b) Ingeval dat de Opstaller van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna ook te noemen RVO.nl) (of een daarvoor in de plaats komende dienst) een ontheffing/toestemming ontvangt op basis van het bepaalde in artikel 61 tweede lid of artikel 62 derde lid van het Besluit SDE, is de Opstaller verplicht de Staat binnen een maand hiervan een afschrift te doen toekomen. De wijziging kan voor de Staat aanleiding zijn om de Retributie aan te passen conform de in deze akte vastgestelde uitgangspunten.
- 5.3 Artikel 21 van de Algemene Voorwaarden is voor wat betreft de aanpassing van de Retributie niet van toepassing.
- 5.4 De Opstaller dient binnen een periode van één maand na de Overdrachtsdatum de voorbereidingskosten, zijnde de legeskosten en de kosten omtrent het aanvragen van de SDE+ subsidie, ter hoogte van € 50.671,33 inclusief btw aan de provincie Fryslân, op een nader kenbaar te maken rekeningnummer, te voldoen.

Wijze van betaling van de retributie

Artikel 6.

- 6.1. De retributie moet worden betaald voor of op de vervaldag door automatische incasso of overschrijving op bankrekening IBAN nummer NL34INGB0705002683 ten name van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, RVOB te Zwolle.
- 6.2. Door toezending van een factuur of betaling van de retributie na het einde van het Opstalrecht of na het tijdstip waarop de retributie kan worden herzien, ontstaat geen recht

op verlenging van het Opstalrecht respectievelijk op een ongewijzigde retributie voor een nieuw tijdvak.

Aanvaarding; opstaljaar

Artikel 7.

- 7.1. De feitelijke aanvaarding van de Onroerende zaak door Opstalhouder zal plaatsvinden terstond na de ondertekening van de Akte 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.
- 7.2. Het opstaljaar loopt van een januari tot en met eenendertig december daaropvolgend.

Bestemming

Artikel 8.

- 8.1 De Opstalhouder is verplicht de Onroerende Zaak uitsluitend te gebruiken ten behoeve van het oprichten, in eigendom hebben en houden en exploiteren van de Werken.
- 8.2 De Opstaller is verplicht om één (1) maand voorafgaand aan het indienen van een ontheffing op basis van artikel 62 derde lid van het Besluit SDE de Staat in kennis te stellen van de aan te vragen vertraging, essentiële wijziging of stopzetting van de realisatie of exploitatie van de zonnepanelen van in afwijking van het plan zoals ingediend bij de SDE+ subsidieaanvraag bij de RVO.nl.
- 8.3 Bij verzuim van de in lid 2 genoemde verplichting verbeurt de Opstaller een direct, zonder gerechtelijke tussenkomst, opeisbare boete conform artikel 16 sub a van de Algemene Voorwaarden, onverminderd het recht om nakoming te vorderen of het recht op aanvullende schadevergoeding.

Kabels en buisleidingen

Artikel 9.

- 9.1 De Staat staat er voor in, dat hij aan de Opstaller al die inlichtingen heeft verschaft die ter kennis van de Opstaller behoren te worden gebracht zoals onder meer de ligging van kabels, leidingen en straalpaden in op en/of boven het/de Perceel/Percelen, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan de Opstaller bekend zijn of uit eigen

onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de Opstaller verlangd mag worden, door de Staat niet behoeven te worden verstrekt.

- 9.2 Indien dit ten behoeve van de realisatie van het Zonnepark Hemriksein noodzakelijk is, zal de Opstaller op zijn kosten in overleg met en ten genoegen van de desbetreffende beheerder, de kabels en/of buisleidingen verleggen.

Overige beperkingen

Artikel 10.

Voor zover er op de Overdrachtsdatum nog andere beperkingen mochten gelden, die bij de Staat niet bekend zijn gemaakt en of bij de Staat niet bekend zijn, zal Opstalhouder deze beperkingen op de Overdrachtsdatum aanvaarden, zonder dat Opstalhouder recht heeft op een schadevergoeding, dan wel recht heeft op restitutie van de retributie of na te melden reserveringsvergoeding.

Overige bepalingen

Overdrachtsdatum

Artikel 11.

- 11.1. De Akte zal worden verleden ten overstaan van de Notaris uiterlijk op de vijfde werkdag nadat alle door Opstalhouder te verkrijgen publiekrechtelijke vergunningen, toestemmingen, de in het kader van de planologische inpassing van de Werken te nemen besluiten door de Opstalhouder zijn verkregen en onherroepelijk zijn.
- 11.2. Partijen instrueren Notaris na het verlijden van de Akte een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.

Reserveringsvergoeding

Artikel 12.

- 12.1. Gedurende de periode vanaf de gunning door de Staat tot de Overdrachtsdatum is de Opstalhouder verplicht tot de betaling van een reserveringsvergoeding.
- 12.2. De reserveringsvergoeding bedraagt duizend euro (€ 1.200,00 exclusief btw) per jaar, vooraf in jaarlijkse termijnen te voldoen per 1 januari van ieder kalenderjaar.

- 12.3. De reserveringsvergoeding moet worden betaald voor of op een vervaldag door automatische incasso of overschrijving op bankrekening IBAN nummer NL34INGB0705002683 ten name van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, RVOB te Zwolle.

Inspannings- en rapportageverplichting

Artikel 13.

- 13.1. Opstalhouder aanvaardt de inspanningsverplichting en zal al datgene doen wat redelijkerwijs van haar verwacht mag worden tot het tijdig verkrijgen van alle noodzakelijk publiekrechtelijke onherroepelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen tot de aanleg, instandhouding en exploitatie van de Werken.
- 13.2. Opstalhouder rapporteert halfjaarlijks aan de Staat de voortgang met betrekking tot het vergunningen- en ontheffingentraject, alsmede de planologische inpassing van de Werken. De Staat heeft de bevoegdheid om los van de halfjaarlijkse voortgangrapportages tussentijds inlichtingen in te winnen bij de Opstalhouder ter zake. Opstalhouder zal het verstrekken van tussentijds gevraagde inlichtingen niet op onredelijke gronden weigeren.

Tussentijdse opzegging, geen schadeplicht Staat

Artikel 14.

- 14.1. De Opstalhouder heeft niet de bevoegdheid om de Overeenkomst tussentijds te doen eindigen.
- 14.2. De Staat heeft de bevoegdheid om de Overeenkomst tussentijds bij deurwaardersexploot of aangetekende brief door opzegging te doen eindigen indien:
- a. de Opstalhouder in verzuim is de hiervoor in artikel 12 bedoelde reserveringsvergoeding te betalen;
 - b. de Opstalhouder naar het uitsluitend oordeel van de Staat onvoldoende inspanningen verricht voor het verkrijgen van de in artikel 11.1 genoemde vergunningen, ontheffingen, toestemmingen en/of planologische inpassingsbesluiten;
 - c. de Staat van oordeel is dat de in artikel 11.1 genoemde vergunningen, ontheffingen, toestemmingen en/of planologische inpassingsbesluiten niet of

- slechts onder beperkingen (PM) zullen worden verleend;
 - d. Opstalhouder niet meer voldoet aan de geschiktheidseisen waaraan Opstalhouder heeft voldaan bij het deelnemen aan de Europese openbare aanbestedingsprocedure;
 - e. opzegging anderszins is gerechtvaardigd op grond van artikel 5:87 BW.
- 14.3. Bij tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.2 heeft Opstalhouder geen recht op schadevergoeding.

Kosten en belastingen

Artikel 15.

- 15.1. Alle kosten, rechten en retributies, alsmede de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting verband houdende met de Overeenkomst en de vestiging van het Opstalrecht zijn voor rekening van Opstalhouder.
- 15.2. Het in artikel 15.1 bepaalde blijft onverminderd van kracht indien de Overeenkomst - om welke reden dan ook - wordt ontbonden.
- 15.3. De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de betreffende adviseur heeft verleend.
- 15.4. Ten aanzien van het al dan niet verschuldigd zijn door Opstalhouder van omzetbelasting ter zake van de vestiging van het Opstalrecht treedt Opstalhouder zo spoedig mogelijk na de Sluitingsdatum in overleg met de Belastingdienst om hieromtrent duidelijkheid te verkrijgen. Opstalhouder zal de Staat informeren zodra zij het standpunt van de Belastingdienst in deze heeft ontvangen.
- 15.5. Alle in deze overeenkomst bedoelde bedragen zijn exclusief omzetbelasting, indien en voor zover verschuldigd.

Betalingen

Artikel 16.

- 16.1. De betaling van de per de Overdrachtsdatum van het Opstalrecht verschuldigde retributie en van de overige kosten, rechten en belastingen verbandhoudende met de Overeenkomst vindt plaats via de door de instrumenterend notaris gehouden kwaliteitsrekening.
- 16.2. Opstalhouder is verplicht het verschuldigde als in artikel 16.1 bedoeld te voldoen vóór het

ondertekenen van de Akte door creditering van de Kwaliteitsrekening, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de Akte over het verschuldigde kan beschikken.

- 16.3. Uitbetaling van de retributie of enige andere betaling verband houdende met de Overeenkomst zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheek, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek aan de levering in de weg kunnen staan. De Staat is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

Bijzondere lasten en beperkingen

Artikel 17.

- 17.1. De Staat garandeert dat de Onroerende Zaak ten tijde van de vestiging van het Opstalrecht vrij van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan is.
- 17.2. Op de Onroerende Zaak rust een opstalrecht ten behoeve van Liander Infra Oost N.V. voor nutsvoorzieningen. De Staat is niet bekend met andere lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige privaatrechtelijke lasten en beperkingen met betrekking tot de Onroerende Zaak.
- 17.3. Opstalhouder aanvaardt alle lasten en beperkingen welke in de openbare registers zijn ingeschreven, doch niet uit de Overeenkomst blijken.
- 17.4. Blijkens de kadastrale registratie per de Sluitingsdatum, welke als **Bijlage 3** aan de Overeenkomst wordt gehecht, zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:
[nader uit te werken als de Onroerende Zaak en de daarbij behorende kadastrale gegevens bekend zijn]
- 17.5. Indien in de periode tussen de Sluitingsdatum en de Overdrachtsdatum mocht blijken dat er wijzigingen in de gemeentelijke beperkingenregistratie plaatsvinden, zal de Staat Opstalhouder hier over informeren terstond nadat de Staat van deze mededeling kennis heeft genomen, en, indien noodzakelijk, met Opstalhouder in overleg treden over de gevolgen hiervan. Een wijziging als bedoeld in de zin van dit artikel zal nimmer kunnen leiden tot ontbinding van de Overeenkomst.

Overgang en overdracht aanspraken

Artikel 18.

18.1. Gelijktijdig met de vestiging van het Opstalrecht zullen op Opstalhouder overgaan alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die de Staat tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden – daaronder begrepen (onder-) aannemers, installateurs en leveranciers – ten aanzien van de Onroerende Zaak heeft, behoudens voor zover deze rechten betrekking hebben op werkzaamheden en/of activiteiten die de Staat (Rijkswaterstaat) zelfstandig uitvoert of heeft uitgevoerd in het gebied in het kader van de uitoefening van haar publieke (ta(a)k(en). Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten – om welke reden ook – de hiervoor bedoelde overgang niet plaats vindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:

- a. wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de in artikel 3 bedoelde overeenkomst tot vestiging; en
- b. is de Staat verplicht op eerste verzoek van Opstalhouder mee te werken aan een levering van het betreffende recht.

De voor de Onroerende Zaak geldende publiekrechtelijke vergunningen gaan niet van rechtswege over op Opstalhouder. De Staat en Opstalhouder zullen ter gelegenheid van de vestiging van het Opstalrecht in gezamenlijk overleg vaststellen welke vergunningen voor zover rechtens toelaatbaar door de Staat zullen worden overgedragen aan Opstalhouder.

Indien ter zake van de vestiging van het Opstalrecht een wijziging van de tenaamstelling van een overgedragen vergunning wenselijk of vereist is, zal de Staat op eerste verzoek van Opstalhouder meewerken aan de betreffende wijziging van de tenaamstelling, behoudens die gevallen waarin een wijziging van de tenaamstelling van een vergunning rechtens niet toelaatbaar is.

18.2. Opstalhouder is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie. De Staat zal de nodige gegevens die betrekking hebben op de hiervoor bedoelde rechten tijdig aan Opstalhouder verstrekken.

Over- of ondermaat

Artikel 19.

Over- of ondermaat van de Onroerende Zaak verleent aan geen van Partijen enig recht en wordt derhalve niet verrekend.

Verrekening zakelijke lasten

Artikel 20.

- 20.1. De eventueel door de Staat verschuldigde zakelijke eigenaarslasten over het op de Overdrachtsdatum lopende jaar zijn geheel casu quo zullen geheel door de Staat worden voldaan. Deze lasten over het bij de vestiging van het Opstalrecht lopende jaar zullen op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend. Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de betreffende last tussen Partijen worden begroot, ter zake van welke begroting later geen verrekening zal plaatsvinden. De zakelijke eigenaarslasten die verbonden zijn aan het Opstalrecht komen voor rekening en risico van de Opstalhouder.
- 20.2. Met betrekking tot andere dan in dit artikel bedoelde lasten zal geen verrekening plaatsvinden.

Garanties van de Staat

Artikel 21.

- 21.1. De Staat garandeert, behoudens voor zover uit de Overeenkomst anders voortvloeit, het navolgende:
1. De Staat is bevoegd tot vestiging van het Opstalrecht en de hierna te vermelden erfdienstbaarheden;
 2. De Onroerende Zaak is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
 3. met betrekking tot de Onroerende Zaak is geen rechtsgeding, bezwaarschrift, bindend advies of arbitrage aanhangig;
 4. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, noch uit hoofde van een beding van wederinkoop of leasing, noch zullen deze verplichtingen op de Overdrachtsdatum bestaan;
 5. ter zake van de Onroerende Zaak zijn geen subsidies van overheidswege aangevraagd of toegekend, in verband waarmee verplichtingen moeten worden

nagekomen.

- 21.2. De Staat zal, zodra zich één van de hierboven genoemde rechtsfeiten na de Sluitingsdatum, doch vóór de Overdrachtsdatum voordoet, Opstalhouder hierover informeren, zulks terstond nadat de Staat van een daartoe strekkende mededeling kennis heeft genomen, en, indien noodzakelijk, met Opstalhouder in overleg treden over de gevolgen hiervan. Een wijziging als bedoeld in de zin van dit artikel zal nimmer kunnen leiden tot ontbinding van de Overeenkomst.

Milieu

Artikel 22

- 22.1. Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de Percelen komen de Opstalhouder en de Staat het navolgende overeen.
- 22.2. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de Onroerende Zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- 22.3. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de Onroerende Zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater uit de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- 22.4. De Staat en de Opstalhouder hebben met het oog op deze ingebruikgeving geen onderzoek laten instellen naar de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging.
- 22.5. Als gedurende de looptijd van deze overeenkomst blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging dan levert dit geen gebrek op.
- 22.6. De Staat is niet aansprakelijk voor eventuele schade die Opstalhouder lijdt als gevolg van de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de Onroerende Zaak.
- 22.7. De Opstalhouder zal alle bij de ingebruikname van de Onroerende Zaak en gedurende de

looptijd van deze overeenkomst geconstateerde bestaande bodemverontreinigingen terstond melden bij de Staat.

- 22.8. De Opstalhouder zal alles in het werk stellen om te voorkomen dat de bodem van de Onroerende Zaak gedurende de looptijd van deze overeenkomst wordt verontreinigd.
- 22.9. De Opstalhouder zal elke bodemverontreiniging die gedurende de looptijd van deze overeenkomst ontstaat steeds direct melden bij de Staat en het Bevoegd Gezag Wet bodembescherming, - direct conform de aanwijzingen van het Bevoegd Gezag Wet bodembescherming ongedaan maken en in dit verband aan het Bevoegd Gezag Wet bodembescherming overlegde rapportages en van het Bevoegd Gezag Wet bodembescherming ontvangen beschikkingen ook direct aan de Staat overleggen. De hier bedoelde verplichting voor de Opstalhouder om een verontreiniging direct en op eigen kosten ongedaan te maken geldt niet wanneer de Opstalhouder kan aantonen dat de verontreiniging in redelijkheid niet aan hem kan worden toegerekend.
- 22.10. Indien de Opstalhouder onverhoopt verzuimd heeft om een verontreiniging te melden bij de Staat en ongedaan te maken is hij gehouden om direct na beëindiging van het gebruik op zijn kosten en in overleg met de Staat door een specifiek gekwalificeerde en van partijen onafhankelijke instelling een onderzoek te laten instellen naar de aard en omvang van eventuele verontreinigingen in de bodem van het gehuurde.
- 22.11. De Opstalhouder is jegens de Staat aansprakelijk voor de kosten van het ongedaan maken van elke gedurende de looptijd van de overeenkomst ontstane verontreiniging van de bodem van de Onroerende Zaak en voor alle andere schade (waaronder waardevermindering van de Onroerende Zaak) en kosten waarmee de Staat als gevolg van die verontreiniging wordt geconfronteerd, tenzij hij kan aantonen dat de verontreiniging in redelijkheid niet aan hem kan worden toegerekend.
- 22.12. Zolang een bodemverontreiniging als bedoeld in lid 8 niet blijkt uit een beschikking van het Bevoegd Gezag Wet Bodembescherming conform diens aanwijzingen ongedaan is gemaakt, wordt de overeenkomst geacht door te lopen.
- 22.13. Bij beëindiging van het Opstalrecht zal in opdracht en op kosten van de Opstalhouder onderzoek worden verricht naar de verontreinigings situatie van de Onroerende Zaak. Het onderzoek dient te worden verricht door een daarvoor specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling en dient minimaal inzichtelijk te maken of ten opzichte van de bij aanvang van het Opstalrecht vastgestelde verontreinigings situatie meer of andere bodemverontreiniging aanwezig is. Wanneer meer of andere bodemverontreiniging ten opzichte van de bij aanvang van het Opstalrecht vastgestelde

verontreinigingsituatie wordt geconstateerd dient de Opstalhouder deze binnen zes maanden na het eindigen van het Opstalrecht voor eigen rekening ten genoegen van de Staat te saneren. Wanneer de Opstalhouder deze verplichting niet nakomt, zal de Staat de door hem noodzakelijke geachte werkzaamheden voor rekening van de Opstalhouder doen verrichten. Dit geldt niet wanneer het gaat om een geconstateerde verontreiniging waarvan de Opstalhouder 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) op de Onroerende Zaak hebben bevonden.

- 22.14. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid 13 zijn verricht, is de Opstalhouder, gerekend vanaf de datum van het einde van het Opstalrecht, aan de Staat een bedrag verschuldigd berekend naar de laatst geldende retributie conform artikel 5.
- 22.15. Tijdens het gebruik van de Onroerende Zaak dient de Opstalhouder zich te onthouden van onnodige handelingen die, niet in relatie staan tot het oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, onderhouden en in eigendom hebben van het Zonnepark Hemriksein en die verontreiniging of een verhoogd risico voor de bodem van de Onroerende Zaak tot gevolg kunnen hebben of met zich mee brengen.
- 22.16. In geval van niet nakoming van het bepaalde in het zesde lid van dit artikel stellen partijen reeds nu vast dat zulks wordt aangemerkt als een ernstig tekortschieten in de op de Opstalhouder rustende verplichtingen.
- 22.17. Bij een overdracht van het Opstalrecht kan de Staat verlangen dat er – voorafgaand aan het verlenen van de voor de overdracht nodige toestemming – in opdracht en op kosten van de Opstalhouder bodemonderzoek wordt verricht omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in de Onroerende Zaak.

Huurovereenkomsten. Vergunningen. Gebruiksrechten

Artikel 23.

- 23.1. De Staat garandeert dat ter zake van de Onroerende Zaak, voor zover in de Overeenkomst niet anders bepaald, tot de Sluitingsdatum geen huur-, pacht of andere gebruiksovereenkomsten dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten. Evenmin zullen op de Overdrachtsdatum overeenkomsten, als bedoeld in de vorige zin, zijn gesloten.

Risico-overgang.

Artikel 24.

De Onroerende Zaak is voor risico van Opstalhouder vanaf het in de Akte te vermelden tijdstip van ondertekening van de Akte. De Onroerende Zaak komt voor rekening van Opstalhouder vanaf de Overdrachtsdatum.

Ontbinding Overeenkomst om redenen van algemeen belang

Artikel 25.

- 25.1. De Staat is bevoegd de Overeenkomst te ontbinden ten aanzien van de gehele Onroerende Zaak of voor een zodanig gedeelte van de Onroerende Zaak als hij dat verkiest om redenen van algemeen belang. Ontbinding vindt schriftelijk plaats op de wijze zoals bepaald in artikel 5:88 Burgerlijk Wetboek, met dien verstande dat de in laatstbedoeld artikel bedoelde termijn niet van toepassing is.
- 25.2. In aanvulling op lid 1 van dit artikel is de Staat eveneens bevoegd om, in het geval dat de Staat (Rijkswaterstaat of haar rechtsopvolger) (een gedeelte) van de Onroerende Zaak nodig heeft voor de uitoefening van haar publieke taak of taken, de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden.
- 25.3. Indien de Overeenkomst eindigt door ontbinding als bedoeld in artikel 25 lid 1 of 25 lid 2 heeft de Opstalhouder recht op schadevergoeding.
- 25.4. De in artikel 25 lid 3 bedoelde vergoeding wordt door Partijen vastgesteld op (uitsluitend) een vergoeding van de investering die de Opstalhouder tot op dat moment in het kader van het realiseren van de Werken heeft gedaan.
- 25.5. De Staat is bevoegd op de door hem verschuldigde schadevergoeding in mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van de Overeenkomst heeft te vorderen van de Opstalhouder, doch slechts voor dat bedrag dat aantoonbaar betrekking heeft op het gedeelte van de Onroerende Zaak waarop de ontbinding van de Overeenkomst betrekking heeft.

Toegang tot de Onroerende Zaak

Artikel 26.

- 26.1. De Opstalhouder dient zodanige organisatorische maatregelen te treffen dat het derden bekend is dat zij de Onroerende Zaak niet mogen betreden, dan wel op de Onroerende

Zaak activiteiten mogen uitvoeren, behoudens de activiteiten genoemd in artikel 8 van deze overeenkomst.

- 26.2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde maatregelen dienen een toegangsregeling te omvatten voor het uitvoeren van (onderhouds-) werken, activiteiten ten behoeve van de plaatsing en exploitatie van de zonne-installatie, alsmede in het geval van calamiteiten.
- 26.3. De bedoelde maatregelen dienen te worden opgesteld en uitgevoerd in overleg en ten genoegen van Rijkswaterstaat xx, District xx (adres:, ***) en xx) (hierna te noemen "xx").

Oplevering

Artikel 27.

In afwijking op het bepaalde in artikel 12 lid 1 van de Algemene Voorwaarden geldt het volgende:

1. De Opstalhouder zal ten aanzien van de fundering en heipalen en eventueel overige aanwezige ondergrondse werken welke deel uitmaken van de bebouwing en kabels behorende tot Zonnepark Hemriksein de Staat vragen op welke wijze en tot welke diepte deze ondergrondse werken en kabels dienen te worden verwijderd. De Opstalhouder zal daartoe aan de Staat een volledige en duidelijk gespecificeerde overzichtstekening van de plaats(en) waar deze ondergrondse werken en kabels zich bevinden toezenden. De Opstalhouder zal de aanwijzingen van de Staat met betrekking tot de verwijdering van deze ondergrondse werken en kabels strikt naleven. De Staat kan verlangen dat een of meer van deze ondergrondse werken en of kabels worden achtergelaten zonder dat de Opstalhouder daarvoor op enigerlei vergoeding aanspraak kan maken.
2. Ingeval van opzegging op grond van artikel 9, lid 2 van de Algemene Voorwaarden, geldt dat de oplevering conform artikel 12 van de Algemene Voorwaarden dient te geschieden.

Vrijwaring

Artikel 28.

- 28.1. De Opstalhouder zal de Staat 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 het Zonnepark Hemriksein door of vanwege de Opstalhouder.
- 28.2. In dit artikel wordt onder realisatie, exploitatie en/of verwijdering van de Werken mede verstaan opruiming van wat in, op of boven de Onroerende Zaak aanwezig is.

Kwalitatieve verplichting; kettingbeding

Artikel 29

- 29.1 Indien en voor zover de hiervoor op het Recht van Opstal van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als zakelijk werkende opstalvoorwaarden, komen de Staat 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 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.
- 29.2 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 1 bedoeld, komen de Staat en de Opstaller hierbij overeen dat de Opstaller alsmede zijn rechtsopvolgers ter zake van het Recht van Opstal jegens de Staat verplicht zijn de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Recht van Opstal als kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Opstaller(s) 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 het/de Perceel/Percelen jegens de Opstaller 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 Opstaller voortvloeiende rechten namens de Opstaller aan te nemen.
- Een en ander op straffe van een direct opeisbare boete conform artikel 16 lid a van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Staat respectievelijk de Opstaller of hun rechtsopvolger(s). In verband met dit kettingbeding zijn de Opstaller en de Staat 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.

Te vestigen erfdienstbaarheden

Artikel 30

- 30.1. Gelijktijdig met de vestiging van het Opstalrecht zullen de hierna in dit artikel 30 omschreven erfdienstbaarheden worden gevestigd.

- a. ten laste van de aan de Staat 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 oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, onderhouden en in eigendom hebben van het Zonnepark Hemriksein, 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 Opstalhouder.

Partijen verklaren over en weer de Erfdienstbaarheden te zullen aanvaarden en aan te zullen nemen.

- 30.2. De erfdienstbaarheden hebben slechts betrekking op dat gedeelte van de Onroerende Zaak zoals aangegeven de situatietekening met kenmerk ****, die aan deze overeenkomst wordt gehecht (**Bijlage 5**).
- 30.3. De erfdienstbaarheden worden aangegaan met in achtneming van de bepalingen genoemd in de publiekrechtelijke vergunning van de Minister van Infrastructuur en Milieu verleend bij beschikking dato *** nummer *** van Rijkswaterstaat West-Nederland Noord 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 Opstalhouder.
- 30.4. De Erfdienstbaarheden zullen eindigen zodra het Opstalrecht eindigt en Zonnepark Hemriksein is verwijderd overeenkomstig artikel 12 van de Algemene Voorwaarden en artikel 27 van deze overeenkomst.
- 30.5. De Opstalhouder, diens personeel, door de Opstalhouder 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 onder lid 1 genoemde dienend erf.
- 30.6. Voor de in dit artikel omschreven erfdienstbaarheden is geen retributie verschuldigd. Partijen stellen zich uitdrukkelijk op het standpunt dat de erfdienstbaarheden geen waarde vertegenwoordigen.

Ingebrekestelling. Verzuim en (partiële) ontbinding. Schadevergoeding
Artikel 31.

- 31.1. Indien één van de Partijen, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
- a. uitvoering van de Overeenkomst te verlangen; of
 - b. de Overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren.
- De hiervoor bedoelde keuze van de wederpartij zal binnen twee (2) weken na de dag waarop het verzuim intreedt aan de in gebreke gestelde partij bij aangetekend schrijven worden meegedeeld. Vindt deze mededeling niet of niet tijdig plaats, dan is de Overeenkomst ontbonden.
- Indien tijdig is meegedeeld dat nakoming zal worden gevorderd, maar de nakoming niet binnen vier (4) weken na de dag waarop het verzuim intreedt, de dag van intreding van het verzuim daaronder begrepen, is gevorderd, dan zal de Overeenkomst alsnog zijn ontbonden.
- 31.2. (i) Het is voor de toepassing van dit artikel ter beoordeling van de Notaris of de Overeenkomst is nagekomen, of dat één van de Partijen dan wel beide Partijen is/zijn tekortgeschoten.
- (ii) Indien de Notaris niet kan of niet wil beoordelen wie van beide Partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming, legt hij daarvan een schriftelijke verklaring af aan beide Partijen. Partijen zullen vervolgens handelen met inachtneming van het bepaalde in artikel 35.
- 31.3. Indien de Overeenkomst eindigt door ontbinding als bedoeld in dit artikel is de partij die niet (tijdig) is nagekomen gehouden een (schade-) vergoeding te betalen aan de wederpartij.
- 31.4. De in artikel 31.3. bedoelde vergoeding wordt door Partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal deze (schade-) vergoeding worden vastgesteld door de bevoegde rechter. De alsdan te betalen vergoeding zal in ieder geval omvatten alle op het moment van ontbinding door de wederpartij gemaakte kosten verband houdende met de vestiging van het Opstalrecht, de in het kader daarvan te realiseren Werken en de uit het Opstalrecht voortvloeiende beheerstaak ten aanzien van de Onroerende Zaak.
- 31.5. De tekortschietende partij is, onverminderd het hiervoor in artikel 31.4 bepaalde, aansprakelijk voor alle door de ontbinding voor de wederpartij ontstane schade met

kosten en rente, ongeacht het feit of de tekortschietende partij in verzuim is in de zin van dit artikel en ongeacht het feit of de tekortkoming toerekenbaar is of niet.

Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

Artikel 32.

- 32.1. De uit de Overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
- 32.2. Indien een uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichting door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zullen de desbetreffende schuldenaren hoofdelijk zijn verbonden.
- 32.3. Derden kunnen geen enkel recht aan de Overeenkomst ontlelen.

Ontbindende voorwaarden.

Artikel 33.

- 33.1. De Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat ten aanzien van de Werken niet alle benodigde publiekrechtelijke toestemmingen, ontheffingen en besluiten onherroepelijk worden verkregen door de Opstalhouder.
- 33.2. Beide Partijen kunnen een beroep doen op de vervulling van in dit artikel opgenomen ontbindende voorwaarde.

Termijnen

Artikel 34

Op de in de Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Geschillenbeslechting

Artikel 35.

- 35.1. Geschillen met betrekking tot deze Overeenkomst worden getracht in eerste instantie in gezamenlijk overleg op te lossen.
- 35.2. Indien het gezamenlijk overleg niet tot overeenstemming leidt, zal mediation plaatsvinden overeenkomstig het reglement van het Nederlands Instituut te Rotterdam.
- 35.3. Indien Partijen het geschil met behulp van mediation niet oplossen, wordt het geschil

beslecht door de bevoegde rechter te 's-Gravenhage.

Overdraagbaarheid

Artikel 35.

De rechten uit hoofde van de Overeenkomst zijn niet overdraagbaar, tenzij de Staat hiertoe op voorhand schriftelijk ontheffing heeft verleend aan de Opstalhouder.

Domicilie- & Rechtskeuze

Artikel 36.

- 36.1. Deze akte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.
- 36.2. Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Diversen

Artikel 37.

- 37.1. Alle mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Overeenkomst mogen alleen gedaan worden per exploit, per aangetekende brief met handtekening retour, per brief bezorgd door een koerier tegen afgifte van een ontvangstbewijs of per telefax.
- 37.2. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
- 37.3. De Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de vestiging van het Opstalrecht zijn overeengekomen.

Zie voorts nog de bepalingen als voorgesteld in de overeenkomst De Zwette / Drachtsterweg;

Aldus door de Staat getekend te [] op _____ 2016.

Aldus door Opstalhouder getekend te [] op _____ 2016.