



Rijksoverheid

Conceptversie 22 januari 2019

# OVEREENKOMST VOORAFGAAND AAN VESTIGEN VAN OPSTALRECHT EN AANGAAN HUUROVEREENKOMST TER EXPOITATIE VAN WINDENERGIEGEBIED HOLLANDSE KUST (ZUID) KAVEL III & IV

*Windenergiegebied Hollandse Kust (zuid) Kavel III & IV*

*Dit document is opgesteld door het Rijksvastgoedbedrijf in samenwerking met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.*

*>> Duurzaam, Agrarisch, Innovatief  
en Internationaal Ondernemen*

# OVEREENKOMST VOORAFGAAND AAN VESTIGEN VAN OPSTALRECHT EN AANGAAN HUUROVEREENKOMST TER EXPLOITATIE VAN WINDENERGIEGEBIED HOLLANDSE KUST (ZUID) KAVEL III & IV

De ondergetekenden:

1. de heer [\*\*], Hoofd [\*\*] van de Afdeling Verhuur & Taxaties van het Rijksvastgoedbedrijf, kantoorhoudende te [\*\*] (Postbus 16700, 2500 BS Den Haag), te dezen de Staat der Nederlanden, hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf 2016 van 27 juni 2016 (Staatscourant 8 juli 2016 nr. 35455), rechtsgeldig vertegenwoordigende, handelende namens de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, hierna ook te noemen "**de Staat**";
2. [\*\*], statutair gevestigd te [\*\*] en kantoorhoudende aan het adres [\*\*] te [\*\*] en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [\*\*], ten deze vertegenwoordigd door [\*\*] namens [\*\*] in hoedanigheid van statutair bestuurder hierna te noemen: "**Wederpartij**";

Hierna tezamen te noemen: "**Partijen**";

## Overwegende dat:

- a. Wederpartij na een openbare procedure op basis van de Wet windenergie op zee vergunning heeft ontvangen voor bouw, exploitatie en verwijdering van een Windpark voor kavels III en/of IV van het windenergiegebied Hollandse Kust (zuid) met aanduiding [Vergunningsgegevens],
- b. Een recht van opstal ten behoeve van de windturbines en een huurovereenkomst ten behoeve van de bekabeling en leidingen noodzakelijk zijn voor het benutten van deze vergunning,
- c. Het niet opportuun is een recht van opstal te vestigen of een huurovereenkomst te sluiten alvorens bovenstaande vergunning en de daaraan voorafgaande kavelbesluiten III en IV Windenergiegebied Hollandse Kust (zuid) zijn verleend en onherroepelijk zijn geworden,
- d. Partijen in deze overeenkomst nadere afspraken wensen vast te leggen over het te vestigen recht van opstal en de te sluiten huurovereenkomst,
- e. Partijen in deze overeenkomst volledig wensen aan te sluiten bij de voorwaarden zoals gesteld bij de verlening van bovenstaande vergunning.

## Komen het volgende overeen:

### Artikel 1 Definities

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 Wederpartij wordt gevestigd, waarvan het ontwerp als **Bijlage 1** aan de Overeenkomst wordt gehecht;
- **Algemene Voorwaarden Windturbines:**  
De "Algemene voorwaarden recht van opstal windturbines Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) 2012", waarvan een kopie als **Bijlage 2** aan deze akte wordt gehecht en welke zijn gedeponereerd bij de griffie van de Rechtbank Utrecht op 8 oktober 2012 onder nummer 177/2012 en zijn ingeschreven bij de openbare registers voor registergoederen op 5 september 2012 in register Hypotheken 4, deel 61912, nummer 146;
- **Algemene Voorwaarden Huur:**  
De "Algemene huurvoorwaarden ongebouwde onroerende zaken Domeinen 2008", waarvan een kopie als **bijlage 3** aan deze akte wordt gehecht en welke zijn gedeponereerd bij de griffie van de Rechtbank Utrecht op 5 maart 2008 onder nummer 86/2008;
- **Belemmerende Strook**

De oppervlakte grond die de leidingeigenaar nodig heeft voor het veilig kunnen bedrijven van de leiding. Tevens is deze strook nodig voor het uitvoeren van inspecties en onderhoudswerkzaamheden;

- **De Staat:**  
De Staat der Nederlanden, de ondergetekende sub 1 genoemd;
- **Documentatie:**  
Alle door de Staat verstrekte informatie met betrekking tot de Locatie, het Opstalrecht, het Huurrecht en de Werken, welke informatie tijdens de voorafgaande openbare procedure aan Wederpartij is verstrekt [tender details], waaronder de tenderregeling, de inschrijving van de Wederpartij en de aanvullingen en/of wijzigingen hierop als gevolg van nadere ter kennis van de Staat gekomen informatie. Aan de hierin bedoelde informatie kunnen door Wederpartij geen rechten worden ontleend. Deze informatie heeft het doel Wederpartij in staat te stellen nader onderzoek uit te voeren;
- **Huurovereenkomst:**  
De tussen de Staat en de Wederpartij ter uitvoering van de Overeenkomst te sluiten Huurovereenkomst met betrekking tot het Huurrecht, welke Huurovereenkomst terstond na de vestiging van het Opstalrecht door de Staat en de Exploitant zal worden getekend en waarvan het ontwerp als **bijlage 4** aan de Overeenkomst wordt gehecht;
- **Huurrecht:**  
Het ten behoeve van de interne parkbekabeling, waaronder de kabels ten behoeve van elektriciteitsgeleiding en telecommunicatie, leidingen en buizen, van het Windenergiegebied Hollandse Kust (zuid) Kavel III en IV door de Staat aan de Wederpartij te verlenen Huurrecht, dat wordt vastgelegd in de Huurovereenkomst;
- **Notaris:**  
[Details] notaris te [\*\*], of diens waarnemer;
- **Onherroepelijk worden vergunning**  
De datum waarop de Vergunning, bedoeld in dit artikel, is verleend en geen rechtsmiddelen tegen deze verlening dan wel de onderliggende Kavelbesluiten (III ([Stcrt. 2018, 2543](#)) en IV ([Stcrt. 2018, 2497](#))) open staan. Wanneer deze datum bekend is dragen beide partijen er zorg voor dat deze datum ondubbelzinnig bij beide partijen bekend is;
- **Onroerende Zaak:**  
Alle percelen zeebodem, gelegen onder de te plaatsen windturbines, met inbegrip van de stortstenen ten behoeve van de scour protection, gelegen binnen de 12-mijlszone waarop het Opstalrecht wordt gevestigd;
- **Openbare inschrijving:**  
de tussen [\*\*] en [\*\*] gehouden openbare procedure op basis van de Wet windenergie op zee voor bouw, exploitatie en verwijdering van een Windpark in Kavels III en IV van het windenergiegebied Hollandse Kust (zuid), zoals nader omschreven in de Voorwaarden;
- **Opstalrecht:**  
Het door de Staat ten behoeve van de Wederpartij te vestigen Opstalrecht op de Onroerende Zaak, inhoudende de bevoegdheid voor de Wederpartij tot het oprichten, in stand houden, inspecteren, exploiteren, wegnemen, wijzigen, vervangen, onderhouden en in eigendom hebben van de Werken overeenkomstig de huidige bestemming ten behoeve van de opwekking van windenergie en welke dient te worden gepasseerd binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de Vergunning;
- **Overdrachtsdatum:**  
De datum waarop de Akte ten overstaan van de Notaris wordt verleden;
- **Overeenkomst:**  
De afspraken tussen partijen zoals vastgelegd in dit document;
- **Sluitingsdatum:**  
De datum waarop de onderhavige onderhandse overeenkomst door de laatste van Partijen is ondertekend;
- **Toewijzing:**  
Het besluit van de Staat tot toewijzing van de Vergunning;
- **Vergunning**  
[Details vergunning], alsmede de hieraan gestelde eisen in de voorafgaande Kavelbesluiten III ([Stcrt. 2018, 2543](#)) en IV ([Stcrt. 2018, 2497](#)) en de Wet windenergie op zee ([Stb. 2015, 261](#));
- **Voorwaarden:**  
De op de Openbare inschrijving/tenderregeling van toepassing zijnde voorwaarden en bepalingen, opgenomen in de Documentatie;
- **Wederpartij:**  
De ondergetekende sub 2 genoemd;
- **Werken:**

De op de Onroerende Zaak te realiseren werken, een Windpark zoals bedoeld in de Wet windenergie op zee, onder meer bestaande uit windturbines met een totaal vermogen van minimaal 342 en maximaal 380 MegaWatt per kavel met bijbehorende werken zoals - maar niet beperkt tot - schakel-, meet- en netkoppelingsapparatuur, kabels, leidingen, werken voor geleidingen van elektriciteit en/of het transport van energiedragers alsmede voor telecommunicatie met verder toebehoren en funderingen inclusief de scour protection;

- **Windenergiegebied:**

Kavel III en IV van Windenergiegebied Hollandse Kust (zuid) zoals aangegeven in de Documentatie.

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

## **Artikel 2 Overeenkomst en vestiging Opstalrecht en aangaan Huurrecht**

1. De Staat is voornemens het Opstalrecht te vestigen en het Huurrecht te verlenen ten behoeve van Wederpartij met inachtneming van de Voorwaarden, de Documentatie en de Vergunning.
2. Het vestigen van het Opstalrecht en het verlenen van het Huurrecht vindt niet eerder plaats dan na het onherroepelijk worden van de Vergunning en worden gezamenlijk gesloten.
3. Ontwerpen van de Akte voor de vestiging van het Opstalrecht en de Huurovereenkomst tot verlening van het Huurrecht, alsmede de op die overeenkomsten toepasselijke Algemene Voorwaarden worden aan deze Overeenkomst gehecht.
4. Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege zodra het Opstalrecht is gevestigd en het Huurrecht is verleend ten behoeve van Wederpartij.

## **Artikel 3 Algemene en bijzondere voorwaarden**

1. Op het Opstalrecht zijn van toepassing:
  - I. De Algemene Voorwaarden Windturbines, voor zover daarvan in de Akte of een akte van wijziging van het Opstalrecht niet wordt afgeweken.
2. Op het Huurrecht zijn van toepassing:
  - I. De Algemene Voorwaarden Huur, voor zover daarvan in de Huurovereenkomst of een overeenkomst van wijziging van het Huurrecht niet wordt afgeweken;
3. De Wederpartij verklaart dat hij exemplaren van de Algemene Voorwaarden Windturbines en de Algemene Voorwaarden Huur heeft ontvangen vóór het tot stand komen van de Overeenkomst, de inhoud van deze voorwaarden geheel kent en hun toepasselijkheid in hun volledigheid aanvaardt voor zover er niet in deze of toekomstige overeenkomsten van afgeweken wordt.
4. In aanvulling op de Algemene Voorwaarden Windturbines gelden de volgende bepalingen:
  - I. Reguliere onderhoudswerkzaamheden, inspectietaken in het kader van de publieke functie van de Staat en herstelwerkzaamheden, voor zover niet voortvloeiende uit het gebruik van het Opstalrecht zijn voor rekening en verantwoording van de Staat.
  - II. De Wederpartij dient ten alle tijden toegang tot de Onroerende Zaak te verlenen aan de Staat voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden en inspectietaken in het kader van de publieke functie binnen het beheergebied van de Noordzee.
5. Van de Algemene Voorwaarden Windturbines zijn artikel 6 lid 6 en 7 en van artikel 15 lid 2 is de verwijzing naar artikel 2, niet van toepassing op het Opstalrecht.
6. Van de Algemene Voorwaarden Huur zijn artikel 3 en artikel 5 lid 4 en 5 niet van toepassing op het Huurrecht.

## **Artikel 4 Duur**

In de Akte en de Huurovereenkomst wordt de duur van het Opstalrecht en het Huurrecht vastgelegd. Deze beide overeenkomsten zullen in ieder geval van rechtswege eindigen bij einddatum van de Vergunning. Dit geldt overeenkomstig indien de Vergunning, om welke reden dan ook, ofwel tussentijds wordt ingetrokken, dan wel anderszins eindigt, ofwel wordt verlengd voor een bepaalde tijd.

## **Artikel 5 Opstalretributie en Huurprijs**

1. De Wederpartij is verplicht een retributie te betalen voor het Opstalrecht. Deze verplichting gaat in - ongeacht het moment waarop de exploitatie van het Windpark start - op de dag dat vier -4- jaar is verstreken vanaf de dag dat de Vergunning onherroepelijk is geworden en eindigt op de dag dat negenentwintig -29- jaar is verstreken sinds het afgeven van de Vergunning. Indien de looptijd van de Vergunning is verlengd, geldt deze verlenging overeenkomstig voor de einddatum van de verplichting tot het betalen van retributie.

2. De jaarlijkse retributie voor het Opstalrecht zal worden bepaald op basis van het totaal aantal MegaWatt van het Windpark (forfaitair vastgesteld op 350 MW per kavel), het percentage van het Windenergiegebied dat gelegen is binnen de 12-mijlszone ten opzichte van het totale Windenergiegebied zoals aangegeven in de Documentatie (Kavel III: 70,94%, Kavel IV: 68,02%), de bepaling van het aantal vollasturen (forfaitair bepaald op 4.000 uren) en de prijs van € 0,98 per MegaWattuur (MWh) per jaar. Voor berekening van de retributie wordt de volgende formule gehanteerd:
  - I. Kavel III: 350 MegaWatt *maal* 70,94% *maal* 4.000 vollasturen *maal* € 0,98 per MWh per jaar. Dit komt neer op € 973.296,80 per jaar.
  - II. Kavel IV: 350 MegaWatt *maal* 68,02% *maal* 4.000 vollasturen *maal* € 0,98 per MWh per jaar. Dit komt neer op € 933.234,40 per jaar.
3. De retributie zal jaarlijks en voor het eerst vijf -5- jaar na het onherroepelijk worden van de Vergunning worden geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden Windturbines.
4. Artikel 21 van de Algemene Voorwaarden Windturbines is voor wat betreft de aanpassing van de retributie niet van toepassing.
5. De geïndexeerde retributie geldt ook indien van de indexering geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan aan de Wederpartij.
6. De Wederpartij is verplicht een huurprijs te betalen voor het Huurrecht. De huurprijs is een éénmalig bedrag dat dient te worden betaald terstond na het ondertekenen van de Huurovereenkomst. De huurprijs wordt bepaald op basis van een vast bedrag van € 3,17 per vierkante meter van de Belemmerende Strook van de kabels, gerekend naar het percentage van de kavel dat gelegen is binnen de 12-mijlszone. Dit is vooraf forfaitair vastgesteld op 0,3 meter breed en 60.000 meter lang wat betreft kavel III en 70.000 meter lang wat betreft kavel IV. Voor de berekening van de huurprijs wordt de volgende formule gehanteerd:
  - I. Kavel III: € 3,17 *maal* 60.000 *maal* 0,3 *maal* 70,94% zijnde € 40.478,36.
  - II. Kavel IV: € 3,17 *maal* 70.000 *maal* 0,3 *maal* 68,02% zijnde € 45.280,91.

#### **Artikel 6 Wijze van betaling van de Opstalretributie en Huurprijs**

1. De retributie en huurprijs moeten worden betaald voor of op de vervaldag door automatische incasso of overschrijving op bankrekening NL34INGB0705002683 ten name van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
2. Door toezending van een factuur of betaling van de retributie en huurprijs na het einde van het Opstalrecht en Huurrecht of na het tijdstip waarop de retributie en/of huurprijs kan worden herzien, ontstaat geen recht op verlenging van het Opstalrecht of Huurrecht respectievelijk op een ongewijzigde retributie of huurprijs voor een nieuw tijdvak.

#### **Artikel 7 Aanvaarding; opstaljaar en huurjaar**

1. De feitelijke aanvaarding van de Onroerende Zaak door Wederpartij zal plaatsvinden terstond na de ondertekening van de Akte en de Huurovereenkomst in de feitelijke staat waarin de Onroerende Zaak zich op dat moment bevindt.
2. Het opstaljaar/huurjaar loopt van één januari tot en met eenendertig december daaropvolgend.

#### **Artikel 8 Bestemming**

De Wederpartij is verplicht de Onroerende Zaak uitsluitend te gebruiken overeenkomstig de Vergunning.

#### **Artikel 9 Overige beperkingen**

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 Wederpartij deze rechten op de Overdrachtsdatum aanvaarden, zonder dat Wederpartij recht heeft op een schadevergoeding, dan wel recht heeft op restitutie van de retributie en/of huurprijs of na te melden reserveringsvergoeding.

#### **Artikel 10 Reserveringsvergoeding**

1. Wederpartij is verplicht tot het betalen van een reserveringsvergoeding.
2. De verplichting tot het betalen van een reserveringsvergoeding vangt met terugwerkende kracht aan op de dag dat aan de Wederpartij de Vergunning is verleend. Deze verplichting eindigt

wanneer deze Overeenkomst eindigt overeenkomstig artikel 2 lid 4 of overeenkomstig het bepaalde in artikel 11.

3. De reserveringsvergoeding bedraagt € 650,- per geplande MegaWatt (forfaitair vastgesteld op 350 MW) per jaar, vermenigvuldigd met het percentage van de kavel dat binnen de 12-mijlszone is gelegen (Kavel III: 70,94%, Kavel IV: 68,02%).

Voor de berekening van de reserveringsvergoeding wordt de volgende formule gehanteerd:

- I. Kavel III: € 650,- maal 350 maal 70,94% zijnde € 161.388,50 per jaar.
- II. Kavel IV: € 650,- maal 350 maal 68,02% zijnde € 154.745,50 per jaar.

4. De reserveringsvergoeding moet worden betaald voor of op een vervaldag door automatische incasso of overschrijving op bankrekening NL34INGB0705002683 ten name van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
5. Indien buiten enige toerekenbare schuld van Wederpartij de Vergunning niet onherroepelijk wordt, is Wederpartij gerechtigd, in afwijking van artikel 12 leden 1 en 2, de reeds betaalde reserveringsvergoeding terug te vorderen. Over dit bedrag is geen wettelijke rente verschuldigd.
6. Wederpartij is tevens verplicht een reserveringsvergoeding te betalen vanaf de dag dat de opstalretributie afloopt, zoals geregeld in artikel 5 lid 1, tot het moment dat de Vergunning verloopt, dan wel anderzijds eindigt. De reserveringsvergoeding voor de afbouwperiode wordt overeenkomstig de reserveringsvergoeding voor de aanvangsperiode (artikel 10 lid 3) berekend en zal bij aanvang van de afbouwperiode worden geïndexeerd overeenkomstig artikel 4 van de Algemene Voorwaarden Windturbines, waarbij als aanvangsdatum voor de indexering geldt de aktedatum van het Opstalrecht.

#### **Artikel 11 Tussentijdse opzegging, geen schadeplicht Staat**

1. De Wederpartij heeft niet de bevoegdheid om de Overeenkomst tussentijds te doen eindigen, uitgezonderd het bepaalde in artikel 23.
2. Deze Overeenkomst, dan wel de nog te sluiten Akte en Huurovereenkomst, eindigt van rechtswege indien de Wederpartij, om welke reden dan ook, niet meer beschikt over de Vergunning.
3. De Staat heeft de bevoegdheid om de Overeenkomst tussentijds bij deurwaardersexploot of aangetekende brief door opzegging te doen eindigen indien:
  - I. De Wederpartij in verzuim is de hiervoor in artikel 10 bedoelde reserveringsvergoeding te betalen;
  - II. Sprake is van hetgeen hierna in artikel 20 is bepaald.
4. Bij tussentijdse beëindiging van de Overeenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel 11.2 heeft Wederpartij geen recht op schadevergoeding, zulks evenwel met inachtneming van het hierna in artikel 11.5 bepaalde.
5. In geval van beëindiging van de Vergunning, als ook bij het einde van het Opstalrecht en het Huurrecht, dient de Wederpartij te handelen conform de in de Vergunning gestelde eisen, in het bijzonder met betrekking tot verplichtingen aan de kant van Wederpartij tot het amoveren van de Onroerende Zaak.

#### **Artikel 12 Kosten en belastingen**

1. Alle kosten, rechten en retributies, alsmede de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting verband houdende met deze Overeenkomst en de vestiging van het Opstalrecht en het verlenen van het Huurrecht zijn voor rekening van Wederpartij.
2. Het in artikel 12.1 bepaalde blijft onverminderd van kracht indien de Overeenkomst - om welke reden dan ook - wordt ontbonden, opgezegd of anderzijds eindigt.
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, tenzij anders is overeengekomen.
4. Alle in deze Overeenkomst bedoelde bedragen zijn exclusief omzetbelasting, indien en voor zover verschuldigd.

#### **Artikel 13 Bijzondere lasten en beperkingen**

1. De Staat garandeert dat de Onroerende Zaak ten tijde van de vestiging van het Opstalrecht en Huurrecht vrij van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan is.
2. De Staat is niet bekend met lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen met betrekking tot de Onroerende Zaak.
3. Wederpartij aanvaardt alle lasten en beperkingen welke in de openbare registers zijn ingeschreven, doch niet uit de Overeenkomst blijken.

4. Blijkens de kadastrale registratie per de Sluitingsdatum, welke als **Bijlage 5** aan de Overeenkomst wordt gehecht, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

#### **Artikel 14 Overgang en overdracht aanspraken**

Wederpartij kan het Opstalrecht en het Huurrecht enkel overdragen aan een derde partij waaraan ze tevens de Vergunning overdraagt na voldaan te hebben aan alle eisen zoals gesteld in de Vergunning met betrekking tot de overdracht aan derden. Wederpartij informeert de Staat over de wijze en het tijdstip waarop de overdracht plaatsvindt. Het is Wederpartij niet toegestaan de Vergunning over te dragen aan derden zonder het Opstalrecht en Huurrecht tevens over te dragen.

#### **Artikel 15 Over- of ondermaat**

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

#### **Artikel 16 Verrekening zakelijke lasten**

1. De eventueel door de Staat verschuldigde zakelijke eigenaarslasten over het op de Overdrachtsdatum lopende jaar zijn geheel casu quo en 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.
2. Met betrekking tot andere dan in dit artikel bedoelde lasten zal geen verrekening plaatsvinden.

#### **Artikel 17 Garanties van de Staat**

1. De Staat garandeert, behoudens voor zover uit de Overeenkomst anders voortvloeit, het navolgende:
  - I. De Staat is bevoegd tot vestiging van het Opstalrecht en het verlenen van het Huurrecht en de hierna te vermelden erfdiensbaarheid;
  - II. Ten opzichte van derden bestaan 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;
  - III. Ter zake van de Onroerende Zaak zijn geen subsidies van overheidswege aangevraagd of toegekend, in verband waarmee verplichtingen moeten worden nagekomen;
  - IV. 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, anders dan vermeld in deze Overeenkomst. Evenmin zullen op de Overdrachtsdatum overeenkomsten, als bedoeld in de vorige zin, zijn gesloten.
2. De Staat zal, zodra zich één van de hierboven genoemde rechtsfeiten na de Sluitingsdatum, doch vóór de Overdrachtsdatum voordoet, Wederpartij hierover informeren, zulks terstond nadat de Staat van een daartoe strekkende mededeling kennis heeft genomen en, indien noodzakelijk, met Wederpartij 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 tenzij het bedoelde rechtsfeit zodanig van aard is dat het Windpark niet langer op de ten tijde van de Sluitingsdatum voorgenomen wijze kan worden ontwikkeld, gerealiseerd en/of geëxploiteerd.

#### **Artikel 18 Milieu**

1. De Staat en de Wederpartij hebben met het oog op het Opstalrecht en Huurrecht zoals bedoeld in artikel 2 geen onderzoek laten instellen naar de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging.
2. Als gedurende de looptijd van dit Opstalrecht en Huurrecht blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging dan levert dit geen gebrek op.
3. De Staat is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de Wederpartij lijdt als gevolg van de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de Onroerende Zaak.
4. De Wederpartij zal alle bij de ingebruikname van de Onroerende Zaak en gedurende de looptijd van dit Opstalrecht en Huurrecht geconstateerde bestaande bodemverontreinigingen terstond melden bij de Staat.

5. De Wederpartij zal alles in het werk stellen om te voorkomen dat de bodem van de Onroerende Zaak bij de ingebruikname van de Onroerende Zaak en gedurende de looptijd van dit Opstalrecht en Huurrecht wordt verontreinigd.
6. De Wederpartij zal elke bodemverontreiniging die gedurende de looptijd van dit Opstalrecht en Huurrecht ontstaat steeds direct melden bij de Staat en de beheerder van het water, eventuele daaruit voortvloeiende bevelen van de beheerder als bedoeld in artikel 5:16 Waterwet, aan wie dan ook opgelegd, direct en op eigen kosten opvolgen en in dit verband aan de beheerder overlegde rapportages en van de beheerder ontvangen beschikkingen ook direct in afschrift aan de Staat overleggen. De hier bedoelde verplichting voor de Wederpartij om bevelen direct en op eigen kosten op te volgen geldt niet wanneer de Wederpartij kan aantonen dat de verontreiniging in redelijkheid niet aan hem kan worden toegerekend.
7. De Wederpartij is jegens de Staat aansprakelijk voor de kosten van het ongedaan maken van elke gedurende de looptijd van dit Opstalrecht en Huurrecht 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.
8. Zolang eventuele door de Wederpartij uit te voeren bevelen als bedoeld in lid 6 niet blijkens een beschikking van de beheerder tot diens tevredenheid zijn uitgevoerd, wordt het Opstalrecht en Huurrecht geacht door te lopen.
9. De Wederpartij kan aan het, door wie dan ook, moeten uitvoeren van bevelen als bedoeld in lid 6 geen rechten jegens de Staat ontleen.

#### **Artikel 19 Risico-overgang**

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

#### **Artikel 20 Ontbinding Overeenkomst om redenen van algemeen belang**

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 5:104 lid 2 jo 5:88 Burgerlijk Wetboek, met dien verstande dat niet de in laatstbedoeld artikel bedoelde termijn van toepassing is maar een termijn van zes -6- maanden.
2. In aanvulling op lid 1 van dit artikel is de Staat eveneens bevoegd om, in het geval dat de Staat (een gedeelte) van de Onroerende Zaak nodig heeft voor de uitoefening van haar publieke taak of taken, de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden.
3. Indien de Overeenkomst eindigt door ontbinding als bedoeld in artikel 20.1 of 20.2 heeft de Wederpartij recht op schadevergoeding.
4. De in artikel 20.3 bedoelde vergoeding wordt door Partijen vastgesteld op een vergoeding van de investering die de Wederpartij tot op dat moment in het kader van het ontwikkelen en realiseren van de Werken heeft gedaan.
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 Wederpartij, doch slechts voor dat bedrag dat aantoonbaar betrekking heeft op het gedeelte van de Onroerende Zaak waarop de ontbinding van de Overeenkomst betrekking heeft.

#### **Artikel 21 Vrijwaring**

1. De Wederpartij 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 Windpark in Windenergiegebied Hollandse Kust (zuid) door of vanwege de Wederpartij.
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.
3. De Wederpartij is tevens gehouden eventuele (vervolg) schaden, welke een direct causaal verband hebben met de realisatie, exploitatie en/of verwijdering van het Windpark, geleden door grondgebruiker(s) van de Staat direct grenzend aan de Onroerende Zaak rechtstreeks te vergoeden aan deze grondgebruiker(s) met dien verstande dat Partijen uitdrukkelijk geen derdenbeding overeenkomen noch bedoelen.

#### **Artikel 22 Te vestigen erfdienstbaarheid**



1. Gelijkijdig met de vestiging van het Opstalrecht zal de hierna in dit artikel omschreven erfdiensbaarheid worden gevestigd.
  - I. Ten laste van de aan de Staat in volle eigendom blijvende gedeelten van de onroerende zaak kadastraal bekend [\*\*], sectie [\*\*], nummers [\*\*] en [\*\*], zijnde tezamen het dienend erf, te vestigen als erfdiensbaarheden ten behoeve en ten nutte van de Onroerende Zaak, zijnde het heersend erf, de erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf te dulden dat de rotorbladen van de windturbines overzwaaien boven het dienend erf en dat deze aldaar mogen worden gehouden;
2. Partijen verklaren over en weer de erfdiensbaarheid te zullen aanvaarden en aan te zullen nemen.
3. De erfdiensbaarheid heeft slechts betrekking op dat gedeelte van de onroerende zaak zoals aangegeven op de situatietekening(en) zoals die aan de Akte zal worden gehecht.
4. De erfdiensbaarheid worden aangegaan met in achtneming van de Vergunning en de Documentatie.
5. De erfdiensbaarheid zal eindigen zodra het Opstalrecht eindigt en het Windpark is verwijderd overeenkomstig artikel 12 van de Algemene Voorwaarden Windturbines.
6. De Wederpartij, diens personeel, door de Wederpartij 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.
7. Voor de in dit artikel omschreven erfdiensbaarheid is geen retributie verschuldigd. Partijen stellen zich uitdrukkelijk op het standpunt dat de erfdiensbaarheid geen waarde heeft.

### **Artikel 23 Ingebrekestelling. Verzuim en (partiële) ontbinding. Schadevergoeding**

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:
  - I. Uitvoering van de Overeenkomst te verlangen; of
  - II. De Overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren.
2. 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.
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.
4. De in artikel 23.3 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 niet-tekortschietende partij gemaakte kosten verband houdende met de vestiging van het Opstalrecht en Huurrecht, de in het kader daarvan te realiseren Werken en de uit het Opstalrecht en Huurrecht voortvloeiende beheerstaak ten aanzien van de Onroerende Zaak.
5. De tekortschietende partij is, onverminderd het hiervoor in artikel 23.4 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.

### **Artikel 24 Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid**

1. De uit de Overeenkomst voor Partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.
2. Indien een uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichting door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zullen de desbetreffende schuldenaren hoofdelijk zijn verbonden.
3. Derden kunnen geen enkel recht aan de Overeenkomst ontleen.

### **Artikel 25 Termijnen**

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

### **Artikel 26 Geschillenbeslechting**

1. Geschillen met betrekking tot deze Overeenkomst worden in eerste instantie in gezamenlijk overleg opgelost.
2. Indien het gezamenlijk overleg niet tot overeenstemming leidt, wordt mediation ingezet overeenkomstig het reglement van het Nederlands Mediation Instituut (NMI) te Rotterdam.

3. Indien het onmogelijk is gebleken een geschil met behulp van mediation op te lossen, wordt het geschil beslecht door de bevoegde rechter te 's-Gravenhage.

#### **Artikel 27 Domicilie- & Rechtskeuze**

1. Deze Akte en Huurovereenkomst zullen berusten ten kantore van de Notaris, alwaar Partijen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats kiezen.
2. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### **Artikel 28 Diversen**

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.
2. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
3. De Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de vestiging van het Opstalrecht en Huurrecht zijn overeengekomen.

#### **Artikel 29 Originale versie**

Deze Overeenkomst is opgemaakt in het Nederlands. Enkel aan de Nederlandse versie kunnen rechten worden ontleend. Eventueel ter beschikking gestelde vertalingen zijn louter informatief.

Aldus door Wederpartij getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

[Naam]  
[Functie]

Aldus door de Staat getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

[\*\*\*]  
Hoofd [\*\*\*]

Bijlagen:

1. Conceptakte Opstalrecht
2. Algemene Voorwaarden Windturbines
3. Algemene Voorwaarden Huur
4. Concept Huurovereenkomst
5. Uittreksel kadastrale registratie

