



Rijksoverheid

Conceptversie 22 januari 2019

## VESTIGING ZAKELIJK RECHT VAN OPSTAL EN ERFDIENSTBAARHEID WINDTURBINES

*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*

## VESTIGING ZAKELIJK RECHT VAN OPSTAL EN ERFDIENSTBAARHEID WINDTURBINES

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

[datum]

Heden, de [\*\*]  
verschenen voor mij, [\*\*] notaris ter standplaats [\*\*]

Datum  
\*\*\*

Contractnummer  
te \*\*\*

1.  
wonende

volgens zijn/haar verklaring optredende als gevolmachtigde van de [\*\*], Hoofd [\*\*] van de Afdeling Verhuur & Taxaties van het Rijksvastgoedbedrijf, kantoorhoudende te Assen (Postbus 16700, 2500 BS Den Haag), geboren te [\*\*] op [\*\*], legitimatie: [\*\*], die bij het verstrekken van deze volmacht handelde namens de Staat der Nederlanden, hierna te noemen "de Staat", hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf 2016 van 27 juni 2016 (Staatscourant 8 juli 2016 nr. 35455),

waarbij hij, volmachtgever, handelt namens de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, van welke last en volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht van

die als (**bijlage 1**) aan deze minute is gehecht;

2. [\*\*], statutair gevestigd te [\*\*], feitelijk te [\*\*], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [\*\*], hierna te noemen "de **Opstalhouder**".

#### A. INLEIDING

- A.1 Na openbare procedure [evt. aanduiding] heeft de Staat aan Opstalhouder Vergunning [aanduiding] verleend ter exploitatie van kavels III en IV van windenergiegebied Hollandse Kust (zuid);
- A.2 Reeds na de toekenning van deze vergunning zijn de Staat en Opstalhouder een Overeenkomst [gegevens ovk] (**bijlage 2**) over het te vestigen Opstalrecht ten behoeve van de Windturbines van Opstalhouder en over de te vaststellen Huurovereenkomst ten behoeve van de bekabeling van Opstalhouder;
- A.3 Bovengenoemde Vergunning is reeds d.d. [datum onherroepelijk worden vergunning] onherroepelijk verleend, waarmee Partijen middels deze akte overgaan tot het vestigen van Opstalrecht en een erfdienstbaarheid ten behoeve van exploitatie van het Windpark.

De Staat en de Opstalhouder, hierna ook te noemen "Partijen", handelend als gemeld, verklaarden dat Partijen het volgende zijn overeengekomen:

#### B. Definities

- B.1. Tenzij anders blijkt wordt in de akte verstaan onder:
- **Aanvangperiode**  
een opeenvolgende periode welke direct start met ondertekening van deze Akte en eindigt wanneer de Productieperiode start;
  - **Afbouwperiode:**

een opeenvolgende periode welke direct aansluit op de Productieperiode en eindigt zodra de Opstalhouder niet langer beschikt over de Vergunning;

- **Algemene Voorwaarden:**

de "Algemene voorwaarden recht van opstal windturbines Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) 2012", waarvan een kopie als **bijlage 3** aan deze akte wordt gehecht en welke zijn gedeponneerd 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;

- **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;

- **Gunning:**

het besluit van de Staat tot gunning van de Overeenkomst, ingevolge welk besluit de Overeenkomst overeenkomstig het bepaalde in artikel [\*\*] van de Voorwaarden tot stand is gekomen;

- **Notaris:**

[Details] notaris te [\*\*], of diens waarnemer;

- **Opstalhouder:**

de ondergetekende sub 2 genoemd;

- **Opstalrecht:**

het door de Staat ten behoeve van de Opstalhouder te vestigen zelfstandige recht van opstal op de Onroerende Zaak, voor de duur van [\*\*] jaar, inhoudende de bevoegdheid voor de Opstalhouder 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;

- **Overeenkomst:**

de ingevolge de Gunning tot stand gekomen overeenkomst tot vestiging van het Opstalrecht, welke is vastgelegd in de hiervoor onder A.2 bedoelde onderhandse overeenkomst;

- **Partijen:**

De Staat en Opstalhouder;

- **Percelen:**

- een perceel grond ongeveer groot [\*\*] hectare, [\*\*] are en [\*\*] centiare [(\*\*.\*\*.\*\*.\*\* ha.)], uitmakende aaneengesloten gedeelten van het perceel kadastraal bekend [\*\*], sectie [\*\*], nummer [\*\*] (hierna (ook) te noemen: **Perceel 1**);
- een perceel grond ongeveer groot [\*\*] hectare, [\*\*] are en [\*\*] centiare [(\*\*.\*\*.\*\*.\*\* ha.)], uitmakende een aaneengesloten gedeelte van het perceel kadastraal bekend [\*\*], sectie [\*\*], nummer [\*\*] (hierna (ook) te noemen: **Perceel 2**);

Enz....

en wel exact die [\*\*] [(\*\*)]percelen zeebodem zoals met streeparcering schetsmatig zijn aangegeven op de door Partijen gewaarmerkte, aan deze akte gehechte situatietekening(en) met kenmerk [\*\*] de dato [\*\*], met dien verstande dat na inschrijving van deze akte bij het Kadaster de uitkomst van de kadastrale inmeting zoals die uit de kadastrale stukken zal blijken in de plaats treedt van bovenstaande situatietekening(en) en omschrijving (**bijlage 4**). Voormelde situatietekening(en) is/zijn bestemd om te worden ingeschreven in register hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers

hierna te noemen de "Percelen".

- **Productieperiode:**

een opeenvolgende periode welke direct start op de dag dat vier -4- jaar verstreken is sinds het onherroepelijk worden van de Vergunning tot aan de dag dat negenentwintig -29- jaar verlopen is na het afgeven van de Vergunning. Indien de looptijd van de Vergunning wordt verlengd, wordt de Productieperiode overeenkomstig verlengd;

- **Rijkswaterstaat (RWS):**

Rijkswaterstaat directie Zee en Delta, Postbus 2232, 3500 GE Utrecht;

- **Openbare inschrijving/tenderregeling:**

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;

- **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;

- **Werken:**

de op de Percelen te realiseren werken, onder meer bestaande uit [\*\*] [(\*\*)] Windturbines;

- **Windpark:**

het windpark genaamd [\*\*] bestaande uit [\*\*] Windturbines, gesitueerd zo dicht mogelijk bij de volgende locaties:

- WT 1 (XY coördinaten: X = [\*\*] en Y = [\*\*]);
- WT 2 (XY coördinaten: X = [\*\*] en Y = [\*\*]);
- WT 3 (XY coördinaten: X = [\*\*] en Y = [\*\*]).

- **Windturbine:**

een windturbine van het merk [\*\*], type [\*\*] met een rotordiameter van [\*\*] [(\*\*)] meter, een ashoogte van [\*\*] [(\*\*)] meter ten opzichte van het fundament van de Windturbine en met een nominaal vermogen van [\*\*] [(\*\*)] MegaWatt.

B.2. Definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

## C. VESTIGING OPSTALRECHT

C.1 Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt de Staat hierbij ten behoeve van de Opstalhouder het exclusief en zelfstandig Opstalrecht als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek op de Percelen, welk Opstalrecht bij dezen door de Opstalhouder wordt aanvaard.

C.2 Het Opstalrecht omvat niet de interne parkbekabeling cum annexis (waaronder de kabels ten behoeve van elektriciteitsgeleiding en telecommunicatie, leidingen en buizen) ten behoeve van het Windpark. Hiertoe sluiten Partijen onafhankelijk van deze akte een huurovereenkomst.

### Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de kadastrale registratie blijkt dat op de Percelen geen wettelijke beperkingen rusten.

### Aankomstitel

De Percelen zijn eigendom van de Staat op grond van het bepaalde in artikel 5:27 Burgerlijk Wetboek.

### Juridische staat van de Percelen

De Staat garandeert, behoudens voor zover uit de akte anders voortvloeit, het navolgende:

- I. De Staat is bevoegd tot vestiging van het Opstalrecht 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;
- III. Ter zake van de Percelen zijn geen subsidies van overheidswege aangevraagd of toegekend, in verband waarmee verplichtingen moeten worden nagekomen;
- IV. Dat ter zake van de Percelen, voor zover in de akte niet anders bepaald, 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 akte.

## D. VOORWAARDEN

Op het Opstalrecht zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

### Artikel 1. Algemene voorwaarden

1. Op het Opstalrecht zijn de Algemene voorwaarden recht van opstal windturbines Rijksvastgoeden ontwikkelingsbedrijf (RVOB) 2012, hierna te noemen de **Algemene Voorwaarden**, van toepassing, voor zover daarvan in deze akte of in een akte van wijziging van het Opstalrecht niet wordt afgeweken. De Algemene Voorwaarden zijn gedeponereerd bij de Rechtbank Utrecht op 8 oktober 2012 onder nummer 177/2012 en ingeschreven bij de openbare registers gehouden door het Kadaster op 5 september 2012 onder deel 61912, nummer 146 van register Hypotheken 4. De Opstalhouder verklaart dat hij een exemplaar van de Algemene Voorwaarden heeft ontvangen vóór het aangaan van de overeenkomst tot vestiging van het Opstalrecht en de inhoud van de Algemene Voorwaarden geheel kent.
2. De verwijzing naar artikel 2 in artikel 15 lid 2 is niet van toepassing op het Opstalrecht.
3. Van de Algemene Voorwaarden is artikel 6 lid 6 en 7, niet van toepassing op het Opstalrecht.

### **Artikel 2. Overige bepalingen**

In aanvulling op de Algemene Voorwaarden gelden de volgende bepalingen:

1. Reguliere onderhoudswerkzaamheden, inspectietaken in het kader van de publieke functie van de Staat, voor zover niet voortvloeiende uit het gebruik van het Opstalrecht zijn voor rekening en verantwoording van de Staat.
2. De Opstalhouder dient te allen tijde toegang tot de Percelen 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.

### **Artikel 3. Aanvaarding**

De Percelen zijn bij het vestigen van het Opstalrecht ter beschikking gesteld en aanvaard in de feitelijke staat waarin zij zich heden bevinden, met inbegrip van alle bekende en onbekende gebreken.

Indien de in de akte vermelde grootte van de Percelen en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent de Opstalhouder noch de Staat daaraan rechten.

### **Artikel 4. Duur; startdatum:**

1. Het Opstalrecht wordt gevestigd voor zolang Opstalhouder beschikt over de Vergunning. In beginsel is dit dertig -30- jaar, te rekenen vanaf de dag dat de Vergunning aan Opstalhouder is verleend. Indien de looptijd van de Vergunning om welke reden dan ook verlengd of verkort wordt, geldt dit overeenkomstig voor de looptijd van het Opstalrecht.
2. Het Opstalrecht gaat heden in en eindigt van rechtswege op dezelfde dag als eindiging plaatsvindt van de Vergunning.

### **Artikel 5. Hoogte en tussentijdse aanpassing van de retributie**

1. De jaarlijkse retributie voor het Opstalrecht is vastgesteld op basis van een vaste prijs, zijnde achtennegentig eurocent per Megawattuur per jaar -€ 0,98/MWh/jaar- maal het totaal aantal MegaWattuur (MWh) van het totale Windpark zijnde driehonderdvijftig -350- MW maal het aantal vollasturen per jaar zijnde vierduizend -4.000-, gerekend naar het percentage van de oppervlakte van het Windpark gelegen binnen de 12-mijlszone zijnde voor Kavel III: 70,94% en voor Kavel IV: 68,02%.
  - 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.
  - III. Deze bedragen zijn exclusief eventuele verschuldige omzetbelasting.
  - IV. De verplichting tot het betalen van retributie zoals bedoeld in dit lid geldt enkel tijdens de Productieperiode zoals omschreven in de definities.
2. In afwijking van lid 1 geldt voor de Aanvangperiode en Afbouwperiode zoals omschreven in de definities de volgende retributie.
  - I. Tijdens de Aanvangperiode is Wederpartij een retributie verschuldigd van €650,- per MegaWatt, zijnde driehonderdvijftig -350-, gerekend naar het percentage van de oppervlakte van het Windpark gelegen binnen de 12-mijlszone zijnde voor Kavel III: 70,94% en voor Kavel IV: 68,02%.
    - 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*.
  - II. De retributie voor de Afbouwperiode wordt overeenkomstig de retributie voor de Aanvangperiode berekend, en zal bij aanvang van de Afbouwperiode worden geïndexeerd overeenkomstig artikel 4 van de Algemene Voorwaarden, waarbij als aanvangsdatum voor de indexering geldt de aktedatum;

3. Artikel 21 van de algemene voorwaarden is voor wat betreft de aanpassing van de retributie en de retributie voor de Aanvang- en Afbouwperiode niet van toepassing.

#### **Artikel 6. Wijze van betaling Retributie**

1. De retributie tijdens de Productieperiode, alsmede de retributie tijdens de Aanvang- en Afbouwperiode moeten, na facturatie door de Staat, worden betaald door middel van automatische incasso of overschrijving op rekeningnummer NL34INGB0705002683 ten name van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Facturen dienen te worden gezonden aan: [\*\*].
2. Door toezending van een factuur of betaling van de retributie tijdens de Productieperiode, alsmede van de retributie tijdens de Aanvang- en/of Afbouwperiode, na het einde van het Opstalrecht of na het tijdstip waarop de retributie tijdens de Productieperiode of de retributie tijdens de Aanvang- en/of Afbouwperiode kan worden herzien, ontstaat geen recht op verlenging van het Opstalrecht respectievelijk op een ongewijzigde retributie tijdens de Productieperiode of retributie tijdens de Aanvang- en/of Afbouwperiode voor de nieuwe periode.

#### **Artikel 7. Bestemming**

De Opstalhouder is verplicht de Percelen uitsluitend te gebruiken voor de doelen zoals vastgelegd in de Vergunning.

#### **Artikel 8. Kabels en buisleidingen**

1. De Staat staat er voor in, dat hij aan de Opstalhouder al die inlichtingen heeft verschafft die ter kennis van de Opstalhouder behoren te worden gebracht zoals onder meer de ligging van kabels, leidingen en straalpaden in op en/of boven de Percelen, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan de Opstalhouder bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van de Opstalhouder verlangd mag worden, door de Staat niet behoeven te worden verstrekt.
2. Indien dit ten behoeve van de realisatie van het Windpark noodzakelijk is, zal de Opstalhouder op zijn kosten in overleg met en ten genoegen van de desbetreffende beheerder, de kabels en/of buisleidingen verleggen.

#### **Artikel 9. Waterbodemonderzoek**

Met betrekking tot het risico van waterbodemonverontreiniging in de Percelen komen de Opstalhouder en de Staat het navolgende overeen:

1. De Staat en de Opstalhouder hebben met het oog op dit Opstalrecht geen onderzoek laten instellen naar de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging;
2. Als gedurende de looptijd van dit Opstalrecht blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging dan levert dit geen gebrek op;
3. De Staat is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de Opstalhouder lijdt als gevolg van de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de Percelen.
4. De Opstalhouder zal alle bij de ingebruikname van de Percelen en gedurende de looptijd van dit Opstalrecht geconstateerde bestaande bodemverontreinigingen terstond melden bij de Staat.
5. De Opstalhouder zal alles in het werk stellen om te voorkomen dat de bodem van de Percelen bij de ingebruikname van de Percelen en gedurende de looptijd van dit Opstalrecht wordt verontreinigd.
6. De Opstalhouder zal elke bodemverontreiniging die gedurende de looptijd van dit Opstalrecht 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 Opstalhouder om bevelen direct en op eigen kosten op te volgen geldt niet wanneer de Opstalhouder kan aantonen dat de verontreiniging in redelijkheid niet aan hem kan worden toegerekend.
7. De Opstalhouder is jegens de Staat aansprakelijk voor de kosten van het ongedaan maken van elke gedurende de looptijd van dit Opstalrecht ontstane verontreiniging van de bodem van de Percelen en voor alle andere schade (waaronder waardevermindering van de Percelen) 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 Opstalhouder uit te voeren bevelen als bedoeld in lid 6 niet blijken een beschikking van de beheerder tot diens tevredenheid zijn uitgevoerd, wordt het Opstalrecht geacht door te lopen.
9. De Opstalhouder kan aan het, door wie dan ook, moeten uitvoeren van bevelen als bedoeld in lid 6 geen rechten jegens de Staat ontlenen.

### **Artikel 10. Vrijwaring**

1. De Opstalhouder zal de Staat vrijwaren tegen alle aanspraken (van welke aard ook) van derden ter zake van door derden geleden schade die toe te rekenen is aan de realisatie, exploitatie en/of verwijdering van het Windpark door de Opstalhouder.
2. In dit artikel wordt onder realisatie, exploitatie en/of verwijdering van het Windpark mede verstaan opruiming van wat in, op of boven de Percelen aanwezig is.
3. De Opstalhouder is tevens gehouden eventuele (vervolg) schaden, welke een causaal verband hebben met de realisatie, exploitatie en/of verwijdering van het Windpark, ontstaan bij grondgebruiker(s) van de Staat grenzend aan de Percelen rechtstreeks te vergoeden aan deze grondgebruiker(s)

### **Artikel 11. Openbare Registers**

De Opstalhouder machtigt de Staat onherroepelijk na beëindiging van het Opstalrecht, zoals bedoeld in artikel 8 van de algemene voorwaarden, voor rekening van de Opstalhouder aantekening daarvan te laten doen in de Openbare Registers.

## **E. DIVERSEN**

### **Artikel 12. Kwalitatieve verplichting: kettingbeding**

1. Indien en voor zover de hiervoor op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen, komen de Staat en de Opstalhouder overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Opstalrecht, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de gebruikers van de Percelen. De in het slot van deze akte vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.
2. Indien en voor zover de hiervoor sub C. van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als hiervoor onder 1 bedoeld, komen de Staat en de Opstalhouder hierbij overeen dat de Opstalhouder alsmede zijn rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht jegens de Staat verplicht zijn de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Opstalrecht als kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Opstalhouder(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 de Percelen jegens de Opstalhouder verplicht zijn de betreffende verplichtingen bij overdracht van de 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 Opstalhouder voortvloeiende rechten namens de Opstalhouder aan te nemen.

Een en ander op straffe van een direct opeisbare boete conform artikel 17 lid a van de Algemene Voorwaarden ten behoeve van de Staat respectievelijk de Opstalhouder of hun rechtsopvolger(s). In verband met dit kettingbeding zijn de Opstalhouder en de Staat en hun rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht respectievelijk de Percelen jegens elkander verplicht om de bepalingen die hiervoor op het Opstalrecht van toepassing zijn verklaard in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.

### **Artikel 13. Vestiging erfdienstbaarheid**

Ten laste van de aan de Staat in volle eigendom blijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente **[\*\*]**, sectie **[\*\*]**, nummer(s) **[\*\*]**, zijnde tezamen het **dienend erf**, te vestigen als erfdienstbaarheid ten behoeve en ten nutte van de Percelen, zijnde het **heersend erf**: de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting te dulden dat de rotorbladen van de Windturbine(s) overzwaaien boven het dienend erf en dat deze aldaar mogen worden gehouden;

hierna te noemen de **Erfdienstbaarheid**.

Partijen verklaren over en weer de Erfdienstbaarheid te aanvaarden en aan te nemen.

1. De Erfdienstbaarheid geldt slechts voor zover het die gedeelten van de percelen betreft die op de bijgaande situatietekening(en) met kenmerk(en) **[\*\*]**, zijn aangegeven en die aan deze akte is/zijn gehecht (**biilage 5**).
2. De erfdienstbaarheid zal eindigen zodra het Opstalrecht eindigt en het Windpark is verwijderd overeenkomstig artikel 12 van de Algemene Voorwaarden en artikel 11 van deze akte.
3. 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 Percelen alsmede het onder lid 1 genoemde dienend(e) er(f)(ven).
4. De Erfdienstbaarheid wordt aangegaan met in achtneming van de bepalingen genoemd in de Vergunning.
  5. Voor de in dit artikel omschreven Erfdienstbaarheid is geen retributie verschuldigd. Partijen stellen zich uitdrukkelijk op het standpunt dat de Erfdienstbaarheid geen waarde vertegenwoordigen.

#### **Artikel 14. Omzetbelasting/overdrachtsbelasting**

##### ***1. Omzetbelasting***

- a. De vestiging van het Opstalrecht wordt gekwalificeerd in de zin van [artikel 3, lid 2](#) van de Wet op de omzetbelasting 1968 als een dienst die wordt gelijkgesteld aan verhuur en niet als de levering in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 (verhuuranalogie), aangezien de gekapitaliseerde waarde van de Retributie vermeerderd met omzetbelasting minder bedraagt dan de waarde in het economisch verkeer van het Opstalrecht.
- b. De Staat en de Opstalhouder maken gebruik van de mogelijkheid om te opteren voor een belaste verhuur als bedoeld in artikel 11 lid 1 ten vijfde van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968. Partijen zien af van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek van een met omzetbelasting belaste verhuur doch maken te dezen de keuze om de verhuur te belasten met omzetbelasting; voor de omzetbelasting wordt deze akte beschouwd als een schriftelijke huurovereenkomst. De Opstalhouder verklaart, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van de Staat:
  - te voldoen aan de eis dat het Opstalrecht voor negentig procent (90%) of meer zal worden gebezigd voor prestaties die recht op aftrek van voorbelasting geven op de voet van [artikel 15](#) van de Wet op de omzetbelasting 1968;
  - als ingangsdatum voor deze belaste dienst/verhuur zal alsdan gelden de datum van vestiging van het Opstalrecht;
  - het boekjaar van de Opstalhouder loopt van één januari tot éénendertig december.; en
  - de op de belaste dienst/verhuur betrekking hebbende bescheiden in zijn administratie te hebben opgenomen.
- c. Indien voornoemd bedoeld recht op aftrek van voorbelasting niet van toepassing is, dan is de Opstalhouder boven de Retributie van de Staat een bedrag verschuldigd dat overeenkomt met het bedrag aan omzetbelasting dat verschuldigd zou zijn geweest indien het recht op aftrek van voorbelasting wel van toepassing was geweest. Ditzelfde geldt, indien achteraf blijkt dat het bedoeld recht op aftrek van voorbelasting niet bestond of te eniger tijd is beëindigd. In dat geval geldt de hier beschreven verhoging van de retributie vanaf het moment dat geen recht meer bestond op vooraf trek. Daarnaast is de Opstalhouder gehouden alle niet aftrekbare investeringsomzetbelasting alsmede alle overige omzetbelastingsschade, zoals omzetbelasting op onderhouds- en algemene bedrijfskosten, aan de Staat te vergoeden voor zover deze schade voortvloeit uit het niet voldoen aan bedoeld recht op aftrek van voorbelasting door de Opstalhouder en deze schade niet door de verhoging van de Retributie wordt gedekt. De hiervoor bedoelde vergoedingen zijn terstond opeisbaar. Het vorenstaande is tevens van toepassing als de Staat wordt geconfronteerd met omzetbelastingsschade na de beëindiging van het Opstalrecht.
- d. De blijkens hiervoor bepaalde door de Opstalhouder aan de Staat verschuldigde omzetbelasting wordt berekend over de vergoeding als bedoeld in [artikel 5](#) van het uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968. Het bedrag aan omzetbelasting zal op factuur worden voldaan.
- e. De Staat verklaart dat de in de onderhavige akte vervatte vestiging niet valt onder het bepaalde in artikel 27 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

##### ***2. Overdrachtsbelasting***

De Opstalhouder doet, als verkrijger van het Opstalrecht, een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in [artikel 15, lid 1, letter a](#) van de Wet op belastingen van rechtsverkeer aangezien sprake is van verkrijging krachtens een dienst als bedoeld in artikel elf eerste lid onderdeel b slotalinea van de Wet op de omzetbelasting 1968, terzake waarvan omzetbelasting is verschuldigd en de Percelen tot op heden niet als bedrijfsmiddel zijn gebruikt.

#### **Artikel 15. Overgang en overdracht aanspraken**

Wederpartij kan het Opstalrecht 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 tevens over te dragen.

**Artikel 16. Geschillenbeslechting**

1. Geschillen met betrekking tot deze akte 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 17. Domicilie- & Rechtskeuze**

1. Deze akte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen ter zake van deze akte woonplaats kiezen.
2. Op deze akte is Nederlands recht van toepassing.

**Artikel 18. Originele versie**

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

Waarvan akte .....

Bijlagen:

1. Volmacht
2. Overeenkomst tussen Opstalhouder en Staat d.d. [\*\*]
3. Algemene Voorwaarden
4. Tekening kadastrale percelen
5. Tekening erfdienstbaarheid

