

Optieovereenkomst met opstalvoorwaarden Gemeente

De ondergetekenden:

1. Gemeente Amersfoort, gevestigd en kantoorhoudende op het adres Stadhuisplein 1, te (3811 LM) Amersfoort, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gemeentesecretaris / algemeen directeur de heer N.W. Kamphorst, in deze overeenkomst genoemd "Gemeente" of "Grondeigenaar",

en

2. _____ [naam ontwikkelaar], gevestigd en kantoorhoudend op het adres
_____ [adres], ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door
_____ [naam], functie], hierna te noemen: "Opstaller"

Ondergetekenden sub 1 en sub 2 gezamenlijk aan te duiden als "Partijen"

Overwegende dat:

- Gemeente in zijn privaatrechtelijke rol als gemeente bereid is zijn medewerking te verlenen aan het vestigen van een Recht van Opstal en Erfdienstbaarheden op nader te bepalen gedeelten van zijn gronden kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie D nummer 11627 (hierna te noemen: de Onroerende Zaak) ten behoeve van één windturbine c.a.;
- Opstaller zelf overeenstemming dient te bereiken met Waterschap Vallei en Veluwe ten aanzien van het gebruik van grond van het Waterschap voor de andere windturbine;
- Partijen een selectieprocedure hebben doorlopen voor de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een windturbine c.a. waar Opstaller als winnaar uit naar voren is gekomen;
- Opstaller, alvorens over te gaan tot het vestigen van het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden, een tijdelijk optierecht verkrijgt;
- Gemeente in het kader van deze overeenkomst enkel optreedt als gemeente en niet vooruitloopt op haar rol als bevoegd gezag. Opstaller dient alle vereiste vergunningen, ontheffingen, eventueel wijziging omgevingsplan gemeente Amersfoort en aansluiting op het elektriciteitsnet voor eigen rekening en risico aan te vragen. Gemeente kan op grond van deze overeenkomst op geen enkele wijze tot medewerking worden gedwongen in haar rol als bevoegd gezag;
- Deze overeenkomst alleen ziet op de privaatrechtelijke regeling van het gebruik van de Onroerende Zaak door Opstaller middels het vestigen van het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden;
- Opstaller met Gemeente nog een nadere overeenkomst over kostenverhaal aangaat;

- Partijen afspraken over het tijdelijk optierecht, het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden in deze overeenkomst en bijlage 1 wensen vast te leggen.

Komen het navolgende overeen:

Artikel 1. Definities

De definities en begripsomschrijvingen zoals omschreven in Artikel 1. Definities en begripsomschrijvingen) van de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte “Voorwaarden Recht van Opstal en Erfdienstbaarheden” zijn van overeenkomstige toepassing op deze overeenkomst. Het enkelvoud van de definities en begripsomschrijvingen omvat tevens het meervoud en vice versa.

Artikel 2. Optierecht

1. Na ondertekening door alle Partijen van deze overeenkomst kan Opstaller tot vijf jaar na ondertekening van deze overeenkomst vorderen dat Gemeente meewerkt aan het vestigen van het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden op, met inachtneming van het hierna onder 3. bepaalde, nader te bepalen gedeelte van de Onroerende Zaak, onder de voorwaarden zoals beschreven in de aan deze overeenkomst gehechte bijlage 1. “Voorwaarden Recht van Opstal en Erfdienstbaarheden”, welke bijlage een onlosmakelijk deel uitmaakt van deze overeenkomst. Deze vordering dient schriftelijk aan Gemeente te worden medegedeeld, waarna Gemeente een Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden zal vestigen ten gunste van Opstaller met in de akte de bepalingen opgenomen zoals vermeld in bijlage 1 “Voorwaarden Recht van Opstal en Erfdienstbaarheden”. De realisatie van de Opstallen en Werken zullen niet aanvangen voordat het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden zijn gevestigd.
2. Het plaatsen van batterijen op de opstalzaak is bespreekbaar. Gemeente behoudt zich het recht voor medewerking aan het plaatsen van batterijen te weigeren om haar moverende redenen. Als Gemeente besluit mee te werken aan de plaatsing van batterijen, zal hiervoor geen aanvullende vergoeding in rekening worden gebracht.
3. De akte vestiging Recht van Opstal en Erfdienstbaarheden wordt, met inachtneming van Artikel 15 Kosten vestiging Opstalrecht en Erfdienstbaarheden) van de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte “Voorwaarden Recht van Opstal en Erfdienstbaarheden”, verleden voor een door Opstaller aan te wijzen notaris.
4. Het optierecht kan op verzoek van Opstaller steeds met eenzelfde periode worden verlengd door Gemeente. Gemeente kan weigeren het optierecht te verlengen, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend, in het geval er naar het oordeel van Gemeente onvoldoende voortgang is geboekt door Opstaller.
5. Opstaller kan dit optierecht slechts uitoefenen indien:
 - met Grondeigenaar overeenstemming is bereikt over de exacte locatie van de Opstallen en Werken die Opstaller wenst te realiseren; en
 - met Grondeigenaar overeenstemming is bereikt over de wijze van realiseren (tijdsduur, planning, voorwaarden, verwerking vrijkomende grond en dergelijke) van de Opstallen en Werken; en
 - met Grondeigenaar overeenstemming is bereikt over uitvoering van eventuele mitigerende en/of compenserende maatregelen zoals opgelegd door het bevoegd gezag aan Opstaller; en

- deze overeenstemming schriftelijk is vastgelegd in een zogenaamd “Beslisdocument”; en
 - Opstaller beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de realisatie van de Opstallen en Werken en de Opstallen kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnet; en
 - voldaan is aan alle bepalingen in de inschrijvingsleidraad en bijlagen en aan de inschrijving door Opstaller; en
 - er een samenwerkingsovereenkomst is gesloten met een lokale energiecoöperatie in lijn met de intentieovereenkomst energiecoöperatie die onderdeel uitmaakte van de tenderdocumenten (naar het oordeel van gemeente).
6. De nader bepaalde gedeelten van de Onroerende Zaken waarop het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden worden gevestigd zullen kadastraal worden ingemeten, waarna alleen voor deze nieuw te begrenzen percelen een Recht van Opstal en Erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd (hierna respectievelijk te noemen: Opstalzaak en Erfdienstbaarhedenzaak). Alle kosten hiervoor zijn voor rekening van Opstaller.
 7. Binnen drie maanden na dagtekening van de vordering als bedoeld in lid 1 van dit artikel, of op een later tijdstip als Partijen dit te zijner tijd afspreken, zullen Gemeente en Opstaller zorgdragen voor de vestiging van het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden.
 8. Indien het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden niet binnen de termijn die volgt uit het bepaalde in dit artikel zijn gevestigd, vervalt de optie van rechtswege zonder dat enige restitutie van de in artikel 3 overeengekomen vergoeding plaatsvindt.
 9. Het optierecht is slechts overdraagbaar na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente, welke toestemming Gemeente niet zonder redelijke grond zal onthouden. Voor een overdracht van het optierecht aan een 100% deelneming van Opstaller zal goedkeuring niet worden onthouden.

Artikel 3. Vergoeding optierecht

1. De vergoeding voor het optierecht bedraagt EUR 2.500,- te vermeerderen met BTW per kalenderjaar (of deel daarvan) te voldoen aan Gemeente.
2. Deze vergoeding is verschuldigd direct na ondertekening van deze overeenkomst. Gemeente zal hiertoe facturen zenden waarna Opstaller de gefactureerde bedragen binnen zes weken betaalt.
3. In geen geval zal enigerlei restitutie van de vergoeding plaatsvinden. Dat is evenmin het geval indien deze overeenkomst:
 - niet leidt tot de vestiging van het Recht van Opstal en/of de Erfdienstbaarheden;
 - op grond van artikel 4 voortijdig wordt opgezegd;
 - wel leidt tot de vestiging van het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden;
 - wordt ontbonden op grond van artikel 8 van deze overeenkomst.

Artikel 4. Einde overeenkomst

Deze overeenkomst eindigt (van rechtswege) na:

- het passeren van de notariële akte tot vestiging van het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden;

- verloop van de termijn genoemd in Artikel 2. Optierecht,
- opzegging door Opstaller.

Artikel 5. Vervreemding door Gemeente

Indien Gemeente gedurende de periode vanaf heden tot en met de dag van vestiging van het recht van opstal en de Erfdienstbaarheden door inschrijving van de akte van vestiging in de openbare registers, het voornemen heeft over te gaan tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Onroerende Zaken, dan wel tot bezwaring daarvan met een beperkt recht, waaronder begrepen het recht van hypotheek, zal Gemeente dit tijdig aan Opstaller mededelen en de toekomstig rechthebbende in kennis stellen van de inhoud van deze overeenkomst. Gemeente zal deze bij wijze van kettingbeding annex derdenbeding aan de verkrijgers of aan de zakelijk gerechtigde(n) als hoofdelijke en ondeelbare verplichting opleggen en ten behoeve van Opstaller aanvaarden: alle verplichtingen van Gemeente uit deze overeenkomst voortvloeiende, alsmede de verplichting om bij verdere vervreemding of bezwaring met, dan wel overdracht van, zakelijke rechten de opvolgende eigenaren of zakelijk gerechtigden op dezelfde wijze alle in deze overeenkomst vermelde verplichtingen op te leggen.

Artikel 6. Overige verplichtingen

1. Opstaller zal Gemeente informeren over belangrijke ontwikkelingen en publieke communicatieboodschappen (persberichten, nieuwsbrieven, informatieavonden, enz.) van tevoren afstemmen.
2. Opstaller zal gedurende de looptijd van het optierecht ieder kwartaal een korte terugblik over het verstreken kwartaal en de verwachte ontwikkelingen voor de komende 6 maanden aan Gemeente toesturen.

Artikel 7. Lasten en beperkingen

Gemeente is niet bekend met publiek- of privaatrechtelijke verplichtingen met betrekking tot de Onroerende Zaak die aan het te vestigen van het Recht van Opstal en/of de Erfdienstbaarheden in de weg zouden kunnen staan.

Artikel 8. Faillissement en beslag

Wanneer Opstaller voor de datum van ondertekening van de akte van vestiging van het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft verkregen of de schuldsaneringsregeling op hem van toepassing is, dan wel voor die datum beslag op zijn goederen is gelegd, is Gemeente bevoegd om deze overeenkomst te ontbinden door middel van een aangetekende brief, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn en zonder dat Gemeente tot vergoeding van eventuele schade gehouden zal zijn.

Artikel 9. Toepasselijk recht, taal en geschillenregeling

1. Op deze overeenkomst is het Nederlandse Recht van toepassing.
2. Alle communicatie ter zake van deze overeenkomst zal plaatsvinden in de Nederlandse taal.
3. Geschillen ter zake van deze overeenkomst die niet in goed overleg kunnen worden opgelost, zullen ter beslechting uitsluitend kunnen worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter.

Aldus overeengekomen en opgemaakt in tweevoud te:

Plaats

Datum

Handtekening

Gemeente

Opsteller

BIJLAGE 1 Voorwaarden recht van opstal en erfdienstbaarheden

De in deze bijlage opgenomen voorwaarden zullen worden opgenomen in de akte van vestiging van de betreffende rechten.

Artikel 1. Definities en begripsomschrijvingen

Waar in de akte van vestiging over de hiernavolgende begrippen wordt gesproken, wordt daarmee bedoeld hetgeen hieronder is weergegeven.

- Consumentenprijsindex (CPI): de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
- Erfdienstbaarheden: het zakelijke recht van erfdienstbaarheid als bedoeld in artikel 5:70 van het Burgerlijk Wetboek, op grond waarvan de Onroerende Zaaak ten gunste van het Opstalrecht gedeeltelijk wordt bezwaard met de erfdienstbaarheden zoals omschreven in artikel 3 van deze Voorwaarden;
- Erfdienstbaarhedenzaak: het Perceel waarop de Erfdienstbaarheden worden gevestigd kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie D nummer [...] (dienend erf);
- Grondeigenaar: de eigenaar van de Onroerende Zaken;
- Onroerende Zaken: de Opstalzaak en Erfdienstbaarhedenzaak tezamen;
- Opstallen: bouwwerken en gebouwen zoals o.a. maar niet uitsluitend een windturbine met bijbehorend transformatorhuisje, uitsluitend zoals vermeld in de omgevingsvergunning;
- Opstaller: bezitter van het Recht van Opstal en de erfdienstbaarheden;
- Opstalzaak: het Perceel waarop het Recht van Opstal wordt gevestigd kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie D nummer [...] (heersend erf);
- Recht van Opstal: het in de akte van vestiging opstalrecht verleende tijdelijke opstalrecht op de Opstalzaak op basis waarvan Opstaller eigenaar wordt van de Opstallen;
- Retributie: de periodieke vergoeding die Opstaller voor het Recht van Opstal aan Gemeente verschuldigd is;
- Vergunningen: alle voor de ontwikkeling en realisatie van de Opstal benodigde (omgevings-) vergunningen, ontheffingen, toestemmingen en goedkeuringen of vrijstellingen van publiekrechtelijke - en privaatrechtelijke aard, inclusief werkvergunning, gebruikersvergunning en omgevingsvergunning;
- Werken: leidingen, kabels, aansluitingen, fundaties, ondersteuning, merktekens en dergelijke;
- Windturbine: een installatie bestaande uit een mast inclusief fundering, gondel en wieken en bestemd is om elektriciteit op te wekken en deze energie op commerciële basis te leveren aan een of meerdere afnemers;

Artikel 2. Omschrijving Recht van Opstal

Het Recht van Opstal betreft een tijdelijk Recht van Opstal voor de duur van veertig jaar, ingaande op de datum van ondertekening van de akte van vestiging van het Recht van Opstal en mitsdien eindigend 40 jaar later, op de Opstalzaak, ten behoeve van het voor eigen rekening en risico realiseren, in eigendom hebben, onderhouden, vervangen en of wegnemen van de Opstallen zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte en daarvan deel uitmakende kaart. Op het Recht van Opstal is hetgeen daaromtrent in de wet is bepaald van toepassing voor zover daarvan hierna niet is afgeweken.

Artikel 3. Erfdienstbaarheden

1. Opstaller en Gemeente komen overeen dat Gemeente ten laste van de Erfdienstbaarhedenzaak (het dienende erf), aan Opstaller ten behoeve van de Opstalzaak (het heersende erf), zal verlenen de navolgende Erfdienstbaarheden, bestaande uit:
 - de verplichting om te dulden dat Opstaller gebruik maakt van de toegangsweg gelegen op het dienend erf, zoals aangegeven op een aan de akte te hechten kaart, welke toegangsweg zal worden aangelegd en onderhouden door Opstaller;
 - de verplichting om te dulden dat Opstaller gebruik maakt van een kraanopstelplaats, zoals aangegeven op een aan de akte te hechten kaart, welke kraanopstelplaats zal worden aangelegd en onderhouden door Opstaller;
 - de verplichting om wiekoverslag te dulden van de windturbine op de Opstalzaak.
2. De Erfdienstbaarheden zijn voor hun bestaan afhankelijk van het bestaan van het Recht van Opstal (art. 5:84 BW).

Artikel 4. Opzegging

1. Opstaller en Gemeente kunnen het Recht van Opstal opzeggen voor het eerst na ommekomst van 25 jaar na de ingangsdatum van het Recht van Opstal, onverminderd het bepaalde in Artikel 21. Nakoming of schadevergoeding), Artikel 42. Opzegging bij niet-nakoming), en Artikel 45. Beëindiging op grond van algemeen belang). Deze opzegmogelijkheid bestaat vervolgens telkens na ommekomst van vijf jaar, dus 30 en 35 jaar na de ingangsdatum van het Recht van Opstal en telkens met een opzegtermijn van één jaar.
2. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid, kan Opstaller het Recht van Opstal eerder opzeggen uitsluitend om redenen dat de windturbine niet langer rendabel geëxploiteerd kan worden.
3. Bij opzegging zal altijd een opzegtermijn van één jaar worden aangehouden.
4. Het Recht van Opstal, de Erfdienstbaarheden en de bijbehorende verplichting tot betaling van de retributie duurt onverminderd voort zolang de Onroerende Zaken niet conform artikel 46 zijn opgeleverd.

Artikel 5. Vergoeding

1. De retributie voor het Recht van Opstal, waarin begrepen de vergoeding voor de Erfdienstbaarheden, wordt bepaald door het totaal aantal MWh's per geheel productiejaar dat naar verwachting door de windturbine op de Opstalzaak zal worden geproduceerd te vermenigvuldigen met een bedrag van € _____ per MWh (zegge: _____ euro en _____ cent). Deze retributie wordt verschuldigd vanaf de datum één jaar na de ingangsdatum van het Recht van Opstal tot aan het einde van het Recht van Opstal. Deze verwachting wordt

door Opstaller vooraf onderbouwd aan de hand van een door een onafhankelijke partij opgesteld windrapport, de technische specificaties van de turbines zoals vermeld in de omgevingsvergunning en de SDE-beschikking. Er vindt geen verrekening plaats indien de werkelijke stroomopbrengst afwijkt van de verwachting.

2. De retributie kan door Gemeente naar rato worden aangepast indien er een windturbine wordt vervangen, dan wel een aanpassing aan de windturbine wordt gepleegd die leidt tot een andere verwachte stroomproductie.
3. Opstaller zal gelijktijdig met iedere retributiebetaling een betaling aan een nog op te richten omgevingsfonds verrichten. De hoogte van deze betaling wordt bepaald door het totaal aantal MWh's per geheel productiejaar dat naar verwachting door de windturbine op de Opstalzaak zal worden geproduceerd te vermenigvuldigen met een bedrag van € _____ per MWh (zegge: _____ euro en _____ cent). Dit bedrag wordt verschuldigd vanaf de datum één jaar na de ingangsdatum van het Recht van Opstal tot aan het einde van het Recht van Opstal. Deze verwachting wordt door Opstaller vooraf onderbouwd aan de hand van een door een onafhankelijke partij opgesteld windrapport, de technische specificaties van de turbines zoals vermeld in de omgevingsvergunning en de SDE-beschikking. Er vindt geen verrekening plaats indien de werkelijke stroomopbrengst afwijkt van de verwachting.

Artikel 6. Voorgaande verkrijging

Gemeente heeft de eigendom van de Onroerende Zaken verkregen door de inschrijving bij de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 30 november 2007 in register Hypotheken 4, deel 53575 nummer 4, van een afschrift van een akte van levering op 29 november 2007 voor mr. Gerrit Herman Beens notaris te Amersfoort verleden.

Artikel 7. Indicatieve vermeldingen

De vermelding in de akte van vestiging van oppervlakte, belendingen, vorm, aard, ligging of andere kenmerken van de Onroerende Zaken is slechts bedoeld als indicatie, zonder dat de Onroerende Zaken hieraan behoeven te beantwoorden. Noch Opstaller, noch Gemeente heeft daarom aanspraak op ontbinding of vernietiging van deze overeenkomst die de titel vormt voor de vestiging van het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden, op retributievermindering of op schadevergoeding, wanneer die vermelding niet met de werkelijkheid blijkt overeen te komen.

Artikel 8. Onvoorwaardelijkheid en onbezwaardheid

1. Het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden zijn onvoorwaardelijk gevestigd.
2. De Onroerende Zaken zijn bij de vestiging van het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden niet bezwaard met:
 - beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen, anders dan in de akte van vestiging vermeld;
 - beperkte rechten, anders dan in de akte van vestiging vermeld.
3. Gemeente is niet bekend met het bestaan van koop-, voorkeurs-, of optierechten van derden ten aanzien van de Onroerende Zaken.

Artikel 9. Risico

1. Opstaller aanvaardt bij de vestiging van het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden de Onroerende Zaken in de feitelijke staat, waarin deze zich op dat moment bevindt, met alle daaraan verbonden eigenschappen, kenmerken, bekende en onbekende gebreken.
2. De Onroerende Zaken zijn voor risico van Opstaller vanaf de dag van vestiging van het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden, of zoveel eerder als Gemeente Opstaller in het genot heeft gesteld van de Onroerende Zaken.

Artikel 10. Baten en lasten

Per de ingangsdatum van het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden komen de baten aan Opstaller ten goede en zijn de lasten met betrekking tot de Onroerende Zaken voor zijn rekening.

Artikel 11. Lasten en beperkingen

1. Gemeente heeft bij de vestiging van het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden Opstaller kennisgegeven van alle aan Gemeente bekende lasten en beperkingen uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle bestaande kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in art. 3:16 BW, waaronder tevens begrepen lasten en beperkingen en blijkend en/of voortvloeiend uit akten die gepubliceerd zijn in de openbare registers. Een afschrift van de laatste verkrijgingsakte is aan Opstaller ter hand gesteld.
2. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Gemeente verplicht is aan Opstaller op te leggen, doet Gemeente dat bij dezen en worden deze verplichtingen bij dezen door Opstaller aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten tevens bij dezen door Gemeente voor die derden aangenomen. Opstaller aanvaardt voormelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

Artikel 12. Gebruik

1. Opstaller mag de Onroerende Zaken uitsluitend gebruiken voor het oprichten en aanbrengen van de Opstallen waaronder één windturbine c.a. en Werken, alsmede het in werking hebben/exploiteren, vervangen, vernieuwen, wegnemen en/of onderhouden van de Opstallen waaronder één windturbine c.a. en Werken.
2. Opstaller dient hierbij de geldende wet- en regelgeving in acht te nemen en ervoor zorg te dragen dat voorafgaand de benodigde vergunningen, ontheffingen, etc. zijn verkregen.
3. Het is Opstaller niet toegestaan om de Opstalzaak en de daarop aanwezige Opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken.
4. Opstaller mag de Opstalzaak en de daarop aanwezige Opstallen niet zodanig gebruiken of doen of laten gebruiken, dat hieruit bezwaren van welstand of milieuhygiëne dan wel gevaar, schade of hinder in welke vorm dan ook ontstaan of kunnen ontstaan, anders dan uit normaal gebruik van de windturbine volgt.

Artikel 13. Indexering

1. De bedragen genoemd in Artikel 5. Vergoeding worden ieder kalenderjaar aangepast aan de hand van de ontwikkeling van de consumentenprijsindex (CPI), behalve wanneer dit tot een verlaging van de bedragen zou leiden. Deze aanpassing geschiedt op basis van de formule

$$C(n) = (A : B) \times C(o).$$

In deze formule is:

C (n): het nieuwe bedrag;

A: de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan de ingangsdatum van de aanpassing;

B: de CPI van het kalenderjaar voorafgaand aan het kalenderjaar bedoeld onder A;

C (o): het oude, aan te passen bedrag.

2. Het geïndexeerde bedrag is ook verschuldigd wanneer door Gemeente geen afzonderlijke schriftelijke mededeling van de aanpassing wordt gedaan aan Opstaller.
3. De bedragen worden voor het eerst op de eerste 1 januari na ondertekening van de "Overeenkomst inzake een optie op het vestigen van een recht van opstal en erfdienstbaarheden voor plaatsing van één windturbine" aangepast, aan de hand van de cpi cijfers over de maanden die sindsdien verstreken zijn.

Artikel 14. Retributie- en andere betalingen

1. De retributie zal per jaar worden betaald, steeds vóór de dag (dag en maand) van de vestiging van het Recht van Opstal, zodat als bijvoorbeeld het opstalrecht per 5 november van enig jaar is gevestigd, jaarlijks per 5 november de retributie zal worden betaald.
2. Alle andere bedragen dan de retributie, die Opstaller uit hoofde van het Recht van Opstal is verschuldigd, dient hij te voldoen binnen één maand na het tijdstip van opeisbaarheid.
3. Betalingen door Opstaller ter zake van het Recht van Opstal strekken, ongeacht de bestemming die hij er zelf aan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan Gemeente in de onderstaande volgorde:
 - door Gemeente gemaakte redelijke kosten in verband met de verplichtingen van Opstaller;
 - verschuldigde boetes;
 - verschuldigde rente(n);
 - andere dan sub a, b, c en e genoemde schulden ingevolge het Recht van Opstal;
 - verschuldigde retributiebetalingen, de oudst openstaande vorderingen als eerste.
4. Gemeente zal voor alle verschuldigde betalingen facturen sturen.

Artikel 15. Kosten opstalrecht en erfdiensbaarheden

Alle kosten en belastingen met betrekking tot de vestiging en de doorhaling van het Recht van Opstal en de Erfdiensbaarheden, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting, omzetbelasting, het kadastrale recht, de eventuele kosten van kadastrale opmeting en de kosten van de betreffende akte(n), zijn voor rekening van Opstaller.

Artikel 16. Lasten, beëindigingskosten

1. Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen belastingen en heffingen die met betrekking tot de Onroerende Zaken en de op basis van het Recht van Opstal aanwezige Opstallen en Werken worden geheven, komen met ingang van de dag waarop het Recht van Opstal is ingegaan ten laste van Opstaller, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.
2. Wanneer Gemeente lasten, als bedoeld in lid 1, mocht hebben betaald, zal Gemeente daarvan kennisgeven aan Opstaller, die vervolgens binnen één maand na de datum van deze kennisgeving het betaalde bedrag aan Gemeente dient te vergoeden.
3. De kosten die voortvloeien uit het opzeggen van het Recht van Opstal komen voor rekening van Opstaller.

Artikel 17. BTW

1. Alle bedragen in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting.
2. Gemeente is, voor de onderhavige vestiging van het Recht van Opstal, ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968. De Onroerende Zaken kwalificeren als bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968, welk bouwterrein nog niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen gaan er van uit dat ter zake van de vestiging van het Recht van Opstal en Erfdiensbaarheden sprake is van een levering in de zin van artikel 3 lid 2 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
3. Gemeente en Opstaller opteren voor een met omzetbelasting belaste verhuur als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub b ten vijfde van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968, zodat de vestiging van het Recht van Opstal ook is belast met omzetbelasting indien de vergoeding te laag blijkt te zijn om te kunnen spreken van een levering als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
4. De Onroerende Zaken kwalificeren als bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Te dezen wordt een beroep gedaan op de vrijstelling van de overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en onder letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien ter zake van deze vestiging van een Recht van Opstal en Erfdiensbaarheden omzetbelasting verschuldigd is over de levering en het bouwterrein nog niet door Gemeente als bedrijfsmiddel in gebruik genomen is.

Artikel 18. Verrekening

Opstaller is niet bevoegd om bedragen die hij ter zake van het Recht van Opstal aan Gemeente is verschuldigd te verrekenen met vorderingen die hij uit anderen hoofde dan het Recht van Opstal op Gemeente mocht hebben.

Artikel 19. Verminderd genot

Opstaller kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de retributie vorderen of andere financiële aanspraken doen gelden, indien hij, door welke omstandigheden ook, geen of slechts een beperkt genot van het recht van opstal en/of Erfdienstbaarheden heeft, tenzij deze omstandigheden het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van Gemeente.

Artikel 20. Boete

1. Indien Opstaller meer dan één maand nalatig is in de betaling van de retributie dan wel in de nakoming van de overige uit de akte van vestiging of uit de wet voortvloeiende geldelijke verplichtingen verbeurt hij, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete van 5% van het verschuldigde bedrag voor iedere maand of gedeelte hiervan dat hij in verzuim is.
2. Opstaller verbeurt een boete ter grootte van € 200.000,- wanneer hij een op hem uit hoofde van het verleende Recht van Opstal rustende verplichting, anders dan de geldelijke verplichtingen bedoeld in lid 1, overtreedt of niet nakomt. Deze verbeurte vindt onmiddellijk plaats wanneer nakoming van de betreffende verplichting niet meer mogelijk is. Wanneer nakoming nog wel mogelijk is, vindt deze verbeurte plaats na ingebrekestelling en een redelijke termijn om het gebrek te herstellen.

Artikel 21. Nakoming of schadevergoeding

De in Artikel 20. Boete bedoelde boete laat onverlet het recht van Gemeente om ter zake nakoming en/of schadevergoeding te vorderen en/of tot opzegging van het Recht van Opstal over te gaan.

Artikel 22. Genotsrecht Gemeente

1. Gemeente behoudt het volledige genot van de Erfdienstbaarhedenzaak en kan daarop na overleg met Opstaller gebruiksrechten verlenen aan derden, voor zover één en ander niet strijdig is met de aan Opstaller verleende Erfdienstbaarheden.
2. Gemeente zal iedere grondgebruiker en toekomstige grondgebruiker van de Erfdienstbaarhedenzaak kennisgeven van de Erfdienstbaarheden en de verplichtingen die daaruit voortvloeien.
3. Gemeente zal bij de uitvoering van het beheer en bij de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden, voor zover die niet de verantwoordelijkheid van Opstaller zijn, rekening houden met de Opstallen en Werken.
4. Gemeente zal zonder voorafgaand overleg geen handelingen (doen) verrichten waardoor:
 - de Opstallen en Werken gevaar zouden kunnen lopen, voor zover deze op de afgesproken diepte liggen;
 - het functioneren van de Opstallen en Werken waaronder het transport van elektriciteit door middel van de kabel en trafo zou kunnen worden belemmerd of geschaad;
 - gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;
 - een ongestoorde uitoefening van het Recht van Opstal en Erfdienstbaarheden zou kunnen worden belemmerd, waaronder tevens begrepen het gebruik van de wegen ten behoeve van onderhoud aan de windturbine;
 - in de nabijheid van de windturbine, kraanopstelplaatsen en wegen, alsmede binnen de als zodanig

aangewezen kabelstrook, een ingrijpende wijziging in het bodemniveau wordt aangebracht dan wel voorwerpen de grond in worden gedreven.

Artikel 23. Stilleggen windturbines

1. Wanneer er dringende redenen bestaan op grond waarvan Gemeente de windturbine tijdelijk wil stilleggen of wil terug regelen in vermogen, zullen Gemeente en Opstaller hierover zo spoedig mogelijk in overleg treden.
2. Opstaller zal in gevallen als bedoeld in het eerste lid zijn medewerking verlenen aan stillegging, waartegenover Gemeente de gederfde opbrengst aan Opstaller zal vergoeden.

Artikel 24. Gebruik en eventueel herstel werkwegen

1. Opstaller zal de eventuele aanleg of aanpassing van de bestaande wegen voor het transport, het plaatsen en onderhouden van de windturbine voor eigen rekening nemen.
2. Opstaller zal, voordat gebruik wordt gemaakt van de bestaande wegen, de staat van de wegen opnemen en deze nulmeting aan Gemeente ter beschikking stellen.
3. Opstaller legt het plan voor aanpassingen of herstel van de bestaande wegen en de aanleg van nieuwe wegen ter goedkeuring voor aan Gemeente. Uitvoering vindt pas plaats na schriftelijke goedkeuring van voornoemd plan door Gemeente, aan welke goedkeuring voorwaarden kunnen worden verbonden. Gemeente zal deze goedkeuring niet zonder redelijke grond onthouden.
4. De wegen als bedoeld in dit artikel mogen door Gemeente worden gebruikt en opengesteld voor normaal gebruik.

Artikel 25. Bodemonderzoek

1. Omtrent de milieutechnische staat van de Onroerende Zaken is onderzoek verricht. De resultaten van dat onderzoek zijn neergelegd in één of meerdere bodemonderzoeksrapporten. Een afschrift van de beschikbare bodemonderzoeksrapporten is aan Opstaller verstrekt. Opstaller verklaart met de inhoud van de bodemonderzoeksrapporten bekend te zijn. Uit de bodemonderzoeksrapporten blijkt dat er, mede gelet op het voorgenomen gebruik, op grond van de Omgevingswet geen saneringsmaatregelen gelden. De Onroerende Zaken zijn geschikt voor het voorgenomen gebruik.
2. Gelet op het niet-gelden van saneringsmaatregelen op grond van de Omgevingswet komen alle kosten verbonden aan het ontgraven en afvoeren van grond voor rekening van Opstaller. Gemeente exploiteert een gronddepot aan de Nijkerkerstraat te Amersfoort. Indien Opstaller grond afvoert kan hij deze grond aanbieden bij voornoemd gronddepot. Afhankelijk van de capaciteit van het gronddepot op het moment van aanbieden van de grond en de classificatie van de aangeboden grond, kan Gemeente de grond tegen nadere financiële voorwaarden accepteren. Indien Gemeente de grond niet accepteert is zij bereid Opstaller te ondersteunen bij het zoeken naar alternatieve mogelijkheden voor de afvoer van de grond.
3. Mocht tijdens het ontgraven van de bouwput en/of uitvoeren van funderingswerkzaamheden blijken dat er overeenkomstig het Besluit activiteiten leefomgeving sprake is van de 'Milieubelastende activiteit graven in bodem

met een kwaliteit boven interventiewaarde bodemkwaliteit', dan stelt Opstaller Gemeente daarvan onverwijld in kennis. Tenzij Partijen anders overeenkomen stelt Opstaller Gemeente in de gelegenheid de milieubelastende activiteit saneren binnen een redelijke termijn voor haar rekening en risico uit te voeren. Partijen treden alsdan met elkaar in overleg over de aansprakelijkheid voor eventuele gevolgschade.

Artikel 26. Toestemming

1. In alle gevallen waarin voorafgaande toestemming van Gemeente is vereist, kunnen, voor zover in de akte van vestiging niet anders is bepaald, aan toestemming voorwaarden worden verbonden, waaronder financiële voorwaarden. Aan een toestemming kan de voorwaarde worden verbonden dat deze binnen een nader te noemen termijn dient te worden geëffectueerd, bij gebreke waarvan de toestemming komt te vervallen.
2. Het verleend zijn van een toestemming in de zin van lid 1 laat onverlet de verplichting van Opstaller om andere vereiste publiekrechtelijke en privaatrechtelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen te vragen en te verkrijgen.
3. Een eenmaal verleende toestemming ontslaat Opstaller niet van zijn verplichting om opnieuw toestemming te vragen indien en zodra dit vereist is volgens de akte van vestiging en verplicht Gemeente niet tot het verlenen van toestemming in zodanig geval.
4. Gemeente aanvaardt door het verlenen van toestemming geen enkele aansprakelijkheid.

Artikel 27. Meerdere gerechtigden

1. Indien het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden aan twee of meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk tegenover Gemeente voor de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de akte van vestiging.
2. De verplichtingen die voor Opstaller(s) uit de akte van vestiging voortvloeien zijn steeds ten opzichte van Gemeente ondeelbaar.

Artikel 28. Wijzigingen opstalzaak en Erfdienstbaarhedenzaak

1. Het is Opstaller niet toegestaan om zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Gemeente de aard, de inrichting of het uiterlijke karakter van de Opstalzaak en de erfdienstbaarhedenzaak en de daarop aanwezige Opstallen en Werken te wijzigen.
2. Gemeente zal een verzoek om toestemming toetsen op basis van zowel de bestemming en het overeengekomen gebruik van de Opstalzaak en de Erfdienstbaarhedenzaak als op basis van zijn doelstellingen en op basis van bestaande bestuurlijk gedragen plannen, zoals bijvoorbeeld het omgevingsplan van Gemeente. Gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren.

Artikel 29. Werkzaamheden, gebouwen, werken, beplantingen, kabels en leidingen

1. Opstaller zal telkens minimaal twee werkdagen voor aanvang van werkzaamheden, daaronder begrepen de realisatie van de windturbine c.a., deze werkzaamheden melden bij zijn contactpersoon bij Gemeente onder vermelding van de aard, omvang en duur van die werkzaamheden. Het is Opstaller uitdrukkelijk niet toegestaan om werkzaamheden uit te (doen) voeren dan na een melding als hiervoor bedoeld, behoudens eventuele afwijkende en schriftelijk vastgelegde afspraken. Bij spoedreparaties en acute noodsituaties volstaat een melding vooraf (zonder minimale termijn).
2. Het is Opstaller ten aanzien van de Opstalzaak en de Erfdienstbaarhedenzaak niet toegestaan om zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Gemeente opstellen, werken of beplantingen op te richten, aan te brengen, te wijzigen of weg te nemen, behoudens voor zover deze toestemming reeds volgt uit de akte van vestiging.
3. Bij het aanvragen van de toestemming, bedoeld in lid 1, dienen ten minste een tekening en alle benodigde publiekrechtelijke instemmingen, vergunningen en/of ontheffingen hoe ook genaamd, voor de voorgenomen realisatie, wijziging of wegneming te worden meegezonden.
4. Opstaller dient alle kabelverbindingen ondergronds aan te (doen) brengen. De diepte waarop de kabels ondergronds dienen te liggen is minimaal 80 centimeter. Opstaller stelt Gemeente in de gelegenheid om te controleren of de diepte waarop kabels worden gelegd afdoende is. Opstaller zal daartoe de kabelsleuf eerst na controle van Gemeente dichten. Wanneer Gemeente in een concreet geval wenst af te zien van deze controlemogelijkheid, zal Gemeente dit schriftelijk melden.

Artikel 30. Onderhoud

Opstaller dient voor eigen rekening zorg te dragen voor het volledige onderhoud van de Onroerende Zaken voor zover deze door hem gebruikt worden en de daarop door hem aangebrachte Opstellen en Werken, zodanig dat deze in een behoorlijke staat van onderhoud verkeren. Onder het volledige onderhoud worden zowel gewone lasten en herstellingen als buitengewone herstellingen begrepen.

Artikel 31. vervallen

Artikel 32. Openbare voorzieningen

1. Opstaller zal gedogen dat op, in, aan of boven de Onroerende Zaken en de daarop aanwezige Opstellen en Werken, palen, kabels, buizen, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van openbare voorzieningen, een en ander voor zover dit in redelijkheid gecombineerd kan worden met het gebruik van de Onroerende Zaken en de daarop aanwezige Opstellen en Werken door Opstaller, zoals blijkend uit de akte van vestiging.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 3, tweede volzin, is Gemeente voor dit gedogen geen vergoeding verschuldigd aan Opstaller.
3. Door derden te betalen vergoedingen voor het aanbrengen en hebben van zaken als bedoeld in lid 1 komen ten goede aan Opstaller voor zover ze op of aan de Opstellen zijn aangebracht en anders komen ze ten goede aan

Gemeente. In dat laatste geval zal Gemeente alle schade die Opstaller lijdt en die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, onderhouden en vervangen van de in lid 1 bedoelde zaken (doen) herstellen of (doen) vergoeden.

Artikel 33. Toelating personeel

De vertegenwoordiger van Gemeente alsmede zij die in opdracht van Gemeente werkzaamheden verrichten, hebben ten behoeve van de hun opgedragen taak te allen tijde vrije toegang tot de Onroerende Zaken, voor zover deze niet is bebouwd of afgezet met een hekwerk. Indien mogelijk wordt hiertoe van tevoren een afspraak gemaakt.

Artikel 34. Gebreken

Gemeente is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) gebreken in of aan de Onroerende Zaken, die Gemeente bij de vestiging van het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden niet kende en volgens naar het moment van de vestiging gangbare opvattingen ook niet behoorde te kennen. Gemeente is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) zichtbare en/of onzichtbare gebreken van welke aard en omvang dan ook, die na de vestiging van het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden (zijn) ontstaan. Voorts is Gemeente niet aansprakelijk voor gebreken in gebouwen en werken die Opstaller heeft overgenomen van zijn rechtsvoorganger.

Artikel 35. Schadevergoeding bij niet-nakoming

Wanneer Opstaller of Gemeente in enigerlei verplichting toerekenbaar tekortschiet, waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, dan wel een ander nadeel, vergoedt de partij die toerekenbaar tekortschiet deze schade.

Artikel 36. Herstel van schade en schadevergoeding

Alle werken of eigendommen van Gemeente, welke ten gevolge van de uitoefening van het Recht van Opstal en Erfdienstbaarheden mochten worden beschadigd, worden door en op kosten van Opstaller op eerste aanschrijving van Gemeente, binnen de daarbij te bepalen termijn, ten genoegen van Gemeente hersteld, onverminderd het recht van Gemeente tot het vorderen van schadevergoeding.

Artikel 37. Aansprakelijkheid van Opstaller voor schade

1. Opstaller is jegens Gemeente aansprakelijk voor schade die het gevolg is van aantasting van de Onroerende Zaken door handelen of nalaten van Opstaller, dan wel van een derde of derden die zich met zijn toestemming, door zijn toedoen of door zijn nalaten op of in de Onroerende Zaken en de Opstallen en Werken heeft/hebben bevonden, tenzij er geen sprake is van toerekenbaarheid van de daad aan de Opstaller dan wel derde of derden in de zin als bedoeld in artikel 6:162 BW.
2. Opstaller is bovendien aansprakelijk voor de schade die het gevolg is van aantasting van de Onroerende Zaken die is ontstaan door gebeurtenissen, die op grond van de wet of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening of risico komen.

3. Onder aantasting van de Onroerende Zaken wordt mede begrepen de aantasting van natuurlijke waarden, bijvoorbeeld door verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater.
4. Opstaller vrijwaart Gemeente van alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, hoe ook genaamd, verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater daaronder begrepen, voor zover Opstaller voor die schade aansprakelijk is op grond van de leden 1 en 2.
5. Opstaller vrijwaart Gemeente van elke vorm van aansprakelijkheid jegens derden voor schade, voortvloeiend uit de functiewijziging, de aanleg, het gebruik en wat dies meer zij van de windturbines met bijbehoren. Hierbij valt te denken aan onder andere, maar niet uitsluitend, nadeelcompensatie op grond van Hoofdstuk 15 van de Omgevingswet, schade door hinder of overlast van de windturbine, ook wanneer die schade het gevolg is van normaal gebruik van de windturbine c.a. en toebehoren. Ook eventuele gevolgschade voor Gemeente komt voor rekening van Opstaller.

Artikel 38. Melding schade

Opstaller stelt Gemeente terstond schriftelijk op de hoogte wanneer zich schade voordoet of dreigt voor te doen.

Artikel 39. Aansprakelijkheid van Gemeente voor schade

Gemeente is niet aansprakelijk voor schade die Opstaller mocht lijden als gevolg van het Recht van Opstal, het gebruik van de Onroerende Zaken daaronder begrepen, door welke oorzaak ook ontstaan, behoudens in het geval dat deze schade is ontstaan door grove schuld of ernstige nalatigheid aan de zijde van Gemeente, of in een situatie zoals beschreven in artikel 23 Stilleleggen windturbine.

Artikel 40. Verzekering

1. Opstaller is verplicht de aansprakelijkheid die op hem rust krachtens de wet en de akte van vestiging genoegzaam verzekerd te houden.
2. Opstaller is verplicht Gemeente desgevraagd inzage te geven in de door hem ten behoeve van de Onroerende Zaken en de daarop aanwezige Opstallen en Werken gesloten verzekering(en).

Artikel 41. Herstel bij niet-nakoming

In geval van niet-naleving van enige verplichting of aanwijzing welke Opstaller bij of krachtens de akte van vestiging is opgelegd of uit de wet voortvloeit, heeft Gemeente, onverminderd het recht op schadevergoeding, de bevoegdheid om na ingebrekestelling, zonder dat daartoe rechterlijke machtiging nodig is, op kosten van Opstaller zelf datgene ongedaan te maken of te verrichten wat in strijd met deze verplichtingen is verricht of nagelaten.

Artikel 42. Opzegging bij niet-nakoming

1. Indien Opstaller over twee achtereenvolgende jaren in verzuim is de retributie te betalen of indien Opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen, kan Gemeente, onverminderd het bepaalde in Artikel 20. Boete), Artikel 35. Schadevergoeding) en Artikel 41. Herstel bij niet-nakoming) het recht van

opstal opzeggen. In de opzegging wordt vermeld dat deze als niet gedaan geldt indien Opstaller binnen een maand na de opzegging alsnog tot genoegen van Gemeente zekerheid heeft gesteld voor de nakoming van zijn toekomstige verplichtingen en alsnog zijn verplichtingen nagekomen is, met volledige vergoeding van de schade en kosten, daaronder tevens begrepen de kosten van de exploten als bedoeld in artikel 5:88 BW.

2. Gemeente zal hypotheekhouder van Opstaller verwittigen indien er gedurende achttien (18) maanden een betalingsachterstand is van de retributie of Opstaller tekortschiet in nakoming van andere verplichtingen, zodat de hypotheekhouder dit verzuim kan oplossen. Opstaller zal op eerste verzoek van Gemeente de contactgegevens van hypotheekhouder verstrekken.

Artikel 43. Bevoegdheidsbeperkingen rechtshandelingen

1. Het is Opstaller zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente, welke toestemming niet op onredelijke gronden zal worden geweigerd, niet toegestaan:
 - a) het Recht van Opstal geheel of gedeeltelijk over te dragen aan, toe te bedelen aan of in te brengen in een rechtspersoon,
 - b) over te dragen of toe te bedelen aan een natuurlijk persoon, dan wel over te dragen in economische eigendom. Onder toedeling wordt mede begrepen de toedeling aan een of meerdere erfgenamen, die aanvankelijk slechts als deelgenoot of deelgenoten in de erfenis tot het Recht van Opstal gerechtigd was of waren. Onder overdragen aan een rechtspersoon wordt tevens begrepen die handelingen waardoor de zeggenschap in de algemene vergadering van aandeelhouders en/of in het bestuur van de rechtspersoon die Opstaller is in andere handen komt;
 - c) de Opstalzaak te verhuren of onder welke titel ook geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik of genot af te staan;
 - d) de Opstalzaak en de daarop aanwezige Opstallen geheel of gedeeltelijk in onderopstal te geven;
 - e) op het Recht van Opstal alsmede op de Opstalzaak (beperkte) zakelijke rechten te vestigen, met uitzondering van het bepaalde in lid 2.
2. In uitzondering op het bepaalde in lid 1 sub e. is het Opstaller toegestaan om zonder toestemming van Gemeente op de Opstalzaak en de daarop aanwezige Opstallen een recht van hypotheek te vestigen.
3. Indien Opstaller met betrekking tot het Recht van Opstal een rechtshandeling als bedoeld in lid 1 wil verrichten, vraagt hij daarvoor bij aangetekend schrijven voorafgaande toestemming aan Gemeente.
4. Aan toestemming als bedoeld in lid 1 kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder voorwaarden ten aanzien van de naleving van verplichtingen en ten aanzien van de financiële gegoedheid van rechtsopvolgers met het oog op toekomstige retributiebetalingen.
5. Binnen twee maanden na dagtekening van de akte, waarbij een in lid 1 genoemde rechtshandeling is vastgelegd, doet Opstaller een gewaarmerkt afschrift daarvan aan Gemeente toekomen.
6. Van iedere verkoop conform art. 3:268 BW doet Opstaller onverwijld schriftelijk mededeling aan Gemeente. Wanneer Opstaller niet uiterlijk binnen een jaar na de datum van de schriftelijke toestemming, bedoeld in lid 1, de betreffende rechtshandeling heeft geëffectueerd, herleeft het toestemmingsvereiste.

Artikel 44. Kettingbeding

Voor zover de verplichtingen van Opstaller, omschreven in deze overeenkomst, in de Tender en in de anterieure overeenkomst tussen Opstaller en Gemeente niet reeds van rechtswege overgaan op een nieuwe opstaller, onderopstaller, beperkt gerechtigde of persoonlijk gerechtigde, is de Opstaller verplicht en verbindt hij zich jegens Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, deze verplichtingen, bij overdracht van het Recht van Opstal alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe opstaller, onderopstaller, of beperkt of persoonlijk gerechtigde ten behoeve van Gemeente op te leggen en die ten behoeve van Gemeente aan te nemen, alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding/vestiging woordelijk te doen opnemen.

Artikel 45. Beëindiging op grond van algemeen belang

Gemeente kan te allen tijde het Recht van Opstal tussentijds beëindigen op grond van redenen ontleend aan het algemeen belang. Beëindiging vindt plaats door opzegging van het Recht van Opstal bij exploit, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar. Deze opzegging wordt op straffe van nietigheid binnen acht dagen betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal in de openbare registers staan ingeschreven. Gemeente zal Opstaller in dat geval schadeloosstellen conform de uitgangspunten van de Ontheffingswet.

Artikel 46. Oplevering bij einde recht van opstal

1. Behoudens nader gemaakte en schriftelijk vastgelegde andere afspraken is Opstaller verplicht de Opstallen en Werken die hij of zijn rechtsvoorganger heeft aangebracht voor het einde van het Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden weg te nemen.
2. De van de Opstallen deel uitmakende funderingsplaat zal door Opstaller worden verwijderd tot op ten minste 2 meter onder maaiveld bij oplevering. De wijze van opvullen van het gat, met gebiedseigen of met gebiedsvreemde grond, komt voor rekening van Opstaller en behoeft de voorafgaande goedkeuring van Gemeente.
3. Opstaller dient de Onroerende Zaken in goede staat te herstellen en dient er zorg voor te dragen dat de verwijdering van de Opstallen en Werken en het herstel van de Onroerende Zaken gereed is uiterlijk voor het verstrijken van de opstalduur.
4. Indien Opstaller tekortschiet in het wegnemen van de Opstallen en Werken of in het herstel van de Onroerende Zaken, bedoeld in lid 1 en 2, is Gemeente bevoegd deze werkzaamheden te doen uitvoeren op kosten van Opstaller.
5. Wanneer Opstaller tekortschiet in het wegnemen, bedoeld in lid 1, is Gemeente ook bevoegd om, in plaats van verwijdering, de Opstallen en Werken te behouden, zonder waardevergoeding.
6. Opstaller zal voor oplevering op eigen kosten een bodemonderzoek laten verrichten door een gekwalificeerde en onafhankelijke instelling naar de milieuhygiënische toestand van de Onroerende Zaken.
7. Opstaller zal uiterlijk in het 14^e opstaljaar een bankgarantie van een Nederlandse bank verstrekken aan Gemeente ter hoogte van tweemaal de jaarlijkse retributie ter zekerheid voor de eventueel door Gemeente te maken kosten zoals vermeld in dit artikel.

Artikel 47. Aantekening in de openbare registers

Wanneer het blijkt de akte van vestiging gevestigde Recht van Opstal en de Erfdienstbaarheden door welke oorzaak ook zal zijn geëindigd, is Gemeente bevoegd daarvan aantekening te laten doen in de openbare registers.

Artikel 48. Domicilie

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie ten kantore van _____ (notaris naar keuze Opstaller), die met het opmaken en vertijden van de notariële akte zal worden belast.

Artikel 49. Ontbindende voorwaarden

1. Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de overeenkomst tot vestiging of in nadere overeenkomsten die op de vestiging betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.
2. Noch Gemeente noch Opstaller kan zich ter zake van de overeenkomst tot vestiging en/of onderhavige akte van vestiging nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Artikel 50. Volmachten

De voormelde volmacht/en is/zijn verstrekt bij _____ onderhandse akte/n, die aan deze akte wordt/worden gehecht.

Artikel 51. Overige bepalingen

Partijen zullen elkaar informeren over belangrijke ontwikkelingen en publieke communicatieboodschappen (persberichten, nieuwsbrieven, informatieavonden, enz.) van tevoren afstemmen.