**Grondovereenkomst**

tussen

**[vul naam energiecoöperatie in]**

en

**[vul naam waterschap in]**

inzake

**[naam duurzaam energieproject]**

Belangrijk:

1. Deze modelovereenkomst mag alleen worden gebruikt na toetsing door juristen die gekwalificeerd zijn om juridisch advies te geven.

2. Deze modelovereenkomst dient slechts als checklist of voorbeeld. Het vormt geen juridisch advies en kan in een specifieke context ontoereikend of zelfs misplaatst zijn.

3. Deze modelovereenkomst wordt geleverd "as is" en zonder enige garantie van geschiktheid voor enig doel. De Unie van het Waterschappen en de auteurs van deze modelovereenkomst wijzen alle aansprakelijkheid af in verband met het gebruik van deze modelovereenkomst.

4. Deze modelovereenkomst gaat uit van te toepassing van het instrument toestemming, contracteren of participeren in het kader van welk instrument een waterschap een **grondpositie voor een** **zonneweide** beschikbaar stelt aan een energiecoöperatie (of aan een PPS-entiteit waarin een waterschap en een energiecoöperatie samenwerken).

**De ondergetekenden:**

**[vul naam energiecoöperatie in],** een [vul soort rechtspersoon in] gevestigd te [vul statutaire zetel in] en kantoorhoudende te [vul plaatsnaam in] op het adres [vul adres en postcode in], ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer [vul kamer van koophandelnummer in] (hierna te noemen: “**de Energiecoöperatie”**), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [vul naam rechtsgeldig vertegenwoordiger(s) in]; [Optie: als een PPS-entiteit is betrokken, dan het bovenstaande dienovereenkomstig aanpassen.]

en

**[vul naam waterschap in]**, een publiekrechtelijke rechtspersoon gevestigd te [vul statutaire zetel in] en kantoorhoudende te [vul plaatsnaam in] op het adres [vul adres en postcode in], ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer [vul kamer van koophandelnummer in] (hierna te noemen: **“het Waterschap”**), te dezen

rechtsgeldig vertegenwoordigd door [vul naam rechtsgeldig vertegenwoordiger(s) in];

de Energiecoöperatie en het Waterschap hierna gezamenlijk te noemen: “**Partijen**” en ieder afzonderlijk: “**Partij**”.

**Overwegende dat:**

1. Het Waterschap een perceel groot [invullen omvang] te [invullen plaats], kadastraal bekend onder [invullen kadastraal nummer] (**“het Perceel”**) in eigendom heeft.
2. De Energiecoöperatie is voornemens om op [invullen locatie] in [gemeente] een zonnepark met een omvang van [invullen MW] **(“de Zonneweide”**), te stichten en heeft daarvoor behoefte aan een locatie voor de plaatsing van een zonneweide, inclusief toebehoren.
3. De aanname van Partijen is dat de Zonneweide en de uitoefening van [beschrijven waterschapsactiviteit in of in de buurt van het perceel] alsmede het aanbrengen van wijzigingen daarin zich goed tot elkaar verhouden en dat de Zonneweide en de [beschrijven activiteit] nu en in de toekomst financieel en technisch onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren.
4. Het Waterschap is bereid zijn Perceel, of althans het daarvoor noodzakelijke deel, ten behoeve van de Zonneweide aan de Energiecoöperatie in gebruik te geven, zoals een en ander is weergeven in Bijlage 1 Perceel en Situatieschets onder voorwaarden als hieronder nader omschreven.
5. Partijen op dit moment de behoefte hebben aan een overeenkomst die de kaderafspraken over en weer inzake het Perceel en de Zonneweide vastlegt, waarbij de uitvoering van de afspraken wel afhankelijk zijn van de vraag of de Zonneweide daadwerkelijk kan worden gerealiseerd en de uiteindelijke vorm van de Zonneweide.
6. Partijen derhalve hun afspraken over de wijze waarop zij samenwerken inzake het in gebruik geven van het Perceel voor de Zonneweide in een overeenkomst willen vastleggen (**“de Grondovereenkomst”**).

**Komen als volgt overeen:**

**Artikel 1 Aard van de overeenkomst**

* 1. Het Waterschap, verleent aan de Energiecoöperatie, gelijk de Energiecoöperatie van het Waterschap aanvaardt, voor een periode van [aantal] jaar, vermeerderd met een bouwtijd van ten hoogste [aantal] jaar - te rekenen vanaf het moment van aanvang fysieke werkzaamheden ter plaatse - (**“de Initiële Periode”**) het recht van realisatie en exploitatie van de Zonneweide op het Perceel.
	2. De exacte locatie van de Zonneweide op het Perceel alsmede eventueel benodigde transformatorhuisjes, toegangsweg en andere toebehoren zullen in een later stadium, en op basis van een voorstel van de Energiecoöperatie, worden vastgesteld. Waterschap zal zich in beginsel met dit voorstel verenigen, tenzij het Waterschap zwaarwegende belangen kan aanvoeren op grond waarvan het voorstel zou moeten worden aangepast.

1.3 Ter realisatie van voornoemd gebruiksrecht zal het Waterschap zijn onverkorte medewerking verlenen aan:

(a) Het vestigen van het opstalrecht op het Perceel voor het exploiteren, plaatsen, hebben, houden, inspecteren, herstellen, wijzigen, onderhouden, vervangen en verwijderen van de Zonneweide met een beoogd vermogen van minimaal [aantal] en benodigde, voor het functioneren noodzakelijke, toebehoren zoals o.a. transformatorhuisjes, bekabeling, en een toegangsweg. De uiteindelijke afmetingen en specificaties van de Zonneweide, zijn bepalend voor het uiteindelijk te plaatsen vermogen.

(b) Het vestigen van de erfdienstbaarheden ten behoeve van het verleende opstalrecht, inhoudende het recht van weg ten behoeve van de bouw, exploitatie, onderhoud etc. van de Zonneweide(s) alsmede het recht om de kabels (elektriciteit en communicatie), aan te leggen en te onderhouden door de Energiecoöperatie of een ander door haar ingeschakelde onderneming.

(c) Het royeren van alle rechten na afloop van de (al dan niet verlengde) exploitatietermijn.

Het voornoemde opstalrecht zal minimaal voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in Bijlage 2 Uitgangspunten voor Recht van Opstal.

1.4 [Optie: Voor de periode die loopt vanaf het van kracht worden van deze Grondovereenkomst en lopende tot het moment dat ten behoeve van de Zonneweide het opstalrecht wordt gevestigd, heeft het Waterschap recht op een jaarlijkse vergoeding van [invullen hoe de optievergoeding wordt vastgesteld, als daar sprake van is], waarbij als er sprake is van delen van een jaar, de vergoeding pro rate parte wordt vastgesteld.

1.5 [Optie: Het Waterschap krijgt het recht om de garanties van oorsprong (GvO’s) af te nemen van de Zonneweide tegen een marktconform tarief. Partijen zullen hiertoe uiterlijk [aantal] maanden voor aanvang van de bouw van de Zonneweide in overleg treden. Een eventuele (elektriciteits)leveringsovereenkomst wordt in dat geval separaat aan deze Grondovereenkomst gesloten.]

Toelichting:

Ga na of het aanbestedingsrecht geen belemmering voor deze optie vormt.

1.6 [Optie: Indien het interne elektriciteitsnetwerk en de netaansluiting van het Waterschap dat toelaat, kan de Zonneweide (of delen daarvan) worden aangesloten op het netwerk van het Waterschap. De Zonneweide (of delen daarvan) kan dan rechtstreeks elektriciteit leveren aan het van het Waterschap waardoor onder andere een transporttarief vermeden kan worden en er door de Energiecoöperatie bespaart kan worden op de kosten van de netaansluiting. Deze optie vergt de nodige technische en juridische studies en zal separaat aan deze Grondovereenkomst op een later tijdstip uitgewerkt worden.]

Toelichting:

Ga na of het aanbestedingsrecht geen belemmering voor deze optie vormt.

1.7 [Optie: Het Waterschap heeft het recht om nadat alle projectontwikkelingsactiviteiten zijn voltooid en het project bouwrijp (vergund en financierbaar) is, maximaal [aantal]% van de aandelen behorend bij de Zonneweide geplaatst op het Perceel te verwerven van de Energiecoöperatie. Door middel van een investeringsmemorandum zal de investering en de waarde van de aandelen beschreven worden.

Toelichting:

Ga na of er vanuit bijv. het aanbestedingsrecht, de Wet FIDO, de wet markt en overheid en staatssteun kaders zijn die de invulling van deze optie begrenzen.

Er kan ook op een eerder moment worden ingestapt. In dat geval zal de instapprijs voor de aandelen lager zijn. Zie in dat kader subparagraaf B.1 van Hoofdstuk II van Deel II van de handreiking.

**Artikel 2 Verplichtingen van de Energiecoöperatie**

2.1 De Energiecoöperatie zal zich maximaal inspannen om de Zonneweide tot stand te brengen, met dien verstande dat het wel mogelijk moet zijn een rendabel en haalbaar zonne-energie project te realiseren. De Grondovereenkomst kan enkel tussentijds door de Energiecoöperatie worden beëindigd indien zij door niet aan haar te wijten omstandigheden niet tot daadwerkelijke realisatie van de Zonneweide kan komen.

2.2 Het Waterschap zal door de Energiecoöperatie op de hoogte worden gehouden van de planning van de ontwikkeling van de Zonneweide in de brede zin van het woord, bijv. maar niet beperkt over de vergunningverlening en de bouw- en onderhoudswerkzaamheden. De Energiecoöperatie zal op het moment dat er is met een externe financier of anderszins een financiering voor de Zonneweide is overeengekomen én de gelden daaronder beschikbaar zijn ten behoeve van de Zonneweide (**“Financial Close”**) het Waterschap daarover schriftelijk informeren.

2.3 De Energiecoöperatie is bekend met de bedrijfsvoering van het Waterschap ter plekke van het Perceel en de eventuele consequenties van die bedrijfsvoering voor de realisatie en exploitatie van de Zonneweide, waarbij de Energiecoöperatie het Waterschap voor wat betreft die bedrijfsvoering geen enkele beperking oplegt anders dan die welke expliciet in deze Grondovereenkomst zijjn overeengekomen.

2.4 [Optie: De Energiecoöperatie zal voorafgaand de plaatsing van de Zonneweide een locatie specifieke risicoanalyse (laten) opstellen waaruit zal moeten blijken dat het verantwoord en veilig is om de Zonneweide te plaatsen en te exploiteren.]

**Artikel 3 Verplichtingen van het Waterschap**

3.1 Het Waterschap verklaart en garandeert dat het bevoegd is over het Perceel - dat is aangegeven op de als Bijlage 1 Perceel en Situatieschets aan deze Grondovereenkomst gehechte en van de Grondovereenkomst deel uitmakende situatietekening – te beschikken. De beschikkingsbevoegdheid van het Waterschap blijkt uit het kadastraal uittreksel dat deel uitmaakt van deze bijlage.

3.2 Het Waterschap verklaart en garandeert dat er op het Perceel geen erfdienstbaarheden, opstalrechten of andere voorkeursrechten rusten, anders dan aangegeven aan de Energiecoöperatie, alsmede dit Perceel vrij te houden van dergelijke rechten.

3.3 Het Waterschap verklaart en garandeert tevens dat naar zijn beste weten er geen omstandigheden zijn - zoals maar niet beperkt tot de aanwezigheid van vervuiling in de grond, aanspraken van derden of gerechtelijke procedures - die ontwikkeling en exploitatie van de Zonneweide op het Perceel kunnen belemmeren, behoudens eventuele belemmerende omstandigheden die in deze Grondovereenkomst (inclusief bijlage(n)) worden benoemd.

3.4 Het (gedeelte van het) Perceel waarop het opstalrecht en de erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd, zal onbezwaard en ongevorderd, vrij van huur, pacht en/of enige andere aanspraken tot gebruik van derden zijn. Indien dat gedeelte is belast met een hypotheekrecht, dan zal Waterschap ervoor zorgen dat de te vestigen zakelijke rechten door de hypotheekverstrekker steeds zullen worden gerespecteerd en de hoogste rangorde krijgen, waar mogelijk door het toepassen van rangwisseling als bedoeld in artikel 3:262 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

3.5 Het Waterschap zal gedurende de looptijd van de Grondovereenkomst op onder 1.2. genoemde exacte locatie dan wel in de onmiddellijke omgeving daarvan geen activiteiten van permanente of semipermanente aard verrichten die de ontwikkeling, realisatie en/of het gebruik van de Zonneweide op enigerlei wijze benadelen, behoudens de situatie dat de bedrijfsvoering van het Waterschap zulks noodzakelijk maakt en zulks in deze Grondovereenkomst is overeengekomen.

3.6 Het Waterschap verleent de Energiecoöperatie toestemming tot het (doen) verrichten van benodigde onderzoeken inzake de Zonneweide, bijv. een bodem- en grondwateronderzoek en het uitvoeren van metingen, en zal de Energie coöperatie dienaangaande toestemming geven het Perceel te betreden. De kosten van eventuele onderzoeken zijn voor rekening van de Energiecoöperatie.

3.7 Het is het Waterschap toegestaan om het Perceel over te dragen aan een derde, met behoud van de inhoud van deze Grondovereenkomst, zonder dat daarvoor mondelingen of schriftelijke toestemming van de Energiecoöperatie is vereist. Bij een overdracht aan een derde voordat de in artikel 1.3 genoemde rechten notarieel zijn gevestigd, zal de onderhavige overeenkomst geheel en ongewijzigd door het Waterschap en iedere opvolger aan de nieuwe gerechtigde bij wijze van kettingbeding ten behoeve van de Energiecoöperatie worden opgelegd.

3.8 Het Waterschap zal, gedurende de ontwikkeling en exploitatie van de Zonneweide, de Energiecoöperatie in alle redelijkheid en billijkheid assisteren bij haar taken. De Energiecoöperatie blijft evenwel te allen tijde verantwoordelijk voor de ontwikkeling en exploitatie van de Zonneweide.

3.9 De Energiecoöperatie krijgt de mogelijkheid om haar logo / naam op een bord op het Perceel in de buurt van de Zonneweide te plaatsen mits de gemeente daarvoor toestemming geeft. Het bord en de tekst daarop zal door de Energiecoöperatie, in overleg met het Waterschap, worden bepaald en de kosten zijn voor rekening van de Energiecoöperatie.

**Artikel 4 Publiekrechtelijke bevoegdheden**

4.1 Het in de onderhavige Grondovereenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van het Waterschap onverlet. Publiekrechtelijk handelen van het Waterschap vormt nimmer een tekortkoming van het Waterschap bij de uitvoering van de onderhavige Grondovereenkomst en kan verder leiden tot een opzegging van deze Grondovereenkomst. Onder publiekrechtelijk handelen wordt verstaan handelen krachtens publiekrechtelijke wetgeving c.q. –voorschriften.

4.2 Indien ten gevolge van publiekrechtelijke besluitvorming van een betrokken overheidsorgaan, of indien ten gevolge van besluiten van hogere overheden c.q. uitspraken van de (bestuurs)rechter al dan niet in het kader van bezwaar- of beroepsprocedures, het publiekrechtelijke en/of planologisch kader voor het gebied geen grondslag biedt voor de realisatie van de Zonneweide, dan zullen Partijen in overleg treden en bezien of adequate alternatieven kunnen worden ontwikkeld waarbij rekening is gehouden met de alsdan gebleken publiekrechtelijke beperkingen.

4.3 Indien Partijen er niet in slagen andere oplossingen te ontwikkelen zoals bedoeld

in het vorige lid en de Energiecoöperatie de Zonneweide niet kan realiseren, kan het Waterschap deze Grondovereenkomst opzeggen.

4.4 Voor de realisatie van de Zonneweide zijn een aantal vergunningen, ontheffingen, meldingen en toestemmingen nodig van diverse overheidsorganen. De Energiecoöperatie draagt er zorg voor dat alle benodigde ontheffingen, meldingen en toestemmingen tijdig worden voorbereid en afgehandeld door of namens de partij die de betreffende ontheffing, meldingen en toestemmingen dient aan te vragen en/of te verlenen.

4.5 Het Waterschap zal de aanvragen voor de door hem te verlenen vergunningen, ontheffingen, meldingen en toestemmingen met voortvarendheid behandelen en deze binnen de daarvoor geldende publiekrechtelijke kaders zo spoedig mogelijk verlenen. Het Waterschap is jegens Energiecoöperatie nimmer aansprakelijk voor de door hem gegeven of geweigerde toestemmingen en/of vergunningen.

4.6 Indien het Waterschap het bevoegd gezag is betreffende het plan dat aan de Zonneweide ten grondslag licht en derden gebruik maken van de mogelijkheden om zienswijzen in te dienen, c.q. bezwaar en/of beroep in te stellen, zal het Waterschap de betreffende zienswijzen, bezwaren en/of beroepen op de gebruikelijke wijze behandelen en daarbij Energiecoöperatie nauw betrekken.

4.7 Het Waterschap en de Energiecoöperatie zijn zich er van bewust dat inzake de Zonneweide er door belanghebbenden een verzoek om vergoeding van planschade kan worden ingediend binnen 5 (vijf) jaar nadat een eventueel voor het bouwplan verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Partijen spreken af dat de hiervoor benoemde planschade voor rekening van de Energiecoöperatie komt.

**Artikel 5 Communicatie en afstemming**

5.1 Partijen wijzen ieder een contactpersoon aan voor de uitvoering van deze Grondovereenkomst. Deze contactpersonen hebben gedurende alle lyfe-cycle fasen van de Zonneweide periodiek overleg over de voortgang en aandachtspunten die op dat moment aan de orde zijn. De intensiteit van overleggen in een lyfe-cycle fase wordt tijdig onderling bepaald.

5.2 De contactpersonen bij aanvang zijn:

|  |  |
| --- | --- |
| [invullen Partij] | : [invullen naam] |
| [invullen Partij] | : [invullen naam] |

Indien contactpersonen wijzigen, zal de desbetreffende Partij dat direct doorgeven aan de andere Partij.

5.3 Zonder uitdrukkelijke toestemming en afstemming met het Waterschap is de Energiecoöperatie niet gerechtigd in publicaties, persberichten, reclames of andere vormen van communicatie met derden het Waterschap te vermelden. De inhoud van iedere vorm van communicatie met derden waarin Energiecoöperatie voornemens is het Waterschap te vermelden dient vooraf met de communicatieafdeling van het Waterschap afgestemd te worden.

**Artikel 6 Looptijd en beëindiging Grondovereenkomst**

6.1 Deze Grondovereenkomst treedt nadat:

(a) deze volledig en door de rechtsgeldig vertegenwoordigers is ondertekend; en

(b) aan de opschortende voorwaarden is voldaan;

in werking en eindigt, zonder dat er voor de Energiecoöperatie - en voor zover van toepassing - een recht bestaat op teruggave van reeds betaalde vergoedingen:

(i) op het moment dat het opstalrecht dat verbonden is met de Grondovereenkomst notarieel is gevestigd;

(ii) indien niet uiterlijk binnen 3 (drie) jaar na de volledige en rechtsgeldige ondertekening een omgevingsvergunning voor het Zonnepark is aangevraagd door de Energiecoöperatie;

Toelichting:

Deze periode van 3 jaar kan ook vanwege de omstandigheden van het geval langer worden gemaakt dan wel dat een verlenging van de periode wordt overeen gekomen.

en/of

(iii) indien in deze Grondovereenkomst is bepaald dat er tussentijds kan worden opgezegd en/of ontbonden.

6.2 De Energiecoöperatie kan gedurende de looptijd van de Grondovereenkomst deze alleen eenzijdig beëindigen indien dit in overeenstemming is met artikel 2.1. Het Waterschap heeft het recht op eenzijdige beëindiging indien een publiekrechtelijke bevoegdheid conform het bepaalde in artikel 4.1 of een situatie als bepaald in artikel 4.3 daartoe mogelijkheden biedt..

6.3 Elk van de Partijen kan de Grondovereenkomst buiten rechte geheel of gedeeltelijk ontbinden (zonder tot enige schadevergoeding jegens de andere Partij te zijn gehouden) indien de andere Partij in verzuim is dan wel nakoming blijvend of tijdelijk onmogelijk is, waarbij het Waterschap verplicht is tot het verlenen van een hersteltermijn van 6 (zes) maanden aan de Energiecoöperatie, een en ander onverminderd de verdere rechten die de wet aan de desbetreffende Partij toekent.

6.4 Het Waterschap kan, zonder enige aanmaning of ingebrekestelling, met onmiddellijke ingang de Grondovereenkomst ontbinden zonder tot enige schadevergoeding jegens de Energiecoöperatie te zijn gehouden, indien:

(a) de Energiecoöperatie (voorlopige) surseance van betaling aanvraagt of hem (voorlopige) surseance van betaling wordt verleend;

(b) de Energiecoöperatie zijn faillissement aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard; of

(c) de onderneming van de Energiecoöperatie wordt geliquideerd of dat die

zijn onderneming staakt

6.5 Voor zover wettelijk toegestaan en tenzij anders bepaald in deze Optieovereenkomst, doen Partijen afstand van hun eventuele andere rechten tot gehele dan wel partiële ontbinding.

6.6 Wanneer een Partij de Grondovereenkomst wil opzeggen en/of ontbinden, dan zal hij dat kenbaar maken met een aangetekende brief aan de andere Partij, tenzij in deze Grondovereenkomst is bepaald dat opzeggen en/of ontbinden.

**Artikel 7 Overige bepalingen**

7.1 Het is de Energiecoöperatie niet toegestaan deze Grondovereenkomst zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het Waterschap over te dragen aan een derde partij. Het Waterschap zal niet op onredelijke gronden zijn goedkeuring onthouden aan een overdracht. Het voorgaande geldt niet in de situatie dat het een overdracht betreft aan een onderneming waar de Energiecoöperatie in een groep ex. artikel 2:24b BW mee is verbonden.

7.2 Behoudens van opzet of grove schuld, zijn Partijen jegens elkaar nimmer gehouden tot het vergoeden van enige indirecte schade, waaronder wordt verstaan maar niet beperkt tot omzetverlies, gemiste besparingen, gederfde winst, immateriële schade of enig andere gevolgschade. Een Partij (“Partij 1”) vrijwaart de andere Partij (“Partij 2”) tegen aanspraken van derden op Partij 2 die het gevolg zijn van een tekortkoming van Partij 1 in de uitvoering van deze Grondovereenkomst.

7.3 Deze Grondovereenkomst kan alleen worden gewijzigd en/of aangevuld met de voorafgaande, schriftelijke instemming van alle Partijen.

7.4 Op deze Grondovereenkomst of hieruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.

7.5 Eventuele geschillen voorvloeiende uit deze Intentieovereenkomst zullen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te [invullen plaats statutaire zetel waterschap].

7.6 Tot deze Grondovereenkomst behoren tevens de volgende bijlagen:

Bijlage 1 Perceel en Situatieschets

Bijlage 2 Uitgangspunten voor Recht van Opstal

In het geval van strijdigheid tussen het bepaalde in de romp van deze Grondovereenkomst en een bijlage, heeft het bepaalde in de romp voorrang. In het geval van strijdigheid tussen bijlagen onderling, heeft te gelden dat de bijlage welke een onderwerp het meest specifiek regelt voorrang heeft.

7.7 Schriftelijke mededelingen aan Partijen met betrekking tot deze Grondovereenkomst zullen geacht geldig te zijn gedaan indien gericht aan de volgende adressen:

|  |  |
| --- | --- |
| [invullen Partij] | : [invullen adres] |
| [invullen Partij] | : [invullen adres] |

7.8 Indien in deze Grondovereenkomst naar schriftelijke communicatie wordt verwezen, wordt hier tevens communicatie via email mee bedoeld, tenzij expliciet een specifieke vorm van schriftelijke communicatie is genoemd.

7.9 Alle bedragen in deze Grondovereenkomst genoemd zijn bedragen exclusief BTW, tenzij expliciet wordt vermeld dat het bedrag inclusief BTW dient te zijn.

7.10 Kopjes en andere elementen die dienen ter verhoging van de leesbaarheid hebben geen zelfstandige functie.

**Artikel 8 Opschortende Voorwaarden**

8.1 Deze Grondovereenkomst wordt aangegaan onder de volgende opschortende voorwaarden:

(a) [invullen eventuele opschortende voorwaarden; bijv. goedkeuring dagelijks of algemeen bestuur]

8.2 Indien op [invullen datum] niet aan alle opschortende voorwaarden is voldaan, wordt deze Grondovereenkomst geacht nooit van kracht te zijn geweest.

8.3 Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde voorwaarden in vervulling te laten gaan

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt en getekend te [invullen plaats]

**[naam energiecoöperatie] [naam energiecoöperatie]**

Naam: Naam:

Functie: Functie:

Handtekening Handtekening

**[naam waterschap] [naam waterschap]**

Naam: Naam:

Functie: Functie:

Handtekening Handtekening

**Bijlage 1 Perceel en Situatieschets**

[Hier dint een registratie van het kadastraal perceel te worden toegevoegd alsmede een schets hoe de zonneweide op het perceel nu zal worden gerealiseerd]

**Bijlage 2 Uitgangspunten voor Recht van Opstal**

**Artikel 1 Algemeen**

1.1 Het Waterschap werkt op het eerste verzoek van de Energiecoöperatie mee aan het vestigen van het opstalrecht en de erfdienstbaarheden, alsmede aan de doorhaling van deze rechten bij het einde van het opstalrecht, een en ander conform en in overeenstemming met het bepaalde in artikel 1 van de romp van de Grondovereenkomst.

1.2 De akte inzake het opstalrecht zal gebaseerd worden op een eventueel dan beschikbare modelakte inzake een opstalrecht voor grondgebonden PV-projecten van de Nederlandse Vereniging van Banken[[1]](#footnote-1) waarbij aan die akte de specifieke bepalingen uit deze Grondovereenkomst - voor zover relevant voor het opstalrecht en al niet in de modelakte opgenomen – worden toegevoegd. Indien een bepaling van deze bijlage in strijd is met het bepaalde in de modelakte, heeft het in deze bijlage bepaalde voorrang. Indien er geen model voor grondgebonden PV-projecten beschikbaar is, zal de akte voor zover relevant en van toepassing gebaseerd worden op het model “Opstalrecht Zonnestroomsysteem (dakproject) versie 1.0 (10 augustus 2018)”.

1.3 Hetgeen in deze bijlage is opgenomen, wordt geacht te gelden voor de gehele duur van het opstalrecht (inclusief eventuele verlengingen).

1.4 Het Waterschap wijst een notaris aan ter zake het opstalrecht. De notariskosten worden door de Energiecoöperatie betaald.

**Artikel 2 Duur en verlenging opstalrecht**

2.1 Het opstalrecht heeft een duur die gelijk is aan de Initiële Periode die in artikel 1.1 van de romp van de Grondovereenkomst wordt genoemd.

2.2 Indien de technische staat van de Zonneweide het toelaat en de economische randvoorwaarden een winstgevende voortzetting van de exploitatie mogelijk maken kan, in overleg met Waterschap en na de Initiële Periode, de exploitatie met nog maximaal [aantal] jaren worden verlengd. In het geval dat voortzetting van de exploitatie niet meer verantwoord of winstgevend wordt bevonden, maar vervanging van (delen van) het de Zonneweide een nieuwe exploitatieperiode mogelijk zou maken, dan komt de Energiecoöperatie als eerste in aanmerking dit te bespreken met Waterschap. De samenwerking met de Energiecoöperatie wordt voortgezet wanneer zij een concurrerende aanbieding evenaart of verbetert.

**Artikel 3 Retributie en betaling**

3.1 Het Waterschap ontvangt voor het verlenen van het opstalrecht en de erfdienstbaarheden een jaarlijkse vaste retributie, ingaande op de datum van de vestiging van het opstalrecht. De jaarlijkse vergoeding wordt in [aantal] termijnen jaarlijks betaald; de eerste betaling vindt plaats op de dag dat de Zonneweide in bedrijf is gesteld, de tweede termijn [aantal] maanden daarna. Bij te late betaling geldt een rente van [aantal] % per [periode].

3.2 De jaarlijkse retributie is afhankelijk van het geïnstalleerde vermogen van de Zonneweide en bedraagt euro [bedrag] per [geïnstalleerde vermogen] [jaarproductie].

Toevoeging:

Er kan ook gekozen worden voor bijv. een bedrag per hectare. Zie verder subparagraaf C.2.3 (en dan het onderwerp staatssteun) van hoofdstuk III van Deel II van de handreiking waar een bron staat vermeld van waaruit een marktconforme prijs kan worden afgeleid.

3.3 De retributie wordt jaarlijks aangepast op basis van de [noemen index] waarbij jaar [n] geldt als basisjaar voor de indexering en indexering zal jaarlijks voor het eerst per [datum] plaatsvinden. Geen retributie zal worden voldaan over de periode na stopzetting van de levering van elektriciteit aan het net en de Energiecoöperatie een aanvang heeft gemaakt met haar verplichtingen op grond van artikel 5.6 van deze bijlage van de Grondovereenkomst.

3.4 In geval van overmacht aan de zijde van de Energiecoöperatie, waardoor inbedrijfstelling en derhalve levering van elektriciteit aan het net later dan gepland een aanvang neemt, is de Energiecoöperatie bevoegd, in afwijking van lid 1, haar betalingen aan Waterschap te voldoen vanaf het moment dat de Energiecoöperatie inkomsten ontvangt uit de levering van elektriciteit aan het net.

**Artikel 4 Verplichtingen Waterschap**

4.1 Het bepaalde in artikel 3 van de Grondovereenkomst is *mutatis mutandis* van toepassing gedurende de looptijd van het opstalrecht.

4.2 Het Waterschap staat toe dat:

(a) een blijvende (verharde) weg van ca. [aantal] meter breed wordt aangelegd van de Zonneweide naar de dichtstbijzijnde verharde weg. In onderling overleg kan hiervan worden afgeweken.

(b) een kabel wordt aangelegd van delen van de Zonneweide naar andere delen en zal hieraan waar nodig alle medewerking verlenen.

(c) tijdelijk – tijdens de bouw van de Zonneweide – een groter deel van het Perceel van het Waterschap wordt gebruikt voor de assemblage en installatie van de Zonneweide)

(d) [invullen andere specifieke verplichtingen ten behoeve van de zonneweide die het waterschap dient te accepteren].

4.3 Het Waterschap zal ervoor zorgdragen dat het Perceel, of het benodigde deel ervan, tijdig gereed en ongehinderd bereikbaar is en blijft.

4.4 De Zonneweide is eigendom van de Energiecoöperatie en wordt beheerd en onderhouden door de Energiecoöperatie. Het Waterschap zal niet eigenmachtig handelingen aan de Zonneweide verrichten zonder toestemming van de Energiecoöperatie tenzij het Waterschap in het kader van haar (beheer) verantwoordelijkheden genoodzaakt is te handelen. In zo’n geval zal het Waterschap zo enigszins mogelijk steeds de Energiecoöperatie eerst zelf in de gelegenheid stellen de in het kader van het beheer noodzakelijk geachte handelingen aan de Energiecoöperatie Zonneweide te verrichten en uitsluitend zelf tot die handelingen overgaan indien de Zonneweide dat nalaat of indien er een dringende noodzaak is tot onmiddellijk handelen.

4.5 Indien het Waterschap constateert, of er anderszins kennis van draagt, dat er schade aan de Zonneweide is opgetreden, dan wel op de hoogte is van omstandigheden die de werking van de Zonneweide in gevaar zouden kunnen brengen, zal het Waterschap de Energiecoöperatie daar ten spoedigste van op de hoogte stellen.

4.6 De Energiecoöperatie zal geen aanspraak kunnen maken op vergoeding van schade wegens tijdelijke hinder of overlast, veroorzaakt door de uitvoering van werken dan wel de exploitatie / verbouwing van inrichtingen op of nabij de Zonneweide door of vanwege het Waterschap. Indien voornoemde werkzaamheden mogelijkerwijs invloed zouden kunnen hebben op de werking van de zonnepanelen dient het Waterschap voor de aanvang van de werkzaamheden de Energiecoöperatie hiervan in kennis te stellen.

4.7 [Optie: In geval er ten gevolge van de uitvoering van werken dan wel de exploitatie / verbouwing van inrichtingen op of nabij de Zonneweide door of vanwege het Waterschap geen sprake meer is van tijdelijke hinder of overlast, maar dat de Zonneweide (tijdelijk) niet meer (in het geheel of deels) kan worden geëxploiteerd, geldt het navolgende:

(a) het Waterschap zal zich inspannen de schade die de Energiecoöperatie lijdt als gevolg van het (tijdelijk) niet functioneren van de Zonneweide zo veel mogelijk te beperken;

(b) het Waterschap is niet aansprakelijk voor gederfde inkomsten van de Energiecoöperatie.

(c) Indien de Energiecoöperatie delen van de Zonneweide moet verplaatsen naar een andere locatie, zijn de kosten voor het aan- en afkoppelen en verplaatsen van de Zonneweide - mits redelijk - voor rekening van het Waterschap. In dat geval zal de Energiecoöperatie vooraf een gespecificeerde kostenopgave aan het Waterschap ter hand stellen zodat het Waterschap de redelijkheid van de kosten kan beoordelen.]

Toelichting:

Voor een energiecoöperatie - maar ook voor elke andere ontwikkelaar - is het nodig dat gedurende tientallen jaren de zonneweide een minimale hoeveelheid elektriciteit oplevert. Is dat niet geborgd, dan zal de weide niet worden ontwikkeld. Evenwel heeft ook een waterschap er belang bij om (een deel) perceel als het nodig is (tijdelijk) zelf te gebruiken. Dit nu levert een spanningsveld op, maar zonder enige compensatie zal een ontwikkelaar niet in een ontwikkeling stappen als de kans daardoor bestaat dat het project op een later moment omvalt. Zie in dat kader ook subparagraaf C.2.4 van Hoofdstuk III van Deel II van de handreiking en artikel 7.3 van deze bijlage.

**Artikel 5 Verplichtingen Energiecoöperatie**

5.1 Voorafgaand aan de realisatie van de Zonneweide, zal door en op kosten van de Energiecoöperatie voor de bouwlocatie een bodemonderzoek worden uitgevoerd volgens de geldende norm, dat de toestand van de bodem beschrijft en dat door Partijen als zodanig wordt erkend (nulonderzoek). Reeds aanwezige bodemverontreiniging zal, indien nodig, tijdig en op kosten van het Waterschap worden gesaneerd. De Energiecoöperatie levert na afloop van het gebruik de perceelsgedeelten leeg en schoon op aan het Waterschap. Indien gewenst door het Waterschap wordt door, en op kosten van, de Energiecoöperatie opnieuw een bodemonderzoek verricht. De resultaten van het eerste of beide bodemonderzoeken dienen aan het Waterschap te worden overlegd. Indien sprake is van bodemverontreiniging ten gevolge van het gebruik van de Energiecoöperatie is de Energiecoöperatie hiervoor aansprakelijk, alsmede voor de kosten van nader onderzoek en sanering.

5.2 De Energiecoöperatie zal zorg dragen voor een adequate aan het project gerelateerde verzekering van de Zonneweide, zowel gedurende de realisatie- als de exploitatiefase die alle eventuele directe schade (waaronder begrepen de opruimingskosten na enige schade) veroorzaakt door toedoen van de Zonneweide vergoedt. De Energiecoöperatie zal op verzoek van het Waterschap voor de start van de realisatie van de Zonneweide inzicht geven in de verzekeringsbewijzen dienaangaande. Indien het redelijkerwijs niet mogelijk is tot (een van de) voorgaande verzekeringen te komen, zullen Partijen in overleg treden.

5.3 De Energiecoöperatie is verplicht de Zonneweide in goede staat te onderhouden. Alle eventuele aanwijzingen, welke door het Waterschap met betrekking tot het onderhoud worden gegeven moeten door de Energiecoöperatie stipt worden opgevolgd. Bij nalatigheid kan het onderhoud worden uitgevoerd door het Waterschap voor rekening van de Energiecoöperatie zonder dat enige ingebrekestelling nodig is. De Energiecoöperatie is verplicht het verrichten van de daartoe naar het oordeel van de het Waterschap nodige werkzaamheden te gedogen. De door het Waterschap daartoe aangewezen personen hebben te allen tijde de vrije toegang tot de Zonneweide.

5.4 Bij de uitoefening van het opstalrecht zal de Energiecoöperatie zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van en/of wensen van het Waterschap en ernaar streven zo min mogelijk hinder en/of schade voor het Waterschap en derden te (doen) veroorzaken.

5.5 De Energiecoöperatie zal zorg dragen voor een deugdelijke en veilige bouw- en onderhoudsprocedure en zal voor de aanvang van de bouw een bouw- eon onderhoudsplan opstellen en afstemmen met het Waterschap. De Energiecoöperatie zal tevens zorgdragen voor het aan of afvoeren of herverdelen van de grond die vrijkomt bij de bouw van de Zonneweide.

5.6 Bij het einde van het opstalrecht, al dan niet na het verstrijken van de verlengingstermijn op basis van de optie van de Energiecoöperatie, is de Energiecoöperatie verplicht de Zonneweide, de fundering en de bekabeling binnen [aantal] maanden te verwijderen en het terrein vrij van obstakels tot op [aantal] meter onder het maaiveld in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Indien er mogelijkheden zijn om delen te hergebruiken of het wenselijker is niet of slechts deels tot verwijdering over te gaan, dit zal in onderling overleg worden bepaald.

5.7 [Optie: De Energiecoöperatie zal zorg dragen voor het omleggen of aanpassen van eventuele aanwezige kabels, leidingen en/of drainage ter plaatste van de Zonneweide in overleg met en na goedkeuring van het Waterschap. Eventueel beschadigde kabel, leidingen en/of drainages als gevolg van werkzaamheden voor dit project worden op kosten van de Energiecoöperatie eenmalig hersteld door middel van een deugdelijke reparatie.

**Artikel 6** **Aansprakelijkheid Waterschap en vrijwaring**

6.1 Behoudens het geval dat er sprake is van opzet of grove nalatigheid van het Waterschap, is het Waterschap niet aansprakelijk voor schade hoe ook genaamd (zoals persoon- bedrijfs- en zaakschade), ontstaan of verband houdende met het gebruik door de Energiecoöperatie van het Perceel voor de Zonneweide, ook als die schade is ontstaan door het handelen of nalaten van het Waterschap alsmede door of ten gevolge van het Perceel dan wel de opstallen van het Waterschap. Hetzelfde geldt voor een aansprakelijkheid van het Waterschap voor schade aan personen en/of goederen van derden.

6.2 De Energiecoöperatie vrijwaart het Waterschap voor alle aanspraken van derden voor schade zoals bedoeld in artikel 6.1 van deze bijlage.

**Artikel 7 Bijzondere situatie betreffende het einde van het opstalrecht**

7.1 Ingeval binnen 5 (vijf) jaar te rekenen vanaf de datum van ingang van het opstalrecht het Perceel (deels) niet geheel in gebruik is genomen, dient de Energiecoöperatie mee te werken aan beëindiging van het recht van opstal (voor dat gedeelte wat alsdan nog niet in gebruik is genomen). Het Waterschap is niet aansprakelijk voor schade en alle kosten voor beëindiging zijn voor rekening van de Energiecoöperatie. Een en ander zal enkel tot verlaging van de retributie leiden als het onredelijk is dat het Waterschap daar niet aan mee werkt.

*[Optie: Zekerheid ontmanteling*

7.2 5 (vijf) jaar voor het aflopen van de Initiële Periode, zal een onafhankelijke deskundige:

(a) de waarde van de Zonneweide nadat de Initiële Periode is verstreken, hierna te noemen **“de Einddatum”;** en

(b) de verwachte ontmantelingskosten van het Zonnepark per de Einddatum vaststellen.

Indien de ontmantelingskosten meer bedragen dan de restwaarde van de Zonneweide, komen Partijen overeen dat de Energiecoöperatie – als het Waterschap zulks eist – ten behoeve van het Waterschap een ontmantelingsborg of een andere vorm van zekerheid beschikbaar zal stellen waarvan:

(a) de hoogte; en

(b) de wijze waarop de zekerheid wordt gesteld;

door de onafhankelijke deskundige wordt vastgesteld.

De hoogte van de zekerheid - als daar aanspraak door het Waterschap op zal worden gemaakt - zal nimmer minder kunnen zijn dan het verschil tussen ontmantelingskosten en de restwaarde. De zekerheid die gesteld wordt dient te borgen dat het Perceel schoon en in de staat zoals die verkeerde bij de start van de realisatie van de Zonneweide wordt opgeleverd.]

*[Optie: Verwijderen Zonneweide in het kader van algemeen belang*

7.3 Het Waterschap heeft het recht – voor zover wet- en regelgeving daar niet aan in de weg staan - om het opstalrecht te beëindigen om redenen van algemeen belang of vanwege gebruik van algemeen nut, waaronder [invullen] nadrukkelijk is begrepen. Deze beëindiging dient schriftelijk aan de Energiecoöperatie te geschieden middels een akte van aanzegging (of deurwaardersexploot), met inachtneming van een opzegtermijn van 12 (twaalf) maanden. Het Waterschap is in dit geval een vergoeding verschuldigd die gebaseerd is op:

(a) de kosten verbonden aan het beëindigen van het lopende (onderhouds)contracten en/of verzekeringen voor zover dit betrekking heeft op de Zonneweide; en

(b) de resterende boekwaarde van de Zonneweide, lineair berekend uitgaande van een afschrijvingstermijn van 15 jaren.

De precieze omvang van de vergoeding wordt door een door Partijen aan te wijzen deskundige vastgesteld.

De vergoeding zal in alle gevallen kostenneutraal van aard zijn voor de Energiecoöperatie en de Energiecoöperatie minimaal in staat moeten stellen om aan haar (aflossings- en renteverplichtingen jegens financiers te voldoen

Toelichting:

Zie ook artikel 4.7 van deze bijlage. Het bovenstaande is in dat kader een aanzet tot een gebalanceerde vergoedingsregeling in het geval (een deel van) de Zonneweide geamoveerd moet worden. In overleg tussen een waterschap en de energiecoöperatie, en wellicht na raadpleging van de beoogd financier van de zonneweide, zal de exacte verwoording van de vergoeding moeten plaats vinden.

**Artikel 8 Overige bepalingen**

8.1 In gezamenlijkheid zal bepaald worden wat de optimale fiscale structuur is voor het opstalrecht (wel of niet met BTW belaste verhuur en wat de waarde is van het opstalrecht inzake de overdrachtsbelasting.

8.2 Alle onroerendezaakbelastingen, overdrachtsbelasting (berekend over de als grondslag geldende waarde van het opstalrecht) en waterschapslasten met betrekking tot de Zonneweide komen voor rekening van de Energiecoöperatie.

8.3 Alle kadastrale kosten inzake het opstalrecht zijn voor rekening van de Energiecoöperatie.

8.5 Het bepaalde in de artikelen 4.1 en 5.1 van de Grondovereenkomst is *mutatis mutandis* van toepassing gedurende de looptijd van het opstalrecht.

1. Zie https://www.nvb.nl/publicaties/protocollen-regelingen-richtlijnen/model-opstalrecht-zonnestroomsysteem/ [↑](#footnote-ref-1)