



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Windparken op zee

Grondcontracten

Piet Kleine

*Adviseur Duurzame Energie
Afdeling Verhuur & Taxaties*



Parken HKZ kavel III en kavel IV

Deels buiten 12 mijls zone

EEZ (Exclusief Economische Zone)

Deels binnen 12 mijls zone

Territoriale zee



Binnen 12 mijls zone

Vol eigendom van de Staat

Verantwoordelijke ministeries:

Publiekrechtelijk: ministerie van I&W
(Rijkswaterstaat)

Privaatrechtelijk : ministerie van BZK
(Rijksvastgoedbedrijf)



Rijksvastgoedbedrijf hanteert principe

Vanuit Europese regelgeving

- Openbaar geborgd via uitgifte middels de tender
- Transparant geborgd door publicatie via de tender
- Marktconform geborgd doordat taxatie is uitgevoerd door gecertificeerd taxateur

Kader: Regeling beheer onroerende zaken Rijk 2017



Toewijzing grondcontract

winnaar tender EZK = > exclusief grondcontract
(houder windvergunning)

Contract bestaat uit 3 onderdelen

1. Voorovereenkomst
2. Opstalakte
3. Huurovereenkomst kabels en leidingen



Basis voor de opgestelde contracten

- Wet wind op zee
 - Kavelbesluiten HKZ III en IV
 - Windvergunning

Rechten en plichten hieruit integraal van toepassing op de grondovereenkomsten



Voorovereenkomst

Afsluiten: binnen 1 maand na toewijzing

Einde: 4 jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning



Opstalakte

- Afsluiten: binnen 1 jaar na onherroepelijke vergunning
- Einde: 30 jaar na afgeven vergunning
- Algemene voorwaarden recht van opstal windturbines
Rijksvastgoed en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) 2012 zijn
hierop van toepassing



Huurovereenkomst

- Afsluiten: gelijktijdig met opstalakte
- Einde: gelijktijdig met opstalakte
- Algemene huurvoorwaarden ongebouwde onroerende zaken Domeinen 2008 zijn hierop van toepassing



Uitgangspunt grondvergoeding algemeen

Complexwaarde

(voor gehele park wordt de waarde bepaald)

- **Verdeling op basis van percentage**

(binnen en buiten 12 mijls-zone)

- **Er geldt alleen een grondvergoeding binnen de 12 mijls-zone.**

(Kavel III 70,94%, kavel IV 68,02%) **Correctie van % op 23/01/2019**

- **Forfaitaire vaststelling van aantal MW per kavel en vollasturen**

(350 MW en 4.000 vollasturen)



Grondvergoedingen soort

a. Reserveringsvergoeding

Gedurende opbouw en afbouwperiode

b. Retributie opstalrecht

Gedurende productieperiode

c. Huursom kabels en leidingen

Eenmalig bedrag



Reserveringsvergoeding opbouwperiode

- Vast bedrag per MW
- Uitgangspunt 350 MW per kavel
- Verdeling op basis van eerder genoemde complexwaarde
- Van afgifte van de vergunning tot start van de productieperiode
- Vergunning niet onherroepelijk dan volgt restitutie vergoeding
- Bedrag nader vastgesteld



Reserveringsvergoeding afbouwperiode

- Gelijk bedrag als opbouwperiode echter geïndexeerd
- Aanvangsdatum indexatie is de aktedatum van opstalrecht
- Uitgangspunt 350 MW per kavel
- Verdeling op basis complexwaarde
- Van einde van de productieperiode tot einddatum opstalakte
- Bedrag nader vastgesteld



Retributie opstalrecht

- Gedurende productieperiode als vermeld in de opstalakte
 1. Van 4^e jaar na onherroepelijke vergunning tot en met 29^e jaar na afgifte van de vergunning.
 2. Jaarlijkse indexatie via de CPI index, voor eerst in 5^e jaar
- Uitgangspunten retributie (€ per Mwh per jaar)
 1. 350 MW per kavel en 4.000 vollasturen
 2. Verdeling op basis complexwaarde
- Bedrag nader vastgesteld



Huursom kabels en leidingen

- Eenmalig bedrag per kavel
 1. Bedrag per m² belemmerende strook
 2. Belemmerde strook gesteld op breedte van 0,30 m
 3. Vaste totale lengte van infield-bekabeling op basis rapport Ecofys
 - Kavel III 60 km
 - kavel IV 70 km
 4. Verdeling op basis complexwaarde



Overig

- Overdracht
 1. Conform eisen zoals gesteld in de windvergunning
 2. Alleen met toestemming van de Staat
- Opzegging
 1. Indien de windvergunning niet meer aanwezig is
 2. Publiek belang (opzegtermijn 6 maanden)
- Einde contract
 1. Oplevering conform eisen zoals gesteld in de windvergunning