



Overeenkomst tot Aankoop van stikstofrechten

Eminet B.V. – ONE-Dyas B.V.

Overeenkomst tot aankoop van stikstofrechten door Eminent voor rekening van saldo-ontvanger

Inleidende toelichting

Werkwijze

Voor u ligt de overeenkomst waarin de (ver)koop van stikstofrechten wordt geregeld. De (ver)koop van stikstofrechten is op het juridisch vlak een vrij ingewikkeld proces. Om misverstanden te voorkomen tracht Eminent met deze toelichting helderheid te verschaffen rondom de werking van de Overeenkomst. Daarnaast volgt aan het einde van de overeenkomst een artikelsgewijze toelichting.

Deze aankoop van stikstofrechten is bedoeld voor extern salderen. Dit houdt kort gezegd het volgende in: Wanneer een nieuwe of wijziging van een bestaande activiteit stikstofemissie veroorzaakt, kan dit niet altijd binnen het project of op de locatie worden opgelost. Er is dan een andere optie: extern salderen. Een bedrijf dat (deels) stopt kan stikstofactiviteit als het ware overdragen aan een ander. Het bedrijf dat (deels) stopt en zijn stikstofrechten overdraagt, wordt ook wel de 'saldogever' genoemd. U wordt als ontvanger van deze rechten ook wel de 'saldo-ontvanger' genoemd.

Eminent heeft via haar online stikstofplatform een match gevonden met de door u gevraagde partij stikstof. Om vervolgens de uitvoering zoals overdracht en financiën zorgvuldig te regelen, treedt Eminent op als commissiionair. Een commissiionair is een tussenpersoon die in eigen naam overeenkomsten sluit voor rekening van opdrachtgever. Eminent handelt in opdracht van saldo-ontvanger en koopt op eigen naam de stikstofrechten van de saldogever(s). De koop vindt derhalve indirect plaats voor rekening van de stikstof-ontvanger. De rechten worden rechtstreeks aan de saldo-ontvanger geleverd en de intrakkingshandeling e.d. vindt plaats ten behoeve van de saldo-ontvanger.

Het voorgaande wordt uitgevoerd in de volgende stappen. U sluit met Eminent de Overeenkomst. In de Overeenkomst is vastgelegd dat Eminent in opdracht van u op zoek gaat naar saldogever(s) om de te compenseren stikstof te verwerven. In de veel gevallen zal de benodigde hoeveelheid stikstof via meerdere saldogevers worden betrokken. Zodra er voldoende stikstof gevonden is en er overeenstemming bereikt is over de prijs/kilogrammen zal Eminent met ledere saldogever afzonderlijk de koopovereenkomst afsluiten. Een voorbeeld van de overeenkomst zoals Eminent gebruikt voor de koop van de stikstofrechten van saldogever(s) is als bijlage bij de Overeenkomst gevoegd. Dit zodat u precies kunt zien welke afspraken gemaakt worden met saldogevers. Nadat Eminent en de saldogever(s) de koopovereenkomst(en) hebben ondertekend, ontvangt u de gegevens van de saldogevers via Eminent. Saldo-ontvanger heeft gedurende een periode van vier (4) weken, gerekend vanaf het moment dat de koopovereenkomst tussen Eminent en saldogever is ondertekend, de tijd deze koopovereenkomst en de bijbehorende gegevens over de vergunning(en) e.d. te onderzoeken. Komt in die periode vast te staan dat de stikstofrechten niet kunnen worden aangewend, dan heeft saldo-ontvanger het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

Op bepaalde onderdelen van de overeenkomst(en) kunt u rechtstreeks een beroep doen, de zogenaamde derdenbedingen. Denk bijvoorbeeld aan de uitvoeringsverplichtingen die saldogever heeft (intrekking e.d.) en de garanties die saldogever afgeeft. Verder worden uw gegevens ook doorgegeven aan de saldogever(s), zodat partijen zo nodig rechtstreeks met elkaar kunnen communiceren.

Financiële afwikkeling

Om de financiële transacties zorgvuldig te laten verlopen maakt Eminent gebruik van een derdengeldenrekening van Hekkelman Notarissen N.V. Eminent stuurt u als saldo-ontvanger een factuur en een betaalverzoek. U dient de koopprijs (minus deelvergoeding, zoals opgenomen in de kostenberekening/aanbieding die u is toegezonden) te betalen op de derdengeldenrekening van Hekkelman Notarissen N.V. (betaalverzoek). De deelvergoeding dient u rechtstreeks aan Eminent te betalen en geldt als (eerste deel)betaling van de vergoeding aan Eminent (factuur). De uitbetaling aan saldogever en Eminent vindt plaats na het onherroepelijk worden van de intrekking door de betreffende saldogever (het omslagmoment). Eminent ontvangt dan een factuur van de saldogever(s). Saldogever(s) en Eminent worden vervolgens uitbetaald door de notaris. De notaris maakt daar een afrekening van en stelt een notariële akte op, de vaststellingsovereenkomst (of akte van levering).

De notaris vervult in dit proces uitsluitend een faciliterende rol in verband met:

1. de vaststelling bij notariële akte tussen partijen van het onherroepelijk worden van de intrekking door de betreffende saldogever;
2. de vaststelling bij notariële akte tussen partijen van het omslagmoment;
3. het ontvangen en beheren van gelden en het opstellen van afrekeningen en het verzorgen van het betalingsverkeer.

De notaris beoordeelt uitdrukkelijk niet de inhoudelijke en/of procedurele kant van de aan- en verkoop van de stikstofrechten en de vergunningen.

De behandelingskosten dient u rechtstreeks aan Eminent te betalen, nadat u daarvoor een factuur van Eminent heeft ontvangen, e.e.a. conform de kostenberekening/aanbieding die u is toegezonden.

Overige bepalingen

Het is in uw belang en voor uw eigen verantwoordelijkheid als saldo-ontvanger om de aanvraag van de natuurvergunning tijdig en goed te regelen. Wij adviseren u: laat u daarin goed begeleiden door een adviseur. Het is de verantwoordelijkheid van de saldogever(s) om op een juiste manier de toestemming in te trekken, zodat u daar gebruik van kunt maken. Eminent is hierin de tussenschakel om ervoor te zorgen dat partijen op een goede manier bij elkaar komen. De notaris zorgt voor een correcte afhandeling van de geldstromen.

Eminent vindt het belangrijk dat alle betrokken partijen goed begrijpen wat hun verantwoordelijkheden en risico's zijn. Eminent controleert of de stikstofrechten van saldogever(s) in orde zijn. Mocht er een wijziging plaatsvinden in de regelgeving, beleid, etc. en gooit dit roet in het eten, dan gaan partijen gezamenlijk op zoek naar een oplossing. Lukt dit niet, dan kunt u Eminent verzoeken de koopovereenkomst(en) met de saldogevers waar dit betrekking op heeft, te ontbinden.

Het omslagmoment is het moment dat het intrekkingbesluit ten aanzien van de betreffende saldogever onherroepelijk is geworden, vanaf dat moment kan uitbetaling plaats vinden. Na uitbetaling heeft en houden de betreffende saldogever en Eminent recht op dat bedrag en kan de saldo-ontvanger dit niet meer terugvorderen (tenzij saldogever toerekenbaar in strijd met het contract heeft gehandeld). Vanaf het omslagmoment komen alle risico's voor rekening van saldo-ontvanger.

Lees de overeenkomst, de op de Overeenkomst toepasselijke algemene voorwaarden van Eminent en de toelichting eens rustig door. Als u nog vragen heeft, neemt u dan contact op met Eminent.



De afspraken

Ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Eminent B.V., statutair gevestigd te Beugen, kantoorhoudende aan de Burgemeester Verdijsplein 1 te (5835 AR) Beugen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 80327575, hierbij vertegenwoordigd door haar (indirect) bestuurder de heer _____ hierna ook te noemen: 'Eminent';

2.

Bedrijfsnaam: ONE-Dyas B.V.

Tekenbevoegde: de _____ in de

Straat en huisnummer: Pamassusweg 815

Postcode en woonplaats: 1082 LZ Amsterdam

Projectlocatie: N05-A

KvK-nummer: 33211110

Contactpersoon: _____

E-mailadres: _____

hierna ook te noemen 'saldo-ontvanger';

Eminent en saldo-ontvanger gezamenlijk ook aan te duiden als 'partijen';

nemen het volgende in overweging:

- a. saldo-ontvanger wenst stikstofrechten te verwerven voor het realiseren van een nieuwe of bestaande activiteit met stikstofemissie voor het bedrijf van saldo-ontvanger middels een vergunning op grond van artikel 2.7, tweede lid, van de Wet natuurbescherming of een verklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder i, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met inachtneming van artikel 2.2a, sub a, van het Besluit omgevingsrecht (in de Overeenkomst ook kortweg aangeduid als: 'natuurvergunning');
- b. Eminent heeft één of meerdere bedrijven gevonden, die activiteiten uitvoert/uitvoeren met een stikstofuitstoot (N-emissie). Dit bedrijf/deze bedrijven, in de Overeenkomst ook te noemen 'saldogever', wenst/wensen geheel of deels met de stikstofuitstotende activiteiten te stoppen. Saldogever wenst (een deel of het geheel van) haar/hun vergunde of gemelde N-emissie (in de Overeenkomst ook kortweg aangeduid als: 'de stikstofrechten') te verkopen;
- c. Eminent is bereid de stikstofrechten op eigen naam en in opdracht van en voor rekening en risico van saldo-ontvanger te kopen van de saldogever(s) en saldo-ontvanger is hiermee akkoord;

- d. Eminent, saldogever en saldo-ontvanger wensen een directe samenhang tussen de intrekking van de toestemming van saldogever en de verlening en/of behoud van de natuurvergunning aan saldo-ontvanger tot stand te brengen (wat een voorwaarde is voor extern salderen) door onder meer in de koopovereenkomst(en) met saldogever(s) op te nemen dat de toestemming door saldogever wordt ingetrokken ten gunste van het verlenen van de natuurvergunning voor de saldo-ontvangende activiteit van saldo-ontvanger;
- e. partijen wensen de voorwaarden waaronder het voorgaande wordt uitgevoerd en de overige afspraken daarover in de Overeenkomst vast te leggen.

Toelichting op gebruikte woorden:

In de Overeenkomst worden diverse termen gebruikt. Een aantal termen wordt onderstaand verduidelijkt:

- **Netto aantal stikstofrechten:**
De netto te verkopen kilogrammen stikstof na afroaming van 30%.
- **Omslagmoment:**
dit is het moment dat het intrekingsbesluit (of de handeling die hetzelfde effect heeft) ten aanzien van de betreffende saldogever onherroepelijk is geworden en de gekochte stikstofrechten dus geheel zijn ingetrokken. Dit is tevens het betaalmoment, het moment waarop het bedrag op de derdengeldenrekening aan saldogever(s) en Eminent uitbetaald worden. Vanaf het omslagmoment komt het risico van de aankoop van de stikstofrechten geheel voor rekening van saldo-ontvanger.
- **Overeenkomst:** deze overeenkomst inclusief de daarop toepasselijke algemene voorwaarden van Eminent en de bijlagen bij deze overeenkomst.
- **Saldogever:**
dit is de verkoper/aanbieder van de stikstofrechten.
- **Saldo-ontvanger:**
dit is de (uiteindelijke) ontvanger van de stikstofrechten.
- **Stikstof (N)** kan zowel ammoniak (NH_3) als stikstofoxide (NO_x) zijn.
- **Stikstofrechten:**
Een bepaalde activiteit welke als compensatie wordt gestaakt bij saldogever ten behoeve van saldo-ontvanger (Uitgedrukt in NH_3 dan wel NO_x).

Partijen komen als volgt overeen:

1. Verzoek aankoop stikstofrechten

- 1.1. Saldo-ontvanger verleent hiermee de opdracht aan Eminent, welke opdracht Eminent aanvaardt, om op eigen naam en voor rekening en risico van saldo-ontvanger de stikstofrechten te kopen, zoals bedoeld in de koopovereenkomst(en) die opgenomen zijn in bijlage 2.
- 1.2. In de Overeenkomst en de koopovereenkomst(en) als bedoeld in bijlage 2 zijn de inhoud en systematiek van het proces uitgewerkt. Saldo-ontvanger gaat met die inhoud en systematiek akkoord en geeft hierbij aan Eminent de bevoegdheid om alle feitelijke handelingen en rechtshandelingen voor rekening van saldo-ontvanger te verrichten die nuttig dan wel nodig zijn.

2. Koopsom, kosten en wijze van betalen

- 2.1 De overeengekomen koopsom voor de (netto) stikstofrechten en de bijkomende kosten zijn aangegeven in artikel 7 van de Overeenkomst.

- 2.2 Om de transactie zo veilig en zeker mogelijk te laten verlopen, vindt betaling van de koopprijs grotendeels plaats via een derdengeldenrekening van Hekkelman Notarissen N.V. te Nijmegen.
- 2.3 Saldo-ontvanger dient de koopprijs minus deelvergoeding, zoals opgenomen in de kostenberekening/aanbieding die is toegezonden, inclusief btw (zie artikel 7) over te maken op de derdengeldenrekening van Hekkelman Notarissen N.V. () binnen vijf (5) dagen nadat Eminent dit aan saldo-ontvanger heeft verzocht door het toezenden van een betaalverzoek van Eminent aan saldo-ontvanger. Hekkelman Notarissen N.V. bevestigt alle partijen de ontvangst van bedragen. Een factuur voor dit bedrag zal worden opgesteld en verzonden wanneer het omslagmoment is aangebroken. Indien sprake is van meerdere saldogevers, zal per saldogever een factuur worden opgesteld.
- 2.4 Saldo-ontvanger dient de deelvergoeding, zoals opgenomen in de kostenberekening/aanbieding die eerder is toegezonden, over te maken op de bankrekening van Eminent binnen vijf (5) dagen nadat Eminent dit aan saldo-ontvanger heeft verzocht door het toezenden van een factuur van Eminent aan saldo-ontvanger. Dit betreft een onherroepelijke uitbetaling van een deel van de vergoeding aan Eminent.
- 2.5 Saldo-ontvanger dient de (behandelings)kosten zoals genoemd in artikel 7 over te maken op de bankrekening van Eminent binnen vijf (5) dagen nadat Eminent saldo-ontvanger terzake van deze kosten een factuur heeft verzonden. Saldo-ontvanger is in geen geval gerechtigd zich op opschorting of verrekening te beroepen.
- 2.6 Eminent spreekt middels de koopovereenkomst(en) met saldogever(s) een prijs af waarvoor Eminent de rechten in opdracht van en voor rekening van saldo-ontvanger koopt. Deze prijs wordt door de saldogever(s) aan Eminent gefactureerd. De vergoeding die Eminent rekent voor het gebruik van het platform en de werkzaamheden van Eminent, zoals het opstellen van de koopovereenkomsten, bestaat uit het verschil tussen de prijs die Eminent met saldogever(s) afsprekt en het bedrag dat de saldo-ontvanger betaalt.
- 2.7 Hekkelman Notarissen N.V. houdt het in artikel 2.6 bedoelde bedrag voor saldogever tot het moment waarop het intrekingsbesluit (of de handeling die hetzelfde effect heeft) onherroepelijk is geworden respectievelijk (iii) het omslagmoment. Vanaf het omslagmoment houdt Hekkelman Notarissen N.V. het ontvangen bedrag voor Eminent.
- 2.8 Vanaf het moment dat het intrekingsbesluit (of de handeling die hetzelfde effect heeft) ten aanzien van de betreffende saldogever onherroepelijk is geworden, heeft en behouden de betreffende saldogever en Eminent het recht op de uitbetaling als bedoeld in artikel 2.10 en hoeft dit bedrag na uitbetaling niet te worden terugbetaald, tenzij er sprake is van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen door de betreffende saldogever (in welk geval aan de hand van de overige bepalingen en de wet zal worden bepaald of saldogever het geld alsnog moet terugbetalen). Mocht er dus bijvoorbeeld sprake zijn van een wetswijziging of een andere reden waardoor de betreffende stikstofrechten niet benut kunnen worden (zonder dat sprake is van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen door de betreffende saldogever), dan heeft en behouden de betreffende saldogever en Eminent het recht op de uitbetaling als bedoeld in artikel 2.10 en hoeft dit bedrag niet te worden terugbetaald.
- 2.9 Hekkelman Notarissen N.V. stelt in verband met alle betalingen afrekeningen op die door betrokken partijen voor akkoord ondertekend dienen te worden. Daarnaast dienen partijen de betreffende notariële akte, al dan niet via volmacht, te ondertekenen alvorens Hekkelman Notarissen N.V. tot uitbetaling zal overgaan.

2.10 De uitbetaling van het bedrag op de derdenrekening (dat wil zeggen: de uitbetaling vanaf de derdenrekening aan de saldogever(s) van de door Eminent met saldogever(s) afgesproken koopprijs en de uitbetaling van de in artikel 2.5 genoemde vergoeding aan Eminent) vindt plaats nadat door de notaris is vastgesteld dat:

- I. tussen de betrokkenen daartoe de betreffende overeenkomsten zijn gesloten (de Overeenkomst en de koopovereenkomst tussen Eminent en de saldogever(s)),
- II. de betaling op de derdenrekening van het gehele bedrag als bedoeld in 2.3 door saldo-ontvanger is ontvangen,
- III. het intrekingsbesluit (of de handeling die hetzelfde effect heeft) ten aanzien van de saldogever onherroepelijk is geworden en het omslagmoment zich heeft voorgedaan, en
- IV. Eminent, saldo-ontvanger en de saldogever aan de notaris opdracht geven om de eerste werkdag na de ondertekening van de akte en de gebruikelijke inzages in registers tot deze uitbetaling over te gaan en alle betreffende afrekeningen voor akkoord ondertekend aan de notaris zijn gestuurd/gemald.

2.11 Indien er sprake is van meerdere saldogevers, vindt de betaling steeds apart per saldogever plaats, zodra ten aanzien van de desbetreffende saldogever is voldaan aan de in artikel 2.1010 genoemde voorwaarden.

2.12 Eminent, saldo-ontvanger en saldogever(s) dienen de opdracht tot uitbetaling aan de notaris zo spoedig mogelijk te geven (als bedoeld in het vorige lid), indien en zodra voldaan is aan de voorwaarden die in artikel 2.10 onder I tot en met III staan vermeld (en mogen dit dus niet nalaten, onnodig vertragen of weigeren).

2.13 Over het bedrag op de derdengeldenrekening wordt geen positieve rente vergoed. Indien er sprake is van negatieve rente of kosten als gevolg van het gebruik van de derdengeldenrekening, komen deze geheel voor rekening van saldo-ontvanger.

2.14 De bedragen zoals genoemd in dit artikel zijn gebaseerd op het netto aantal stikstofrechten (na afroning van 30%).

2.15 Hekkelman Notarissen N.V. vervult in dit proces uitsluitend een faciliterende rol in verband met:

1. de vaststelling bij notariële akte tussen partijen van het onherroepelijk worden van de intrekking door de betreffende saldogever;
2. de vaststelling bij notariële akte tussen partijen van het omslagmoment;
3. het ontvangen en beheren van gelden en het opstellen van afrekeningen en het verzorgen van het betalingsverkeer.

2.16 Hekkelman Notarissen N.V. beoordeelt uitdrukkelijk niet de inhoudelijke en/of procedurele kant van de aan- en verkoop van de stikstofrechten en de vergunningen en is daar dus niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk voor.

2.17 Door ondertekening van de Overeenkomst erkennen partijen uitdrukkelijk deze rol en positie van Hekkelman Notarissen N.V.

3 Onderzoektermijn, aanvraag natuurvergunning en delen van informatie

3.1 Eminent zal bij de saldogever(s) nagaan of de te leveren stikstofrechten daadwerkelijk door de saldogever(s) kunnen worden geleverd. Saldo-ontvanger heeft zelf ook de mogelijkheid om de stikstofpartij(en) te onderzoeken; Nadat Eminent en de saldogever(s) de koopovereenkomst(en) hebben

ondertekend, verschaft Eminent een afschrift van de betreffende overeenkomst(en) aan saldo-ontvanger, alsmede een rapport stikstofreferentie (incl. beschikbare vergunningen, tekeningen, foto's etc.). Saldo-ontvanger heeft gedurende een periode van vier (4) weken nadat saldogever haar overeenkomst ondertekend heeft, de tijd om onderzoek te doen naar de overeenkomst(en) met de saldogever(s), de feitelijke situatie van saldogever(s), de vergunning(en) e.d. van saldogever(s), etc. om te bepalen of de aangekochte stikstofrechten geheel succesvol kunnen worden geleverd en ingezet voor de verkrijging en/of behoud van een natuurvergunning door saldo-ontvanger. Indien de aangekochte stikstofrechten niet of slechts deels succesvol kunnen worden geleverd en/of ingezet voor de verkrijging van een natuurvergunning door saldo-ontvanger, zal Eminent op schriftelijk en deugdelijk gemotiveerd verzoek (e-mail daaronder verstaan) van saldo-ontvanger de betreffende overeenkomst met de saldogever geheel resp. deels ontbinden. Indien de uitkomst van het voormelde onderzoek door saldo-ontvanger niet binnen vier (4) weken na ondertekening van de overeenkomst met de saldogever door saldo-ontvanger aan Eminent is medegedeeld, kan saldo-ontvanger op de uitkomst van het onderzoek geen beroep meer doen. Een beroep op ontbinding van de Overeenkomst is dan uitgesloten. Saldo-ontvanger draagt de bewijslast van de stelling dat de aangekochte stikstofrechten niet of slechts deels succesvol kunnen worden geleverd en/of ingezet voor de verkrijging van een natuurvergunning door saldo-ontvanger. De overeenkomst kan alleen ontbonden worden voor het gedeelte van de stikstofrechten welke niet aangewend kunnen worden (en de overige rechten dienen dus wel te worden afgenomen door saldo-ontvanger). Eminent zal zo nodig op verzoek van saldo-ontvanger voor rekening van saldo-ontvanger op zoek gaan naar een vervangende partij. In het geval een overeenkomst op deze wijze deels wordt ontbonden, is saldo-ontvanger de koopprijs (voor de wel af te nemen stikstofrechten, waar de ontbinding niet op ziet) verschuldigd naar rato. Saldo-ontvanger kan in geval van ontbinding op grond van dit artikel 3.1 geen aanspraak maken op vergoeding van schade of kosten.

- 3.2 Saldo-ontvanger zal zelf en voor eigen rekening alle handelingen verrichten die zij moet verrichten om een natuurvergunning te verkrijgen en/of behouden, zo nodig met behulp van door saldo-ontvanger ingeschakelde adviesbureaus.

4 Toepasselijk recht en bevoegde rechter

- 4.1 Op de Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Het Weens Koopverdrag (CISG) is niet van toepassing.
- 4.2 De Nederlandse rechter, rechtbank Oost-Brabant, is exclusief bevoegd te oordelen over geschillen voortvloeiende uit Overeenkomsten.

5 Verantwoordelijkheden en aansprakelijkheid

- 5.1 Eminent zal bij de saldogever(s) nagaan of de te leveren stikstofrechten daadwerkelijk door de saldogever(s) kunnen worden geleverd. Saldo-ontvanger dient zelf ook te onderzoeken of de aangeboden stikstofrechten valide zijn (zie artikel 3). Desondanks kan er zich onverhoopt nog een probleem voordoen in het traject van het extern salderen. In dit artikel is onder meer omschreven wie welke verantwoordelijkheid heeft op zo'n moment en wie welk risico draagt.
- 5.2 Partijen realiseren zich dat de aan- en verkoop van stikstofrechten en het traject van extern salderen nog niet zeer vast omkaderd is en voortdurend in ontwikkeling is. Zo kan er sprake zijn van veranderende inzichten, zoals door wijzigingen in het wettelijk regime, het beleid, of de interpretatie of de uitvoering daarvan (door de overheid of andere derden waar partijen van afhankelijk zijn) of wijzigingen of nieuwe inzichten in de rechtspraak, die in negatieve zin van invloed zijn op het realiseren

van het doel van de Overeenkomst (zoals een hogere afroaming dan waar rekening mee is gehouden). Mocht zich dat voordoen, dan zullen Eminent, saldo-ontvanger en saldogever(s) waarbij dit relevant is in overleg treden om op een constructieve wijze naar een redelijke oplossing te zoeken. Indien deze partijen desondanks niet binnen een redelijke termijn tot een oplossing komen, zal Eminent gerechtigd zijn de Overeenkomst te ontbinden voor dat gedeelte van de stikstofrechten dat niet kan worden aangewend. De overige rechten dienen wel conform Overeenkomst te worden afgenomen door saldo-ontvanger. In het geval een overeenkomst op deze wijze deels wordt ontbonden, is saldo-ontvanger de koop prijs (voor de wel af te nemen stikstofrechten, waar de ontbinding niet op ziet) verschuldigd naar rato. Mochten daar kosten of schade uit voortvloeien, dan komen deze voor rekening van saldo-ontvanger.

- 5.3 Eventuele complicaties in verband met het traject van het aan- en verkoop van stikstofrechten en het extern salderen, dient saldo-ontvanger zo spoedig mogelijk te melden bij Eminent. Eminent zal vervolgens haar best doen een oplossing te realiseren.
- 5.4 De aansprakelijkheid van Eminent voor kosten en schade die kunnen ontstaan in verband met de Overeenkomst en de koopovereenkomst(en) met saldogever(s) is in alle gevallen beperkt tot in totaal (dus alle kwesties tezamen) 10% van de koop prijs die Eminent met saldo-ontvanger is overeengekomen. Verder is aansprakelijkheid van Eminent beperkt tot directe schade die het gevolg is van toerekenbaar tekortschieten door Eminent in de nakoming van de Overeenkomst. Aansprakelijkheid voor gevolgschade is uitgesloten.
- 5.5 Saldo-ontvanger zal alle medewerking verlenen om complicaties op een constructieve manier op te lossen, zowel tegenover saldogever(s) als tegenover Eminent.
- 5.6 Er kan sprake zijn van meerdere saldogevers die afzonderlijk het totaal aan stikstofrechten aan saldo-ontvanger leveren. Indien zich een complicatie voordoet bij één of meerdere (gedeelten) van deze saldogevers (ook in het geval als bedoeld in lid 2), blijft saldo-ontvanger gehouden voor eigen rekening en risico de stikstofrechten van de overige saldogevers af te nemen, tenzij partijen uitdrukkelijk schriftelijk anders overeenkomen.
- 5.7 Alle aansprakelijkheidsbeperkingen of –uitsluitingen gelden niet in het geval de schade het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van Eminent of haar leidinggevende ondergeschikte(n).
- 5.8 Saldo-ontvanger vrijwaart Eminent voor alle aanspraken en vorderingen van derden, waaronder maar niet beperkt tot aanspraken van saldo-gevers, welke aanspraken en vorderingen het gevolg zijn of verband houden met een tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door saldo-ontvanger.
- 5.9 De rechten die saldo-ontvanger kan ontleen aan dit artikel, gelden niet meer vanaf het omslagmoment. Vanaf dit moment komen alle risico's geheel voor rekening van saldo-ontvanger.
- 5.10 Mocht de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk worden beëindigd of mocht een of meer overeenkomsten met saldogever(s) geheel of gedeeltelijk worden beëindigd, behoudt Eminent het recht op de eerste aanbesteding (deelvergoeding) van de vergoeding van Eminent door saldo-ontvanger (deelvergoeding zoals opgenomen in de kostenberekening/aanbesteding die eerder is toegezonden, zie artikel 2.4). Eminent hoeft deze vergoeding dus in geen geval, ook niet bij ontbinding van de Overeenkomst, terug te betalen. Het voorgaande geldt onverminderd de wettelijke rechten van Eminent.

6 Overige bepalingen

- 6.1 Het is saldo-ontvanger niet toegestaan en het is niet mogelijk de Overeenkomst of rechten en/of verplichtingen uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde of te bezwaren

- (bijvoorbeeld – maar niet uitsluitend – met een pandrecht) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Eminent. Deze bepaling heeft goederenrechtelijke werking in de zin van art. 3:83 lid 2 BW.
- 6.2 Indien saldogever een partij is die bestaat uit meerdere natuurlijke personen en/of rechtspersonen, zijn al deze personen hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die voortvloeien uit de Overeenkomst voor saldo-gever.
- 6.3 Eminent en de aan haar gelleerde partijen mogen onbeperkt als wederpartij én als opdrachtnemer van zowel saldo-ontvanger als van saldogever(s) optreden, ook indien er sprake is van strijd tussen belangen (in afwijking van onder meer artikel 7:416 BW). Ook geldt dan dat Eminent en de aan haar gelleerde partijen steeds als lasthebber van de wederpartij(en) mogen optreden (in afwijking van onder meer artikel 7:417 BW). Geen enkele bepaling uit het Burgerlijk Wetboek, waaronder (maar niet uitsluitend) het verbod twee heren te dienen, staat in de weg aan de Overeenkomst en het recht dat Eminent heeft op de op grond van de Overeenkomst verschuldigde bedragen.
- 6.4 Bij de uitleg van de Overeenkomst wordt zoveel mogelijk aangesloten bij hetgeen is bepaald (waaronder de definiëring van begrippen) in, de systematiek van en de rechtspraak over de relevante wet- en regelgeving en beleid, waaronder (maar niet uitsluitend) de Habitatrichtlijn, de Wet natuurbescherming en de provinciale beleidsregels intern en extern salderen. Mocht de inleidende toelichting, de toelichting per artikel of andere teksten conflicteren met de bepalingen in de Overeenkomst, dan prevaleren de bepalingen in de Overeenkomst.
- 6.5 Alle handelingen rondom het extern salderen (zoals het realiseren van een intrekingsbesluit, natuurvergunning, advieswerkzaamheden daaromheen, etc.) zullen door saldogever(s) resp. saldo-ontvanger c.q. hun adviseurs worden verricht en niet door Eminent, tenzij schriftelijk anders met Eminent is overeengekomen (in welk geval saldo-ontvanger daar bij voorbaat mee instemt). Het kan ook zijn dat een aan Eminent gelleerde partij dergelijke werkzaamheden in opdracht van saldogever, saldo-ontvanger of beiden uitvoert. Saldo-ontvanger verklaart bij voorbaat ook hiermee akkoord te zijn. Eminent heeft het recht derden in te schakelen bij de uitvoering van haar verplichtingen.
- 6.6 Eminent heeft het recht de Overeenkomst kosteloos te ontbinden, indien niet binnen vier (4) weken na het ondertekenen van de Overeenkomst alle benodigde koopovereenkomsten tussen Eminent en saldogever(s) door saldogever(s) zijn ondertekend.
- 6.7 In voorkomende gevallen zouden wij de naam van uw organisatie en uw opdracht graag gebruiken in het kader van interne communicatie en referrals, uiteraard zonder daarbij inbreuk te maken op de geldende regels en afspraken inzake geheimhouding. Indien u daartegen bezwaar mocht hebben, verzoeken wij u ons dat te berichten.



7 Koopsom, derdengeldenrekening en bijkomende kosten

7.1 De koopsom bedraagt voor

1663.2 kilogrammen netto af te nemen stikstof,

een bedrag van xclusief 21 % btw, zijnde

een bedrag van inclusief 21 % btw

zegge;

% btw.

euro en

incl. 21

7.2 De kosten voor de werkzaamheden van Hekkelman Notarissen N.V. bedragen

excl. 21 % btw en kantoorkosten. Het betreft een indicatief bedrag. De werkelijke kosten zullen door Hekkelman Notarissen N.V. in rekening worden gebracht en zijn voor rekening van:

Saldogever

Saldo-ontvanger

7.3 De kosten betreffende het traject van extern salderen worden als volgt gedragen:

7.3.1 De intrekingskosten (leges) van de vergunning(en) van saldogever, komen voor rekening van:

Saldogever

Saldo-ontvanger

7.3.2 De (behandelings)kosten van de trajectbegeleiding, het procesmanagement en -administratie rondom het verzorgen van de (gedeeltelijke) intrekking(en) van de natuur- en milieuvergunningen van de saldogever komen voor rekening van:

Saldogever

Saldo-ontvanger

Niet van toepassing



De Overeenkomst heeft betrekking op de volgende overeenkomstnummers van saldo-gever(s):

| Overeenkomstnummer | Aantal netto kilogram stikstof |
|--------------------|--------------------------------|
| 2023-001302 | 248,4 |
| 2023-001304 | 959,8 |
| 2023-001305 | 455,0 |

Eminet

ONE-Dyas B.V.

Namens deze,

Namens deze,

De

De

Plaats: Beugen.....

Plaats: **Amsterdam**.....

Datum: **27-01-23**.....

Datum: **18-01-2023**.....

....

....

.....

Hand

Handtekening

ONE-Dyas B.V.

Namens deze,

Plaats: **Amsterdam**.....

Datum: **18-01-2023**.....



.....
Handtekening

.....
Handtekening



Bijlagen:

- **Bijlage 1: Toelichting per artikel**
- **Bijlage 2: Overzicht af te nemen stikstofpartijen**
- **Bijlage 3: Voorbeeld Koopovereenkomst(en)**
- **Bijlage 4: algemene voorwaarden van Eminet**

BIJLAGE 1: Toelichting per artikel

In de inleiding van de Overeenkomst is de systematiek van de overeenkomst als geheel toegelicht. Hieronder vindt u een nadere toelichting per artikel.

Artikel 1

In deze transactie treedt Eminent als commissionair op. U geeft de opdracht aan Eminent voor uw rekening stikstofrechten te kopen. Eminent koopt de stikstofrechten (op eigen naam) van één of meerdere verkopers (saldogever(s)). Eminent ontvangt de rechten niet, de rechten worden rechtstreeks aan u geleverd en de intrekking van de vergunning is ten behoeve van uw project. Bij de koopovereenkomst zit een bijlage met een voorbeeldcontract tussen Eminent en de verkoper. Op deze manier kunt u nu al inzien op welke wijze Eminent de stikstofrechten voor u koopt.

Artikel 2

In dit artikel is de opbouw van de prijs omschreven. Voor de concrete bedragen wordt verwezen naar artikel 7.

Door wettelijke afroning kunnen slechts een deel van de stikstofrechten worden benut voor uw natuurvergunning. De prijs is gebaseerd op het netto aantal stikstofrechten.

Om de transactie zo veilig mogelijk te laten verlopen, vindt betaling grotendeels plaats via de derdenrekening van de notaris.

Eminent stuurt u als saldo-ontvanger na ondertekening van de overeenkomst een factuur en betaalverzoek. Het is de bedoeling dat u de koopprijs (minus deelvergoeding, zoals opgenomen in de kostenberekening/aanbieding die u is toegezonden) stort op de derdenrekening van Hekkelman Notarissen N.V. (betaalverzoek). De deelvergoeding dient u rechtstreeks aan Eminent te betalen middels de factuur. Dit betreft een (deel)betaling van de vergoeding voor Eminent. Eminent ontvangt een factuur van de saldogever(s). Saldogever(s) en Eminent worden vervolgens uitbetaald door de notaris. De uitbetaling vindt plaats na het onherroepelijk worden van de intrekking door de betreffende saldogever. Per saldogever wordt dit moment vastgesteld en uitbetaald. Dit is dus zowel het omslagmoment als het betaalmoment. De notaris maakt daar afrekeningen en notariële akten voor op.

De notaris vervult in dit proces uitsluitend een faciliterende rol in verband met:

1. de vaststelling bij notariële akte tussen partijen van het onherroepelijk worden van de intrekking door de betreffende saldogever;
2. de vaststelling bij notariële akte tussen partijen van het omslagmoment;
3. het ontvangen en beheren van gelden en het opstellen van afrekeningen en het verzorgen van het betalingsverkeer.

(Behandelings)kosten dient u rechtstreeks aan Eminent te betalen, nadat u daarvoor een factuur van Eminent heeft ontvangen, e.e.a. conform de kostenberekening/aanbieding die aan u is toegezonden, zie ook artikel 7.

Na uitbetaling heeft en houden de betreffende saldogever en Eminent recht op dat bedrag en kan de saldo-ontvanger dit niet meer terugvorderen (tenzij saldogever toerekenbaar in strijd met het contract heeft gehandeld). Vanaf het omslagmoment komt het risico van de aankoop van de stikstofrechten en alles wat daarmee te maken heeft, geheel voor uw rekening. Wanneer daarna onverhoopt de vergunning niet wordt afgegeven, wordt gewijzigd, herroepen, vernietigd of ingetrokken, komt dit voor uw risico. Saldogever(s) en Eminent staan daar immers helemaal buiten.

Artikel 3

Eminent gaat voor u na of de aangekochte en te leveren stikstofrechten wel op orde zijn. Aangezien u zelf de natuurvergunning aanvraagt, is het eveneens belangrijk dat u ook alles zorgvuldig controleert. Eminent stuurt u

daarom een kopie van de overeenkomst met saldogever toe, en een rapport stikstofreferentie inclusief alle beschikbare documentatie, ter controle. Op die manier hebben we er alles aan gedaan om te voorkomen dat er later in het traject zaken mis kunnen gaan. Wij raden u aan dat u zich bij de controle laat bijstaan door deskundige adviseurs. Bij twijfels of vragen kunt u contact opnemen met Eminent of rechtstreeks met de saldogever. Mocht dat laatste aan de orde zijn, stel Eminent te allen tijde daarvan op de hoogte. Mocht bijvoorbeeld een vergunning van een saldogever deels niet kloppen, dan kunt u de betreffende koopovereenkomst met die saldogever geheel of deels door Eminent laten ontbinden. Dit dient u wel, binnen vier weken nadat u de overeenkomst met Eminent heeft getekend, aan Eminent te verzoeken. Het is belangrijk dat u dit verzoek goed onderbouwd en duidelijk motiveert.

Als saldo-ontvanger dient u zelf tijdig de natuurvergunning aan te vragen. Het is verstandig dat u zich in het hele proces laat bijstaan door gespecialiseerde adviseurs of door Eminent. Het traject van het intrekken van de natuurvergunning van de saldogever dient de saldogever zelf te verzorgen. In de meeste gevallen zal saldogever deze opdracht door Eminent laten uitvoeren.

Het is belangrijk dat partijen er alles aan doen het proces van extern salderen zo spoedig en goed mogelijk te laten verlopen. Om ervoor te zorgen dat dit in goede harmonie plaatsvindt en de betrokkenen goed op de hoogte zijn van de voortgang, is het belangrijk dat u Eminent en saldogever(s) regelmatig op de hoogte houdt van de ontwikkelingen. Eminent vraagt dit ook van de saldogever(s).

Artikel 4

Mocht er onverhoopt een geschil ontstaan, dan zal dit volgens de normale wettelijke regels door de Nederlandse rechter worden beslecht.

Artikel 5

In dit artikel is uitgebreid omschreven wie welke verantwoordelijkheid heeft en hoe moet worden omgegaan met onverhoopte situaties.

Eminent zal bij de saldogever(s) nagaan of de te leveren stikstofrechten daadwerkelijk door de saldogever(s) kunnen worden geleverd. Desondanks kan er zich onverhoopt een probleem voordoen gedurende het traject extern salderen.

Als saldo-ontvanger heeft u samen met de saldogever(s) een sleutelrol bij het extern salderen. De handelingen die met extern salderen zelf te maken hebben, zoals het aanvragen van de natuurvergunning door u als saldo-ontvanger en de intrekking door de saldogever(s), worden uitgevoerd door u als saldo-ontvanger respectievelijk de saldogever(s). Saldo-ontvanger en saldogever zitten zo gezien 'het dichts bij het vuur'.

Eminent koppelt als commissionair beide partijen aan elkaar. Mocht er onverhoopt iets misgaan, dan kunt u er uiteraard van op aan dat Eminent zich zal inspannen een goede oplossing te bereiken. Realiseert u zich wel dat Eminent op wijzigingen atc. m.b.t. het extern salderingsregime geen invloed heeft.

Wanneer er zich een probleem voordoet, is het belangrijk dat u dat direct meldt. Eminent zal zich vervolgens inspannen dat zo goed mogelijk op te lossen. Dat kan betekenen dat er extra kosten moeten worden gemaakt of er misschien zelfs schade ontstaat. Eminent is bereid daarin haar verantwoordelijkheid te nemen, maar kan niet onbeperkt aansprakelijk worden gehouden van alle mogelijke kosten en schade. Daarom is bepaald dat Eminent maximaal 10% van alle mogelijke kosten en schade voor haar rekening neemt. Bijvoorbeeld, Eminent maakt een verwijtbare fout en een deel van de stikstofrechten kunnen niet worden ingezet, waarna Eminent bij een andere saldogever vervangende rechten inkoopt die duurder zijn. De meerkosten die daaruit voortvloeien (en mochten die niet verhaald kunnen worden op saldogever), komen voor maximaal 10% voor rekening van Eminent; de overige 90% komt voor rekening van saldo-ontvanger.



Het is belangrijk dat alle partijen zich inspannen de kosten en schade steeds zoveel mogelijk te beperken. Saldo-ontvanger en Eminent dienen daarin zoveel mogelijk samen op te trekken en partijen dienen elkaar te ondersteunen in het oplossen van problemen. Van u als saldo-ontvanger wordt dus ook de nodige medewerking verlangd.

Het voorgaande geldt niet in geval van een wijziging in de regelgeving, beleid, etc. Gooit dit roet in het eten, dan gaan partijen gezamenlijk op zoek naar een oplossing. Lukt dit niet, dan kunt u Eminent verzoeken de koopovereenkomsten met de saldogevers waar dit betrekking op heeft, te beëindigen. Alle kosten en schade die daar eventueel uit voortvloeien komen geheel voor rekening van saldo-ontvanger. Let op, dit kan niet meer vanaf het omslagmoment. Vanaf het omslagmoment komen alle risico's van de aankoop van stikstofrechten (inclusief wijzigingen in regelgeving e.d.) geheel voor uw rekening.

In de overeenkomst tussen Eminent en de saldogever(s) is overeengekomen dat u als saldo-ontvanger op bepaalde onderdelen van die overeenkomst(en) rechtstreeks een beroep kunt doen, de zogenaamde derdenbedingen. Denk bijvoorbeeld de uitvoeringsverplichtingen die saldogever heeft en de garanties die saldogever afgeeft. Komt u bijvoorbeeld tot de conclusie dat een saldogever een garantiebepaling heeft geschonden, dan kunt u die saldogever daarover rechtstreeks aanspreken. Uiteraard kunt u dit ook melden bij Eminent en Eminent zal zich in zo'n geval inspannen een oplossing te bereiken.


BIJLAGE 2: Overzicht af te nemen stikstofrechten door saldo-ontvanger

Deze bijlage wordt nader ingevuld nadat de koop- en verkooptransactie zijn gesloten én nadat de overeengekomen koopsom volgens artikel 7 van de Overeenkomst op de aangegeven derdengeldenrekening (artikel 2) is gestort.

De locatie van saldogever waarop de stikstofrechten betrekking hebben, is:

Straat en huisnummer:

Postcode en woonplaats:

De koop betreffen de volgende stikstofrechten:

| Stal | Rav code | Categorie | Aantal dieren | Factor NH ₃ | Kg NH ₃ BRUTO | Kg NH ₃ NETTO |
|--------|----------|-----------|---------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| TOTAAL | | | | | | |

De (ver)koop van stikstofrecht vóór afroaming van 30% omvat: bruto kg NH₃

De (ver)koop van stikstofrecht na afroaming van 30% omvat: netto kg NH₃



BIJLAGE 3: Voorbeeldovereenkomst tussen Eminent B.V. en saldogever





Addendum bij overeenkomst 2023- 001303 tot aankoop van stikstofrechten

Eminet BV – ONE-Dyas B.V.

Addendum bij overeenkomst tot aankoop van stikstofrechten

Ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Eminet B.V.**, statutair gevestigd te Beugen, kantoorhoudende aan de Burgemeester Verdijkplein 1 te (5835 AR) Beugen, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 80327575, hierbij vertegenwoordigd door haar (indirect) bestuurder de _____, hierna ook te noemen: '**Eminet**';

en

2.

Bedrijfsnaam: ONE-Dyas B.V.

Tekenbevoegde: de _____ en de _____

Straat en huisnummer: Parnassusweg 815

Postcode en woonplaats: 1082 LZ Amsterdam

Projectlocatie: NO5-A (Noordzee)

KvK-nummer: 33211110

E-mailadres:

hierna ook te noemen 'saldo-ontvanger';

partijen onder 1 en 2 worden hierna afzonderlijk ook aangeduid als '**Partij**' of gezamenlijk als '**Partijen**';

hebben op 27 januari 2023 een overeenkomst tot aankoop van stikstofrechten gesloten c.q. ondertekend voor de aankoop van 1663,2 kilogrammen stikstof. Het betreft de overeenkomst met overeenkomstnummer 2023-001303.

Partijen wensen middels dit addendum vast te leggen dat artikel 7.1 uit voornoemde overeenkomst wordt gewijzigd. In artikel 7.1 wordt het aantal netto af te nemen kilogrammen stikstof vermeld met de bijbehorende koopsom. Er heeft een wijziging plaatsgevonden in het aantal netto af te nemen kilogrammen stikstof. De totale hoeveelheid af te nemen kilogrammen stikstof betreft 1679,4 kg. i.p.v. 1663,2 kg. De koopsom wijzigt hiermee ook. Verder vinden er in de op 27 januari 2023 gesloten overeenkomst geen wijzigingen plaats.

Het artikel 7.1 zoals opgenomen in de op 27 januari 2023 gesloten overeenkomst wordt middels dit addendum vervangen door het volgende:

7 Koopsom, derdengeldenrekening en bijkomende kosten

7.1 De koopsom bedraagt voor

1679,4 kilogrammen netto af te nemen stikstof,

een bedrag van exclusief 21 % btw, zijnde

een bedrag van inclusief 21 % btw

zegge; driehonderdzesduizendzeshonderdeenennegentig euro en vierendertig eurocent incl. 21 % btw.

Aldus in tweevoud ondertekend:

Eminet

ONE-Dyas B.V.

Namens deze,

Namens deze,

de

de

Plaats: Beugen.....

Plaats: **Amsterdam**

Datum: **28 maart 2023**

Datum: **27 maart 2023**

.....

.....

Handtekening

Handtekening

ONE-Dyas B.V.

Namens deze,

de

Plaats: **Amsterdam**

Datum: **27 maart 2023**

.....

Handtekening