

OVEREENKOMST RECHT VAN OPSTAL

DE ONDERGETEKENDEN,

1. Energie Coöperatie Almelo, gevestigd te (...) Almelo aan de [...] , ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [...] , hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F. van Marle, hierna te noemen: de “**Opstalhouder**”,

en
2. [dakeigenaar] gevestigd te (...) Almelo aan de [...] , ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [...] , hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [.....] , hierna te noemen: de “**Opstalgever**”,

Opstalhouder en Opstalgever hierna gezamenlijk te noemen “ **Partijen**”

NEMEN IN AANMERKING DAT:

- A. Opstalhouder een energie coöperatie is die mede tot doel heeft de verwerving, oprichting en exploitatie van een of meerdere duurzame productie- installatie(s) binnen een postcodegebied of aangrenzend postcodegebied;
- B. Opstalhouder in het kader van haar doelstelling gebruik zou willen maken van het dak van het gebouw waarvan van Opstalgever eigenaar is;
- C. Opstalgever bereid is het dak aan opstalhouder in gebruik te geven en wensen de voorwaarden waaronder het dak middels een recht van opstal aan Opstalhouder in gebruik wordt gegeven, vast te leggen in deze overeenkomst.

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1. Duur en verlenging van het recht van opstal

- 1.1 Met ingang van [datum] zal het zakelijk recht van opstal worden verleend tot het in eigendom ebben, houden en onderhouden van een zonnestroomsysteem aan de [adres] in [woonplaats], op het gebouw/perceel/de percelen kadastraal bekend gemeente

[gemeente, sectie , nummer], ter grootte van \pm [..m²], welk registergoed is aangegeven op bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte tekening en aangeduid met “de **onroerende zaak**”.

- 1.2 Het recht van opstal neemt een aanvang binnen [..] dagen nadat de notariële oprichtingshandelingen zijn verricht en eindigt na [..... jaren].
- 1.3 Het recht van opstal wordt na het verstrijken van de in lid 2 genoemde termijn telkens met een periode van vijf jaren verlengd, behoudens beëindiging door één van de Partijen.
- 1.4 Wenst één van de partijen tot beëindiging van het recht van opstal over te gaan, dan dient hiervan ten minste een jaar voor de jaarlijkse datum van vestiging met inachtneming van de tijdvakken conform lid 2 en lid 3 van dit artikel bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot mededeling te worden gedaan aan de andere partij. De kosten voor beëindiging, zoals de kosten voor het opmaken van een notariële akte, zijn voor rekening van degene die tot beëindiging wenst over te gaan.
- 1.5 Partijen vestigen het opstalrecht onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het zonnestroomsysteem geen negatief effect mag hebben op het elektriciteitsnet van Opstalgever. Daartoe hebben partijen voorafgaande aan het vestigen van het opstalrecht onderzoek laten verrichten naar mogelijke negatieve gevolgen van het zonnestroomsysteem voor het elektriciteitsnet van Opstalgever, evenals een technisch haalbaarheidsonderzoek in algemene zin. Het oordeel van beide onderzoeken was positief. Indien het zonnestroomsysteem op enig moment en om welke reden dan ook toch een negatief effect heeft op het elektriciteitsnet van Opstalgever, zal Opstalhouder op eerste verzoek van Opstalgever medewerking verlenen aan het beëindigen van het opstalrecht. In dit geval brengt beëindiging tevens de overname door Opstalgever van het zonnestroomsysteem met zich mee als omschreven artikel 15 lid 4 van deze akte.

2. Retributie

- 2.1 De verschuldigde retributie bedraagt € [.....] per jaar, welk bedrag jaarlijks bij vooruitbetaling dient te worden voldaan vóór 15 januari.
- 2.2 Wordt het recht van opstal in de loop van een jaar gesloten, dan is de retributie naar rato verschuldigd, met dien verstande dat de retributie op de 15e van de maandvolgende op de maand van notariële vestiging van het recht van opstal door de Opstalgever ontvangen dient te zijn.
- 2.3 De retributie moet zonder kosten, inhouding of vergelijking worden voldaan.

3. Notariële akte van vestiging

- 3.1 De notariële overdracht dient plaats te vinden ten overstaan van een door de opstalhouder aan te wijzen notaris uiterlijk twee maanden na de datum waarop de overeenkomst tot vestiging van een recht van opstal tussen partijen is gesloten.
- 3.2 Alle notariële en andere kosten die verband houden met de vestiging van het recht van opstal komen voor rekening van de opstalhouder. Onder deze kosten zijn in elk geval begrepen de kosten van het notarieel transport en de kadastrale rechten.
- 3.3 Als de opstalhouder vóór het verlijden van de notariële akte tot vestiging van het recht van opstal in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft verkregen, dan wel onder curatele is gesteld, alsmede bij inbeslagname van zijn onroerende zaken, zal de overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal ontbonden zijn zodra de Opstalgever daarvan kennis heeft verkregen, zonder dat ontbinding in rechte behoeft te worden gevorderd.

4. Aflevering, risico

De feitelijke en juridische levering van het opstalrecht vindt plaats terstond na de ondertekening van de notariële akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de opstalhouder ten goede en zijn de lasten en belastingen die worden geheven in verband met de op de onroerende zaak aanwezige zonnestroomsysteem en toebehoren voor rekening van de opstalhouder en draagt de opstalhouder het risico van het zonnestroomsysteem.

5. Inhoud recht van opstal

- 5.1 Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid om op/aan/in de Onroerende zaak in eigendom te hebben of te verkrijgen, te houden en onderhouden een zonnestroomsysteem en toebehoren, e.e.a. conform de bijgevoegde schets.
- 5.2 Onder de bevoegdheid wordt mede begrepen het gebruiken, aanbrengen, onderhouden en wegnemen van het zonnestroomsysteem en toebehoren.
- 5.3 Het is opstalhouder uitsluitend toegestaan het zonnestroomsysteem en toebehoren te gebruiken voor activiteiten die in relatie staan met activiteiten zoals die behoren tot de Opstalhouder.
- 5.4. Andere objecten dan de hier vermelde zullen niet op de onroerende zaak waarvoor het opstalrecht geldt, mogen worden gesteld zonder schriftelijke toestemming van de Opstalgever.

6. Werken

- 6.1 De Opstalgever is gerechtigd werken uit te (laten) voeren in de directe nabijheid van het zonnestroomsysteem en toebehoren.
- 6.2 De Opstalgever behoudt te allen tijde toegang tot het dak van de Onroerende zaak.
- 6.3 Indien deze werken het zonnestroomsysteem en toebehoren mogelijk nadelig beïnvloeden informeert de Opstalgever de Opstalhouder schriftelijk, uiterlijk twee weken voor aanvang van de werken.
- 6.4 De Opstalhouder is gerechtigd aanwijzingen te geven omtrent de werken.

7. Verplichtingen van de Opstalgever

De Opstalgever is verplicht om de Onroerende zaak in een dusdanige staat te houden dat de in artikel 5 aangegeven bevoegdheid op behoorlijke wijze kan functioneren.

8. Verplichtingen van de Opstalhouder

- 8.1 De Opstalhouder dient het zonnestroomsysteem en toebehoren in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig te herstellen en/of te vernieuwen.
- 8.2 De Opstalhouder is verplicht om in het geval dat hij wijzigingen aan het zonnestroomsysteem of toebehoren aanbrengt, deze (gedeeltelijk) afbreekt, (gedeeltelijk) vervangt of (een) nieuwe plaatst, hiervoor de eventueel benodigde vergunningen bij de gemeente c.q. bij andere (overheids)instanties aan te vragen vóór met de werkzaamheden wordt begonnen.
- 8.3 Grenst het zonnestroomsysteem of toebehoren van Opstalhouder aan één of meer eigendommen van andere eigenaren dan Opstalgever, dan dient Opstalhouder die betreffende eigenaren te informeren indien het genot van hun eigendom wordt beperkt door het genoemde in artikel 8 lid 2.
- 8.4 De Opstalhouder is verplicht voor het zonnestroomsysteem en toebehorenverzekeringen af te sluiten: die schade aan de Onroerende zaak, andere eigendommen van de Opstalgever, eigendommen van derden en letselschade van derden dekt veroorzaakt door het zonnestroomsysteem en/of toebehoren.
- 8.5 De in lid 4 van dit artikel genoemde verzekeringen dienen gedurende de gehele periode waarbij het Opstalrecht geldt, van kracht te zijn. De Opstalhouder is verplicht om aan de Opstalgever een kopie van de verzekeringspolissen te verstrekken.

- 8.6 Alle kosten van het onderhoud, de benodigde vergunningen en verzekeringskosten, in de meest ruime zin, inzake het zonnestroomsysteem en/of toebehoren komen voor rekening van de Opstalhouder. Achteruitgang van het zonnestroomsysteem en/of toebehoren door een niet aan de Opstalgever toe te rekenen oorzaak komt voor risico van de Opstalhouder.
- 8.7 De Opstalhouder vrijwaart de Opstalgever voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die ontstaat door zonnestroomsysteem en/of toebehoren van de Opstalhouder.
- 8.8 Opstalhouder zal op eerste verzoek van Opstalgever zonder vereiste van opgaaf van reden medewerking verlenen aan de levering van de eigendom van het zonnestroomsysteem aan Opstalgever. De vaststelling van de vergoeding aan Opstalhouder voor deze overname staat omschreven in artikel 15 lid 4 van deze overeenkomst.

9. Vervreemding recht van opstal en verhuur

- 9.1 Het is Opstalhouder niet toegestaan om het recht van opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstalgever te vervreemden of te verhuren of het genot er van af te staan.
- 9.2 Opstalhouder zal geen zakelijke rechten en/of zekerheidsrechten vestigen op het opstalrecht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opstalgever.

10. Vervreemding onroerende zaak door de Opstalgever

- 10.1 Het is de Opstalgever toegestaan om de onroerende zaak waarop het opstalrecht is gevestigd over te dragen aan een derde, zonder dat daarvoor mondelinge of schriftelijke toestemming van de opstalhouder is vereist.
- 10.2 Bij vervreemding van de onroerende zaak zal de Opstalgever de Opstalhouder tenminste acht weken voor het notariële transport hiervan schriftelijk in kennis stellen.
- 10.3 Vervreemding door Opstalgever leidt niet tot beëindiging van het opstalrecht of tot een aanpassing van de voorwaarden zoals vastgelegd in voorliggende overeenkomst.

11. Kettingbeding Opstalgever

- 11.1 Bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht aan de Opstalgever zal ten behoeve van de Opstalhouder in de notariële akte een kettingbeding worden opgenomen. In het kettingbeding dienen alle in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen letterlijk te worden opgenomen.
- 11.2 De Opstalgever is verplicht om vóór de ondertekening van de notariële akte van overdracht, als bedoeld in lid 1, een ontwerp daarvan aan de Opstalhouder te overhandigen ter controle of aan dit kettingbeding is voldaan.

12. Belastingen

Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het recht van opstal zal bestaan, op of wegens het zonnestroomsysteem en/of toebehoren worden geheven, zijn voor rekening van de opstalhouder.

13. Verontreiniging

- 13.1 Het is de Opstalgever niet bekend, dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 5 lid 2 omschreven gebruik door de opstalhouder of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de onroerende zaak, dan wel tot het nemen van andere maatregelen, ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak.
- 13.2 Het is de opstalhouder niet toegestaan de onroerende zaak zodanig te gebruiken dat ten gevolge van dit gebruik bodem- en andere milieuverontreiniging optreedt, danwel schade aan de onroerende zaak of de belendende percelen kan ontstaan.

14. Garanties

- 14.1 De Opstalgever garandeert het volgende:
- a. De Opstalgever is gerechtigd het opstalrecht te vestigen;
 - b. het opstalrecht is niet bezwaard met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten (behoudens de in deze overeenkomst vermelde);
 - c. de onroerende zaak is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingplan en is niet ter onteigening aangewezen;

- d. voor de Opstalgever bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht die de vestiging in de weg staan;
- e. de onroerende zaak is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet voorkeursrechtgemeenten;
- f. de Opstalgever staat er, voor zover dit binnen haar invloed ligt, zoveel mogelijk voor in dat geen handelingen plaatsvinden waardoor een ongestoorde uitoefening van (de rechten verbonden aan) het opstalrecht zou(den) kunnen worden belemmerd.

14.2 Opstalhouder garandeert het volgende:

- a. Opstalgever is niet aansprakelijk voor verminderde rendabiliteit van het zonnestroomsysteem als gevolg van een uitbreiding van haar bedrijfsactiviteiten, de bouw van nieuwe onroerende zaken of enige andere activiteit die zij op of rondom haargebouwen en percelen verricht.
- b. Opstalgever heeft het recht om een deel van het zonnestroomsysteem tijdelijk te laten verwijderen om (bedrijfs)activiteiten op of rondom haar gebouwen en perceel te kunnen verrichten. De kosten van verwijdering, terugplaatsen en in bedrijf stellen komen voor rekening van Opstalgever.

15. Einde van het recht van opstal

15.1 Het recht van opstal eindigt:

- a. door opzegging door de Opstalgever aan het einde van de periode zoals genoemd in artikel 1 lid 2 dan wel artikel 1 lid 3;
- b. door opzegging door de Opstalhouder;
- c. door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
- d. door overname van de eigendom van het zonnestroomsysteem van Opstalhouder door Opstalgever. Overname geschiedt tegen betaling van de reële kosten die Opstalhouder betaalt in het kader van het beëindigen van het onderhoudscontract en de lopende verzekeringen voor zover dit betrekking heeft op het zonnestroomsysteem, alsmede de boekwaarde van het zonnestroomsysteem (hardware) lineair berekend over de looptijd van 15 jaren. De precieze omvang van deze vergoeding wordt door een door partijen aan te wijzen deskundige vastgesteld. De vergoeding zal kostenneutraal van aard zijn voor Opstalhouder;

- e. door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 5:104 van het Burgerlijk Wetboek;
- f. op andere in de wet omschreven gronden.

16. Beëindiging overeenkomst bij niet nakoming

- 16.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 16.2 Als één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van een of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keuze tussen:
- a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren, zonder dat daarvoor tussenkomst van een rechter is vereist.
- 16.3 Bij beëindiging van het recht van opstal zoals genoemd in lid 2 onder b dient de opstalhouder de onroerende zaak binnen één maand op te leveren vrij van opstallen en volledig opgeschoond.
- 16.4 Bij het niet nakomen door de opstalhouder van enige verplichting heeft de Opstalgever na beëindiging geen enkele verplichting meer, noch het verschuldigd zijn van een eventuele schadeloosstelling dan wel vergoeding, noch het beschikbaar stellen van een alternatieve locatie.
- 16.5 Alle kosten, die gemaakt moeten worden om het recht van opstal in het geval zoals genoemd in lid 2 onder b te beëindigen, zijn voor rekening van de nalatige partij.

17. Hypotheekhouder(s)

- 17.1 Wanneer het recht van opstal met hypotheek bezwaard wordt, zullen de voorwaarden genoemd in deze overeenkomst, voor zover deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn als de hypotheekhouder de Opstalgever een authentiek afschrift van de akte van hypotheekverlening heeft verstrekt.
- 17.2 De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg heeft gegeven, is verplicht aan de Opstalgever onverwijld kennis te geven van de doorhaling van de hypothecaire inschrijving.

- 17.3 De Opstalgever zal de hypotheekhouder(s) tijdig in kennis stellen van een voornemen tot beëindiging van het recht van opstal.

18. Over en ondermaat

Als de geschatte grootte van de onroerende zaak waarop het recht van opstal betrekking heeft afwijkt van de later ingemeten oppervlakte, geeft dat aan geen van partijen het recht de overeenkomst te ontbinden en/of vermeerdering of vermindering van de retributie te vragen.

19. Onderhoud

- 19.1 Bij onderhoud aan het dak wat verricht moet worden door Opstalgever, moet de energie installatie verplaatst of zelfs tijdelijk verwijderd kunnen worden. Het tijdelijk verwijderen of verplaatsen van het zonnestroomsysteem is een verantwoordelijkheid van de Opstalhouder en gebeurt in overleg met Opstalgever. De kosten daarvan worden aan Opstalgever doorberekend.
- 19.2 Opstalgever is bepalend in de planning en voortgang van vervanging van het dak.
- 19.3 Opstalgever is niet aansprakelijk voor productieverliezen welke ontstaan door onderhoudswerkzaamheden aan de onroerende zaak. Opstalgever zal zich inspannen de schade die opstalhouder lijdt als gevolg van het tijdelijk niet functioneren van de Installatie zo veel mogelijk te beperken.

20. Overige bepalingen

- 20.1 Indien een bepaling van deze overeenkomst ongeldig of niet afdwingbaar zou zijn, laat dit de geldigheid of afdwingbaarheid van enige andere bepaling uit deze overeenkomst onverlet. Een dergelijke ongeldige of niet afdwingbare bepaling zal worden vervangen of geacht worden te zijn vervangen door een bepaling die geacht wordt geldig en afdwingbaar te zijn en waarvan de interpretatie de strekking van de ongeldige of niet afdwingbare bepaling zo dicht mogelijk benaderd.
- 20.2 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. De Rechtbank Overijssel, locatie Almelo is bij uitsluiting bevoegd geschillen, die voortvloeien uit hoofde van deze overeenkomst, te beslechten.

Aldus in tweevoud ondertekend op [datum] en [plaats]

De Opstalgever,

Energie Coöperatie Almelo

.....

F. van Marle

CONCEPT