

## OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN RECHT VAN OPSTAL

De ondergetekenden:

1. Praktijkschool Prakticon gevestigd Spoorstraat 11b 7003 DX Doetinchem, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Jolanda Derksenhierna te noemen: "Eigenaar";  
en
2. Energiecoöperatie Duurzaam Doetinchem U.A. gevestigd te Doetinchem, ingeschreven in het handelsregister met nummer: 71791736  
en rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer A. Ordelman, de secretaris, mevr. B.G.M. Harmsen en de penningmeester, de heer E.A.P. Egging, hierna te noemen "de Coöperatie".

Partijen onder 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen: 'de partijen'.

Overwegende dat:

- a. De Coöperatie is een initiatief is gestart om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van de wijken behorende bij de postcodes 7001,7002,7003,7004 en 7005. Hiervoor vraagt de Coöperatie aan haar leden om te investeren in een collectief zonne-energieproject. De opbrengst van dit project is deels bestemd voor de deelnemers en deels voor een dorpsfonds en de exploitatie van gemeenschappelijke voorzieningen.
- b. [...] in dat kader het dak beschikbaar wil stellen aan derden voor het plaatsen van zonnepanelen;
- c. De Coöperatie het voornemen heeft een zonne-energieproject te realiseren op het dak van Praktijkschool Prakticon, Spoorstraat 11b, 7003 DX Doetinchem, hierna te noemen 'het gebouw', zonder aantasting van de aanwezige gebruiksfuncties;
- d. Stichting Achterhoek VO eigenaar is van het gebouw en voor het gebruik van het dak ter uitvoering van het zonne-energieproject een recht van opstal wenst te verlenen aan de Coöperatie;
- e. partijen ieder vanuit hun eigen specifieke rolverdeling en bevoegdheid de beoogde samenwerking ter zake van het zonne-energieproject in de onderhavige overeenkomst willen vastleggen.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Inhoud recht van opstal

Voor het aanleggen, installeren, in eigendom hebben, houden, gebruiken, onderhouden, vervangen en vernieuwen van een installatie van zonnepanelen met bijbehorende installaties en voedingskabels wordt gevestigd het zakelijk recht van graag door jullie in te vullen opstal op het dak van [omschrijving locatie en adres...], kadastraal bekend .....sectie ..... nummer ..... (Hierna te noemen: "het gebouw"), onder de navolgende bepalingen en bedingen:

Artikel 1 De kosten en rechten.

Alle kosten en rechten op deze overeenkomst vallende, de kosten van de juridische vestiging daaronder begrepen, alsmede eventuele kosten voor kadastrale opmeting, komen voor rekening van de Coöperatie.

Artikel 2 De juridische vestiging.

De notariële akte tot vestiging van het recht van opstal zal worden verleden ten overstaan van notaris mr. R.A.H. Raedeman, Keppelseweg 1, 7001 CE in Doetinchem, dan wel diens ambtsopvolger of plaatsvervanger, tenminste 6 maanden na definitieve ingebruikname van de installatie.

Artikel 3 Vergoeding voor het gebruik van het dak

De Coöperatie betaalt jaarlijks aan de Eigenaar voor de vestiging van het in deze overeenkomst genoemde recht van opstal een symbolische vergoeding van € 100,-

Artikel 4 De duur van het recht van opstal.

1. Het recht van opstal gaat in op de datum waarop de Coöperatie de verplichting voor afname van de installatie met de leverancier aangaat en eindigt 16 jaar na de feitelijke in gebruik name van de installatie.
2. De in het vorige lid vast te stellen datum waarop de installatie van de zonnepanelen in gebruik wordt genomen zal niet later zijn dan uiterlijk zes maanden na het verlijden van de notariële akte tot vestiging van het recht van opstal.

Artikel 5 Einde recht van opstal

1. Het recht van opstal eindigt uiterlijk zestien jaar en drie maanden na de datum van het verlijden van de notariële akte tot het vestigen van het recht van opstal als bedoeld in artikel 4 lid 1 van deze overeenkomst.
2. Bij het verstrijken van de in het vorige lid vermelde periode hebben de partijende volgende opties:
  - a. het recht van opstal wordt voor een gezamenlijk overeen te komen termijn en eventueel nader overeen te komen voorwaarden verlengd;
  - b. het recht van opstal wordt beëindigd, waarna de zonnepanelen van rechtswege voor een nader te bepalen vergoeding, in eigendom overgaan op de Eigenaar.
  - c. Indien de Eigenaar de panelen niet wenst over te nemen, worden deze op kosten van de Coöperatie verwijderd zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van het dak.
3. Zowel de Eigenaar als de Coöperatie dienen uiterlijk één jaar voor het verstrijken van de in lid 1 genoemde termijn overeenstemming hebben bereikt op welke van de hiervoor gegeven opties hun keuze valt.

Artikel 6 Opzegging recht van opstal.

1. Uitsluitend de Coöperatie zal het recht van opstal kunnen opzeggen. Opzegging kan alleen na onderling overleg waarin afspraken worden gemaakt over de opzegtermijn.
2. De Eigenaar verleent hierbij onherroepelijke volmacht aan de Coöperatie om alsdan zonder zijn nadere medewerking een verklaring van afstand in de openbare registers te doen inschrijven.
3. Bij opzegging van de bij deze overeenkomst bedongen rechten en verplichtingen, zullen partijen met elkaar overleggen of de zonnepanelen en toebehoren, volledig verwijderd dan wel ter plaatse gelaten worden. In het eerste geval zal de Coöperatie verplicht zijn om het betreffende gedeelte van het gebouw weer in de oorspronkelijke staat te brengen waarbij rekening gehouden wordt met de afschrijvingstermijn van het dak en eventuele schade te vergoeden.
4. Om de oorspronkelijke staat vast te stellen, wordt voorafgaand aan de plaatsing van de installatie een 0-meting gehouden. De meting wordt uitgevoerd door een in onderling overleg te bepalen bureau. De kosten van de meting zijn voor rekening van de Coöperatie. De 0-meting maakt deel uit van deze overeenkomst.
5. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid kán de Eigenaar de Coöperatie verplichten om na opzegging van het recht van opstal de zonnepanelen en toebehoren, volledig te verwijderen en het gebouw weer in de oorspronkelijke staat terug te brengen.

#### Artikel 7 Overdracht, verhuur, ingebruikgeving aan derden

1. Het is de Coöperatie niet toegestaan het recht van opstal aan derden over te dragen zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar.
2. Een verzoek om toestemming zal door de Coöperatie schriftelijk worden gevraagd bij de Eigenaar.
3. Het is de Coöperatie niet toegestaan het recht van opstal c.q. de zonnepanelen geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren of op enigerlei wijze in gebruik of in genot af te staan.

#### Artikel 8 Schade van derden

De Eigenaar spant zich in om de Coöperatie te beschermen tegen afspraken van derden, welke afbreuk kunnen doen aan de rechten van de Coöperatie, alsmede tegen schaden aan het werk als gevolg van, door of ten behoeve van de Eigenaar uitgevoerde werkzaamheden.

#### Artikel 9 Aansprakelijkheid.

1. De Coöperatie is aansprakelijk voor alle door de (aanleg)werkzaamheden, door het eigenlijk gebruik of de inspectie van het werk, dan wel door onderhouds-, herstel-, en/of vervangingswerkzaamheden veroorzaakte schade aan het gebouw en de zich daarin bevindende roerende zaken, personen en gevolgschade.
2. De Coöperatie vrijwaart de Eigenaar voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die ontstaat door energieopwekkingsinstallatie en/of toebehoren van de Coöperatie.

#### Artikel 10 Het gebruik van het Gebouw.

1. De Eigenaar en alle overige rechtmatige gebruikers van het gebouw behouden het volledig genot en gebruik van de met het recht van opstal belaste onroerende zaak,
2. De Eigenaar zal zich onthouden van elke handeling waardoor de werking van de installatie/zonnepanelen kan worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of zaken.

#### Artikel 11 Installatie en onderhoud zonnepanelen

1. De Coöperatie zal met inachtneming van de voorwaarden die daarover in de onderhavige overeenkomst zijn opgenomen zorg dragen voor het voor eigen rekening en risico installeren en eventueel tijdelijk verwijderen van zonnepanelen op het gebouw, in afstemming van de Eigenaar
2. De Coöperatie staat ervoor in dat:
  - de zonnepanelen pas zullen worden geïnstalleerd nadat alle benodigde vergunningen en licenties zijn verkregen;
  - de installatie op deskundige wijze wordt uitgevoerd, met zo min mogelijk overlast voor alle aanwezigen in het gebouw evenals de directe omgeving van het gebouw;
  - de installatie voldoet aan de eisen uit het bouwbesluit alsmede andere relevante publiekrechtelijke, wettelijke regelgeving, zoals eisen met betrekking tot het veiligheidsplan;
  - de zonnepanelen worden aangesloten op een aparte kWh-productiemeter;
  - De installatie mag geen negatief effect hebben op het elektriciteitsnet van de Eigenaar
  - er passende maatregelen worden genomen ter voorkoming van schade aan het gebouw en/ of eigendommen van derden; mocht er niettemin schade optreden, dan dient de Coöperatie dit terstond aan de Eigenaar te melden en te vergoeden. In onderling overleg wordt bepaald door welk bedrijf de schade wordt hersteld.
  - indien in het kader van de installatie vereist is om in, op, aan of onder het gebouw en bijbehorende installaties wijzigingen aan te brengen, de Coöperatie deze wijzigingen voor eigen rekening en risico zal doorvoeren uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar;

- ten aanzien van wind- en stormbelasting de meest recente regelgeving en/ of aanbevelingen zullen worden opgevolgd;
  - eventuele aanwezige brandkranen, brandslanghaspels, vluchtwegen of andere veiligheidsvoorzieningen te allen tijde worden vrijgehouden zodat het gebruik ervan nooit door de zonnepanelen kan worden belemmerd. De Eigenaar ontvangt hiervoor voorafgaand aan de plaatsing een zogenaamd legplan.
3. De Coöperatie zal ten behoeve van de installatie en het toebehoren:
- een Construction All Risk verzekering (CAR) voor de periode waarin de zonnepanelen op het gebouw worden geïnstalleerd;
  - een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering tegen gebruikelijke voorwaarden afsluiten voor de tijd gedurende welke het recht van opstal zal bestaan;
  - een verzekering afsluiten die tevens de schade aan het Gebouw, andere eigendommen van de Eigenaar, eigendommen van derden en letselschade van derden, veroorzaakt door de installatie en/of toebehoren dekt.
  - de Eigenaar een kopie van de verzekeringspolissen verstrekken.

#### Artikel 12 Toegang tot het Gebouw

1. De Eigenaar dient ervoor te zorgen dat Coöperatie of derden die in opdracht van de Coöperatie werken, tijdens de openingstijden van het gebouw daadwerkelijk toegang wordt verleend teneinde de noodzakelijke werkzaamheden te kunnen uitvoeren. De Coöperatie dient dit van te voren aan de Eigenaar kenbaar te maken. Indien de hiervoor bedoelde partij onaangekondigd verschijnt, heeft de Eigenaar het recht betreffende partij onverrichter zake weg te sturen.
2. Voor werkzaamheden die buiten de openingstijden uitgevoerd moeten worden zal altijd vroegtijdige afstemming moeten plaatsvinden met de Eigenaar.
3. Indien het gebouw geschikt bevonden wordt voor installatie van zonnepanelen, dient de Eigenaar gedurende de periode dat het recht van opstal duurt het dak van zijn gebouw op afdoende wijze te onderhouden teneinde de geschiktheid van het dak voor de aanwezigheid van de zonnepanelen te waarborgen.
4. Indien bij een gepland meerjarenonderhoud aan het dak de zonnepanelen ontkoppeld, verplaatst en herplaatst moeten worden, zal de Coöperatie daar desgevraagd voor zorgdragen. De kosten daarvan komen geheel voor rekening van de Coöperatie. Indien de Eigenaar de verplaatsing en terugplaatsing zelf wil uitvoeren, dan is dat toegestaan mits dit technisch mogelijk is naar oordeel van de Coöperatie, dit van te voren aan de Coöperatie wordt gemeld en een verantwoordelijke van de Coöperatie daarbij aanwezig kan zijn. Verplaatsing en ont koppeling dienen vakkundig te gebeuren en de zonnepanelen dienen na afloop op de juiste wijze te worden teruggeplaatst en aangesloten. Voor eventuele schade aan de zonnepanelen welke ontstaat door deze werkzaamheden dient de Eigenaar zich voldoende te verzekeren.
5. Bij calamiteiten (bijvoorbeeld lekkage op een plek waar de zonnepanelen zijn geplaatst) zullen de partijen onmiddellijk overleggen hoe de Eigenaar zo spoedig mogelijk toegang kan krijgen tot het dak. De Coöperatie zal in dat geval alle medewerking verlenen.
6. Mocht vervanging van het dak van het gebouw noodzakelijk zijn, zullen de partijen minimaal 6 maanden voordat de werkzaamheden aanvangen, in overleg treden hoe dit kan gebeuren, met zo weinig mogelijk kosten en schade voor beide partijen. Meerkosten die veroorzaakt worden door de aanwezigheid van de installatie zijn voor rekening van de Coöperatie. De partijen zullen daartoe in goed overleg een planning maken.
7. Indien de zonnepanelen, anders dan in het vorige lid bedoeld, ontkoppeld dienen te worden dan zal de Eigenaar zich inspannen dit meerjarenonderhoud, en dus de periode dat de zonnepanelen zijn ontkoppeld, zo kort mogelijk te laten duren. Daarbij zal het onderhoud bij voorkeur in het vroege voorjaar of late najaar plaatsvinden.

8. Indien de Eigenaar constateert, of er anderszins kennis van draagt, dat er schade aan de zonnepanelen is opgetreden, dan wel op de hoogte is van omstandigheden die de werking van de zonnepanelen in gevaar zouden kunnen brengen, zal de Eigenaar de Coöperatie zo spoedig mogelijk van in kennis stellen.

9. De Eigenaar zal alle medewerking verlenen om te zorgen dat de zonnepanelen vrij van schaduw zijn om een optimale energieopbrengst mogelijk te maken, voor zover dit redelijkerwijs in zijn macht ligt. Daarbij wordt vooral gedacht aan het snoeien van overhangende begroeiingen. De kosten daarvan zijn voor rekening van de Coöperatie.

10. Indien van zodanige bebouwing in de omgeving sprake is, dat de zonnepanelen op het betreffende gebouw niet meer op de gebruikelijke wijze geëxploiteerd kunnen worden, zal de Eigenaar zich inspannen om een vergelijkbaar alternatief te vinden voor het vergelijkbaar exploiteren van deze zonnepanelen.

11. De Eigenaar is niet aansprakelijk voor eventuele productieverliezen door eigen bebouwing.

12. De werking van de zonnepanelen wordt op afstand via het internet door de Coöperatie gecontroleerd. De Eigenaar staat toe dat de Coöperatie voorzieningen zal (laten) aanleggen voor een vaste of draadloze verbinding met internet.

#### Artikel 13 Sloop/verhuizing/verbouwing Gebouw

1. In geval van sloop, verhuizing of relevante verbouwing van het door de Coöperatie gebruikte gebouw, waardoor de zonnepanelen gedurende de looptijd van het recht van opstal niet meer op de gebruikelijke wijze kunnen worden geëxploiteerd, heeft de Eigenaar de volgende opties:

a. de Eigenaar neemt de eigendom van de zonnepanelen over tegen betaling van de reële kosten die de Coöperatie heeft gemaakt dan wel dient te maken in het kader van het verwijderen van de zonnepanelen als wel de kosten die de Coöperatie voor haar rekening krijgt in het kader van het beëindigen van de financiering, het onderhoudscontract en de lopende verzekering voor zover dit betrekking heeft op het te slopen/ verhuizen/ verbouwen van het gebouw, alsmede de boekwaarde van de zonnepanelen (hardware) en de contante waarde van de toekomstige vrije kasstromen op dat moment. De precieze omvang van deze vergoeding wordt door een door partijen aan te wijzen deskundige vastgesteld.

b. de Eigenaar verplaatst de zonnepanelen naar de nieuwe huisvesting voor zover: deze locatie onder de bevoegdheid valt van de Eigenaar; de verplaatsing volgens de Coöperatie voldoet aan de voorwaarden om haar zonnepanelen rendabel te kunnen exploiteren en de verhuizing is toegestaan in verband met de benutte subsidieregelingen.

c. in geval van verhuizing blijft de installatie onderdeel uitmaken van het gebouw en de Eigenaar spant zich in om de in deze overeenkomst gemaakte afspraken deel te laten uitmaken van de overdracht naar de nieuwe eigenaar.

2. Indien de Eigenaar voor optie lid 1 sub b. kiest zal hij zich inspannen de schade die de Coöperatie lijdt als gevolg van het tijdelijk niet functioneren van de zonnepanelen zo veel mogelijk te beperken.

3. Blijken bovenstaande opties niet uitvoerbaar of wenselijk, dan is de Eigenaar gevrijwaard van eventuele kosten.

#### Artikel 14 Vergunning/publiekrechtelijke toestemming

De Coöperatie dient zorg te dragen voor de verkrijging van alle benodigde vergunningen en eventueel andere publiekrechtelijke toestemmingen die nodig zijn voor de plaatsing van de zonnepanelen op het dak van het gebouw. De Coöperatie is aansprakelijk voor de kosten als gevolg van het niet hebben van de noodzakelijke vergunningen.

#### Artikel 15 Wijziging overeenkomst

Een wijziging is slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk is vastgelegd en door alle partijen is ondertekend.

#### Artikel 16 Overige bepalingen

1. Mocht één van de bepalingen uit de onderhavige overeenkomst niet geldig blijken te zijn, bijvoorbeeld wanneer deze in strijd is met een wettelijke bepaling, dan zullen de partijen zich inspannen om deze te vervangen door een nieuwe bepaling die zo min mogelijk afwijkt van de oude bepaling.
2. Iedere partij dient ervoor te zorgen dat bij ondertekening van de onderhavige overeenkomst volledige schriftelijke goedkeuring door het eigen bestuur is verkregen, zodat er na de totstandkoming van de onderhavige overeenkomst niet meer daarop kan worden teruggekomen.
3. Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
4. Alle geschillen die in het kader van nakoming van de onderhavige overeenkomst kunnen ontstaan zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden voorgelegd aan de rechtbank Gelderland.

#### Artikel 17 Garanties.

Door de Eigenaar wordt het volgende gegarandeerd:

1. De Eigenaar staat in voor zijn bevoegdheid tot vestiging en levering van het recht van opstal ten tijde van het verlijden van de notariële akte.
2. De Eigenaar staat er voor in dat zijn tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid en/of door nutsbedrijven geen verbeteringen en/of herstellingen zijn voorgeschreven en/of aangekondigd, die nog niet en/of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
3. De Eigenaar is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van de gronden:
  - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
  - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
  - c. Beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht.

#### Artikel 18 Wettelijke bepalingen.

Voor zover daarvan in deze overeenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken, gelden voor deze overeenkomst de wettelijke bepalingen van Titel 8 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek betreffende het recht van opstal.

#### Artikel 19 De domiciliekeus.

Partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie bij de in artikel 2 genoemde notaris, aan wie deze overeenkomst na de ondertekening in bewaring wordt gegeven en die deze tot de datum van de akte van vestiging van het recht van opstal onder diens berusting houdt.

#### Artikel 20 Bijlagen

- 1) Rapport incl. aanvullende mail, dakconstructie en plaatsing zonnepanelen, adviesbureau Qbuzz, opgesteld dd. 16 februari 2018 door ing. H. Weener.
- 2) Brief B&W Doetinchem, toestemming recht van opstel dd. 22 oktober 2018
- 3) 0-meting rapport

Aldus opgemaakt en ondertekend te ..... d.d. ....

Namens Prakticon  
J. Derksen

Directeur Prakticon

Namens Energiecoöperatie Duurzaam Doetinchem U.A.

A. Ordeman, voorzitter

E. Egging, penningmeester