

OVEREENKOMST TOT VESTIGEN RECHT VAN OPSTAL

**ten behoeve van plaatsing zonnepanelen
door
Opgewekt Rijssen**

bij

<XXXX>



Inhoud

1. Voorwaarden vestigen opstalrecht	3
2. Verantwoordelijkheden Locatie-eigenaar.....	4
3. Periode opstalrecht	4
4. Retributie.....	4
5. Omzetbelasting	5
6. Verzekeringen	5
7. Onderhoud, verbouw of sloop/herbouw locatie door Locatie-eigenaar.....	5
8. Looptijd en beëindiging overeenkomst.....	6
9. Toestemmingsverklaring.....	6
10. Eigendom zonnepaneleninstallatie na einde opstalperiode.....	6
11. Geheimhouding.....	7
12. Kosten.....	7
13. Toepasselijk recht en forumkeuze	7
Toelichting op de overeenkomst tot vestiging opstalrecht	7
Bijlage 1 Locatie, plaats van zonnepanelen, bekabeling en omvormers.....	10



DE ONDERGETEKENDEN:

(1) Energiecoöperatie Rijssen U.A., statutair gevestigd te Rijssen, kantoorhoudende te Rijssen, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Enschede onder nummer 70526303, handelsnaam Opgewekt Rijssen, hierna te noemen: “**Coöperatie**”;

en

(2) XXXX, statutair gevestigd te XXXX, kantoorhoudende te Rijssen, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer XXXX, hierna te noemen: “**Locatie-eigenaar**”;

De hierboven genoemde partijen, hierna gezamenlijk aan te duiden als “**Partijen**”.

OVERWEGEN EN VERKLAREN DAT:

- (A) Coöperatie het doel heeft groene stroom op te wekken door met gebruik van de Regeling verlaagd tarief energiebelasting te investeren in installaties voor de productie van zonenergie;
- (B) De Belastingdienst eist dat coöperatie zich voor toepassing van de Regeling verlaagd tarief energiebelasting gedurende 15 jaar van het juridisch en economisch eigendom van de productie-installatie verzekert door de vestiging van een recht van opstal;
- (C) Locatie-eigenaar eigenaar is van pand(en) of gronden staande en gelegen aan XXXX te Rijssen kadastraal bekend gemeente Rijssen-Holten, Gemeentecode XX, sectie X, nummer-xxxx;
- (D) Coöperatie circa xxxx m2 bruto dakoppervlak wil gebruiken voor het plaatsen van zonnepanelen, bevestigen kabels en bijbehorende apparatuur ten behoeve van het opwekken van stroom voor gebruik door Coöperatie;
- (E) Locatie-eigenaar bereid is voornoemde locatie beschikbaar te stellen voor plaatsing van zonnepanelen door Coöperatie;

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

1. Voorwaarden vestigen opstalrecht

1.1 Locatie-eigenaar is bereid een deel van zijn locatie beschikbaar te stellen voor plaatsing van xxxx zonnepanelen door Coöperatie.

1.2 Locatie-eigenaar stemt in met bevestiging en plaats van zonnepanelen, bekabeling en omvormer(s) zoals op de tekening in bijlage 1 is aangegeven.

1.3 Locatie-eigenaar stemt in met de plaatsing van een eigen aansluiting op het elektriciteitsnetwerk van Enexis dan wel de plaatsing van een zogenaamd Secundair Allocatiepunten (SAP) op een bestaande elektriciteitsaansluiting van Locatie-eigenaar voor de meting van de stroomproductie door de in eigendom van de coöperatie zijnde installatie.

1.4 Eenmalige en structurele meerkosten van de netwerkaansluiting en meetdiensten komen voor rekening van Coöperatie.

1.5 Voorwaarden voor daadwerkelijk notarieel vestigen van opstalrecht en het verschuldigd zijn van retributie is dat Coöperatie de volgende zaken heeft geregeld:

- a. Voldoende overeenkomsten met coöperatieleden voor afname van stroom met gebruik van het fiscaal voordeel van de Regeling verlaagd tarief energiebelasting
- b. Financiering van de investering benodigd voor de zonnepaneleninstallatie en
- c. Aanwijzingsbesluit van Belastingdienst voor toepassing Regeling verlaagd tarief energiebelasting.

1.6 Is de zonnepaneleninstallatie grondgebonden, dan is voorwaarde voor daadwerkelijke vestiging van opstalrecht het verkrijgen van de benodigde WABO-vergunning door Locatie-eigenaar.



1.7 Is de zonnepaneleninstallatie dakgebonden, dan behoudt Coöperatie zich het recht voor van daadwerkelijke vestiging van het opstalrecht af te zien als blijkt dat het dak niet zonder risico op aanmerkelijke schade betreden kan worden.

2. Verantwoordelijkheden Locatie-eigenaar

2.1 Locatie-eigenaar zal geen zonnepanelen voor eigen productie en/of gebruik plaatsen dan na instemming van Coöperatie.

2.2 Het is de verantwoordelijkheid van Locatie-eigenaar om bij zijn verzekeraar na te gaan of het laten plaatsen van zonnepanelen door Coöperatie gevolgen heeft voor de dekking van zijn opstalverzekering. Eventuele kosten van constructief (dak)onderzoek op verzoek van die verzekeraar komen voor rekening van Locatie-eigenaar.

2.3 Locatie-eigenaar kan er niet voor instaan dat in de periode waarvoor het opstalrecht geldt het naburige erf of de directe omgeving van het dak buiten de erfgrans niet op zodanige wijze wordt gebruikt of bebouwd dat de zonnepanelen daardoor minder stroom gaan produceren.

2.4 De werking van de zonnepanelen en omvormer(s) dient op afstand door Coöperatie te kunnen worden gecontroleerd. Locatie-eigenaar staat toe dat de omvormer verbonden wordt met de op locatie aanwezige router dan wel dat daartoe andere voorzieningen worden getroffen.

2.5 Locatie-eigenaar stelt personen of bedrijven in de gelegenheid om in opdracht van Coöperatie schoonmaak- en onderhoudswerkzaamheden aan de zonnepaneleninstallatie uit te voeren, mits bezoek van deze personen tevoren is aangekondigd en – indien Locatie-eigenaar dat wenst – Locatie-eigenaar daarbij aanwezig is.

3. Periode opstalrecht

Het opstalrecht wordt gevestigd voor een periode die begint op de dag dat de akte voor de vestiging van het opstalrecht door Partijen in het bijzijn van de notaris wordt ondertekend en die eindigt vijftien en een half jaar na ondertekening van de akte.

4. Retributie

4.1 Locatie-eigenaar heeft recht op een vergoeding voor het ter beschikking stellen van zijn locatie vanaf het moment dat Coöperatie de zonnepaneleninstallatie heeft geplaatst. Hij kan kiezen uit een jaarlijks te ontvangen retributie (a.) of een voorschot op de gedurende 15 jaar te ontvangen retributie (b.).

- a. De jaarlijkse retributie is een bedrag ter hoogte van de door de zonnepaneleninstallatie aan het net geleverde stroomproductie in kWh, zoals gemeten door de op de aansluiting van de Coöperatie geplaatste digitale meter, vermenigvuldigd met een bedrag van € 0,0125 per geproduceerd kWh, eventueel te vermeerderen met BTW. In deze situatie wordt dit bedrag, uitgaande van plaatsing van 335 Wp vermogen, geraamd op € 3.710 voor de gehele installatie in jaar 1, vanwege voorzien prestatieverlies aflopend met 0,5% per jaar.
- b. Het voorschot wordt berekend door de in 15 jaar te realiseren stroomproductie van de zonnepaneleninstallatie in kWh per jaar te ramen, daarbij rekening houdend met jaarlijks 0,5% prestatieverlies van de panelen, waarna de 15-jaarlijkse productieramingen in kWh worden vermenigvuldigd met 90%. De conform sub a. bepaalde jaarlijkse retributie wordt contant gemaakt tegen 3%, zijnde een benadering van de gemiddelde financieringsrente van de Coöperatie. Het voorschot wordt aldus bepaald op € 45,03 per paneel ofwel € 39.760 voor de gehele installatie.

De bij de berekening van het voorschot gehanteerde raming voor de in deze 15 jaar te realiseren stroomproductie wordt aan het eind van deze periode nagecalculeerd. Het verschil tussen de in de voorschotberekening geraamde productie en de werkelijk productie wordt dan vermenigvuldigd met het sub a. genoemde bedrag per kWh.

Locatie-eigenaar kiest voor **(a) of (b)** *(doorhalen wat niet van toepassing is)*



4.2 De in lid 1 genoemde vergoeding per geproduceerd kWh wordt gedurende de periode van 15 jaar niet geïndexeerd.

4.3 In geval artikel lid 1 sub a van toepassing is, factureert Locatie-eigenaar het berekende retributiebedrag en de eventueel op grond van artikel 1 lid 4 eenmalige en structurele meerkosten van het netwerkbedrijf jaarlijks binnen drie maanden na plaatsing zonnepaneleninstallatie aan Coöperatie.

4.4 In geval artikel 4 lid 1 sub b van toepassing is, factureert Locatie-eigenaar het berekende voorschotbedrag en de eventueel op grond van artikel 1 lid 4 eenmalige en structurele meerkosten van het netwerkbedrijf binnen drie maanden na plaatsing van de zonnepaneleninstallatie aan Coöperatie.

Binnen drie maanden na het verstrijken van de opstalperiode wordt de 10% nog niet bij voorschot uitgekeerde retributie na verrekening met het verschil tussen de opbrengst van de voor- en nacalculatie uitgekeerd.

5. Omzetbelasting

5.1 Voor wat betreft de toepassing van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt onder verwijzing naar artikel 3, lid 2 van deze wet de vestiging van het recht van opstal aangemerkt als de “verhuur” van de achterliggende onroerende zaak. Partijen opteren voor een met omzetbelasting belaste retributie voor het opstalrecht.

5.2. Indien wordt geopteerd voor een met omzetbelasting belaste vestiging zien Opstalnemer en Locatie-eigenaar af van de mogelijkheid om ten aanzien van de vestiging van het recht van opstal op grond van artikel 3, lid 2 en artikel 11, eerste lid, letter b, 5°, Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 6a, Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur in te dienen. Het opteren voor belaste verhuur geschiedt door ondertekening van deze overeenkomst en opname in de notariële akte.

5.3. Indien geopteerd wordt voor een met omzetbelasting belaste vestiging verklaart Coöperatie door ondertekening van deze overeenkomst – mede ten behoeve van rechtsopvolger(s) van Locatie-eigenaar – dat hij het opstalrecht blijvend gebruikt of laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

5.4 Het boekjaar van Coöperatie loopt van 1 januari tot en met 31 december.

5.5 Coöperatie is geen omzetbelasting meer over de retributie verschuldigd indien de locatie niet langer tegen een met omzetbelasting belaste retributie ter beschikking mag worden gesteld, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komt er geen extra vergoeding voor de omzetbelasting in de plaats.

6. Verzekeringen

6.1 Coöperatie zal ten behoeve van de zonnepanelen een all risk verzekering incl. dekking productieverlies afsluiten.

6.2 Coöperatie sluit voor datum plaatsing panelen een operationele bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering met een verzekerd bedrag van tenminste € 5.000.000 voor in ieder geval de periode dat het recht van opstal geldt. Daarbij geldt geen uitsluiting of beperking verzekerd bedrag bij brand.

6.3 Coöperatie zorgt dat het door haar ingeschakelde bedrijf dat de werkzaamheden voor de installatie uitvoert een Construction All Risks verzekering (CAR) heeft afgesloten.

6.4 Coöperatie stelt een kopie van de polissen die betrekking hebben op de in dit artikel genoemde verzekeringen desgevraagd aan Locatie-eigenaar beschikbaar.

7. Onderhoud, verbouw of sloop/herbouw locatie door Locatie-eigenaar

7.1 Indien de zonnepanelen geplaatst zijn op een gebouw en vanwege onderhoud aan of verbouw van het gebouw of dak dan wel vanwege sloop/herbouw locatie de zonnepanelen ontkoppeld en



verplaatst moeten worden, dan zal Coöperatie daarvoor zorg dragen, mits Locatie-eigenaar daartoe tijdig een verzoek heeft ingediend.

7.2 De kosten die daarmee voor Coöperatie gepaard gaan in de vorm van inschakeling aannemer voor ontkoppeling en verplaatsing zonnepanelen en derving van opbrengsten door tijdelijk minder of niet presteren van de zonnepaneleninstallatie komen voor $X/15$ deel voor rekening van Coöperatie, waarbij X staat voor het aantal volle jaren dat Coöperatie op het dak een recht van opstal heeft, gerekend vanaf datum plaatsing van zonnepaneleninstallatie. Vindt het onderhoud, verbouw of sloop/herbouw binnen drie jaar na plaatsing van de installatie plaats, dan komen de kosten geheel voor rekening van Locatie-eigenaar.

7.3 De in de totale opstalperiode voor rekening van Coöperatie komende kosten op basis van dit artikel bedragen maximaal € 0,025 per Wattpiekvermogen dat op het betreffende gebouw aan zonnepanelen is geïnstalleerd.

7.4 De door Coöperatie aan Locatie-eigenaar hiervoor in rekening te brengen kosten worden binnen vier weken na oplevering van de werkzaamheden gefactureerd.

8. Looptijd en beëindiging overeenkomst

8.1 Onder voorbehoud van het voldoen aan de in artikel 1 lid 5 en 6 genoemde voorwaarden verbinden Partijen zich met deze overeenkomst tot feitelijke en juridische vestiging van het opstalrecht door ondertekening van de daartoe strekkende notariële akte ten overstaan van een door Coöperatie aan te wijzen notaris, dit voor aanvang van de periode dat de installatie door Coöperatie bij de Belastingdienst aangemeld wordt voor productie van stroom met gebruik van de Regeling verlaagd tarief energiebelasting.

8.2 Na ondertekening van deze overeenkomst door Locatie-eigenaar kan Coöperatie van haar recht gebruik maken vooruitlopend op de levering van het opstalrecht door ondertekening van de daartoe strekkende notariële akte.

8.3 Coöperatie neemt tenminste een half jaar voor het verstrijken van de in artikel 3 genoemde periode contact op met Locatie-eigenaar of de dan juridisch rechthebbende van de locatie om te overleggen of de zonnepaneleninstallatie kan blijven liggen of moet worden verwijderd.

8.4 Als de Coöperatie er niet in slaagt binnen een jaar na ondertekening van deze overeenkomst te voldoen aan de in artikel 1 lid 5 en 6 genoemde voorwaarden, dan heeft Locatie-eigenaar het recht deze overeenkomst eenzijdig te beëindigen.

9. Toestemmingsverklaring

Locatie-eigenaar tekent er voor dat het registergoed waarop het opstalrecht wordt gevestigd niet bezwaard is met hypotheek of beslag en als dat wel het geval is, dan bindt Locatie-eigenaar er door tekening van deze overeenkomst zich er toe de hypotheekhouder of beslaglegger te benaderen om op basis van een door Coöperatie aan te leveren concept notariële akte voor de vestiging van het opstalrecht schriftelijk zijn instemming te vragen.

10. Eigendom zonnepaneleninstallatie na einde opstalperiode

10.1 Locatie-eigenaar krijgt het recht de zonnepaneleninstallatie na verstrijken van de opstalperiode om niet in eigendom overgedragen te krijgen van Coöperatie.

10.2 In geval Locatie-eigenaar geen gebruik maakt van het in het vorige lid genoemde recht, dan zorgt Coöperatie voor verwijdering van de zonnepaneleninstallatie. Dit gebeurt voor rekening en risico van Coöperatie. Daarbij wordt het dak zo goed mogelijk in oorspronkelijke staat teruggebracht en worden eventuele beschadigingen hersteld.



11. Geheimhouding

11.1 De Coöperatie zal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Locatie-eigenaar informatie die betrekking heeft op de inhoud van deze Overeenkomst publiceren, vrijgeven of anderszins voor derden toegankelijk maken.

11.2 Indien openbaring noodzakelijk is op grond van enige op een partij rustende (i) wettelijke verplichting, (ii) regel van de beurs, (iii) reglement of (iv) een uitspraak van een rechter of een bevoegd overheidsorgaan, is geen voorafgaande schriftelijke toestemming vereist, maar zal de betreffende partij vooraf met de andere partij overleggen.

12. Kosten

Alle met het opstellen van deze overeenkomst gemoede kosten komen voor rekening van de Coöperatie.

13. Toepasselijk recht en forumkeuze

13.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

13.2 Geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Almelo.

Aldus overeengekomen en ondertekend,

XXX,
Voor deze:

Xxxx

.....

Energiecoöperatie Rijssen U.A.
Voor deze:

Gerard Bakker

.....



Toelichting op de overeenkomst tot vestiging opstalrecht

Leidende gedachte bij het opstellen van deze overeenkomst is geweest deze eenvoudig te houden en niet elke denkbare situatie vooraf juridisch dicht timmeren. Dat vindt het bestuur van de Coöperatie ook in lijn met lokaal coöperatief samenwerken. De overeenkomst gaat voornamelijk in op een aantal voorzienbare situaties en bevat afspraken hoe daar in financiële zin mee om te gaan.

Ad artikel 1 (Voorwaarden vestigen opstalrecht)

De eerste 3 leden van dit artikel beogen de Locatie-eigenaar zo goed mogelijk inzicht te geven in wat de Coöperatie gaat of laat doen op zijn locatie.

De Coöperatie maakt in principe gebruik van in opdracht van haar aan te leggen extra aansluitingen via welke de levering van elektriciteit aan het net loopt. De EAN-codes van deze aansluitingen staan op naam van de Coöperatie.

In sommige gevallen zal op een bestaande grootverbruikaansluiting een 2^e allocatiepunt (zogenaamde ‘virtuele meter’) geplaatst worden via welke de teruglevering gemeten wordt. Meting van meerdere allocatiepunt op één grootverbruikaansluiting dient door het zelfde meetbedrijf plaats te vinden.

In alle gevallen komen de meerkosten van de aansluiting of meter voor rekening van de Coöperatie. Het vijfde lid maakt duidelijk dat de Coöperatie niet eerder tot daadwerkelijke vestiging van het opstalrecht en plaatsing van zonnepanelen overgaat dan nadat zeker is dat optimaal gebruik kan worden gemaakt van de Regeling verlaagd tarief. De teruggave van de energiebelasting waar leden recht op hebben op grond van de Regeling verlaagd tarief dragen leden voor een belangrijk deel af aan de Coöperatie. Zonder deze afdracht kan de Coöperatie niet aan haar toekomstige financiële verplichtingen voldoen.

Is de zonnepaneleninstallatie grondgebonden (vrije veldopstelling), dan is voorwaarde voor daadwerkelijke vestiging van het opstalrecht het verkrijgen van de benodigde WABO-vergunning door de Locatie-eigenaar (lid 6). In geval het om een dakgebonden installatie gaat, is het van belang dat het dak door de installateur betreden kan worden. Met name bij sommige golfplaatdaken kan dat een probleem zijn.

Ad artikel 2 (Verantwoordelijkheden Locatie-eigenaar)

De Coöperatie adviseert dakeigenaren contact op te nemen met hun verzekeraar of plaatsing van de zonnepaneleninstallatie gevolgen heeft voor de dekking van de opstalverzekering van het pand waar de panelen op worden geplaatst. Het is mogelijk dat de verzekeraar constructief onderzoek wil laten doen. De kosten daarvan komen voor rekening van de Locatie-eigenaar (lid 2).

Het is van belang – en daarover gaat lid 4 - voor de Coöperatie dat de werking van de installatie op afstand gevolgd kan worden om tijdig defecten op te sporen. Daarvoor relevante informatie wordt gegenereerd door de omvormer(s) en gecommuniceerd via internet. Het is van belang dat de Locatie-eigenaar toestaat dat de omvormer verbonden wordt met de op locatie aanwezige internetaansluiting.

Ad 3 (Periode opstalrecht)

Het opstalrecht dient in ieder geval te worden gevestigd voordat de zonnepaneleninstallatie stroom begint te produceren voor de Regeling verlaagd tarief energiebelasting bij collectieve opwek, want dat is een wettelijk vereiste. De periode van het opstalrecht start bij passeren van de akte voor de notaris. Dit moment zal door de Coöperatie worden gepland vlak voor de datum dat de installatie bij de Belastingdienst wordt aangemeld voor de Regeling verlaagd tarief.



Toepassing van de Regeling verlaagd tarief is door de Belastingdienst 15 jaar gegarandeerd. In principe kan de opstalrechtperiode eindigen nadat 15 jaar van de Regeling verlaagd tarief gebruik is gemaakt. Hier wordt standaard een half jaar marge genomen om na afloop van deze periode, in geval de Locatie-eigenaar de panelen verwijderd wil hebben, de Coöperatie enige tijd gelegenheid te geven dat te regelen.

Uiteraard kunnen Partijen na ondertekening van de akte verlenging van de opstalperiode overeenkomen ten gevolge waarvan het opstalrecht zal eindigen na afloop van de tussen Partijen overeengekomen verlengingstermijn.

Ad 4 (Retributie)

Als vergoeding voor het ter beschikking stellen van het dak aan de coöperatie voor een installatie van 2.870 panelen ontvangt de dakeigenaar het hier genoemde vooraf overeen gekomen bedrag.

Ad 5 (Omzetbelasting)

Dit betreft de BTW-aspecten van het recht van opstal. De Locatie-eigenaar heeft de keuze te opteren voor BTW-belaste retributie.

Ad 6 (Verzekeringen)

De coöperatie sluit een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering. Dit betekent niet dat de Coöperatie altijd aansprakelijk is voor schade. Wie aansprakelijk voor schade is, is altijd afhankelijk van de specifieke oorzaken en omstandigheden van de schade.

De eigenaar van het pand blijft verantwoordelijk voor de verzekering van zijn pand. De Coöperatie adviseert de eigenaar navraag te doen bij de eigen (opstal)verzekeraar of het plaatsen van de installatie gevolgen heeft voor de polisdekking van zijn eigendom.

Overigens verzekert de Coöperatie de zonnepaneleninstallatie all risk. Ook het productieverlies door niet functionerende panelen, bijvoorbeeld in geval van blikseminslag, is verzekerd.

Ad 7 (Onderhoud, verbouw of sloop/herbouw locatie door Locatie-eigenaar)

Onderhoud, verbouw of sloop/herbouw aan gebouw of dak door de eigenaar gedurende de 15-jarige opstalperiode is mogelijk. De Locatie-eigenaar wordt daarmee flexibiliteit geboden. Dit kan kosten van verplaatsing en/of productieverlies voor de Coöperatie met zich mee brengen. Dit artikel gaat in op de wijze waarop het aandeel van de Locatie-eigenaar in deze kosten bepaald wordt.

Het aandeel van de Locatie-eigenaar in de kosten neemt af naarmate een groter deel van de 15-jarige opstalperiode is verstreken. Overweging daarbij is dat hoe verder het moment van de door de Locatie-eigenaar te ondernemen werkzaamheden ligt vanaf start opstalperiode, des te moeilijker voorzienbaar deze werkzaamheden zijn voor de Locatie-eigenaar. De overeenkomst komt daaraan tegemoet door in het begin een relatief groot deel van de door haar te maken kosten/inkomstenderving te verhalen op de Locatie-eigenaar. Met het verstrijken van de opstalperiode neemt het aandeel van de Locatie-eigenaar in die kosten/inkomstenderving af. Wanneer het onderhoud binnen 3 jaar na plaatsing plaatsvindt, komen de kosten geheel voor rekening van de Locatie-eigenaar. Reden daarvoor is dat op een zo korte termijn onderhouds-, verbouw- of herbouwwerkzaamheden te voorzien zijn. Bovendien helpt dit voorkomen dat de Coöperatie kort na de start met extra administratieve en organisatorische werkzaamheden geconfronteerd wordt.

Ad 8 (Looptijd en beëindiging overeenkomst)

Onderscheid dient te worden gemaakt tussen ondertekening van deze overeenkomst tot het vestigen van een recht van opstal en de feitelijke vestiging daarvan bij ondertekening van de daartoe strekkende akte ten overstaan van de notaris. In dit artikel wordt geregeld dat de periode waarvoor het zakelijk recht van opstal geldt tenminste de periode omvat dat de Coöperatie de



zonnepaneleninstallatie exploiteert met gebruik van de Regeling verlaagd tarief. Tegelijkertijd geeft de Locatie-eigenaar toestemming aan de Coöperatie om bij ondertekening van deze overeenkomst alvast – vooruitlopend op het passeren van de akte bij de notaris – gebruik te maken van het dak. Denkbaar is immers dat er installatiewerkzaamheden plaatsvinden voordat Partijen de akte bij de notaris hebben ondertekend of voor de ingangsdatum van de Aanwijzing in het kader van de Regeling verlaagd tarief door de Belastingdienst.

Ad 9 (Toestemmingsverklaring)

De notaris dient voor het passeren van de akte waarbij het opstalrecht gevestigd wordt een eventuele hypotheekhouder (bank) of beslaglegger op het betreffende registergoed te informeren over het te vestigen opstalrecht. Om te voorkomen dat pas bij de notaris blijkt dat een derde partij niet instemt met de vestiging van het opstalrecht adviseert de Coöperatie aan de Locatie-eigenaar dat deze eerst de derde partij hierover informeert.

Ad 10 (Overdracht en gebruik panelen na einde opstalperiode)

De hier achterliggende gedachte is dat de Coöperatie als statutair doel heeft het stimuleren van het gebruik van duurzame energiebronnen. Als de installaties op het elektriciteitsnetwerk blijven aangesloten, dan doen ze ook na 15 jaar exploitatie met gebruik van de Regeling verlaagd tarief hun duurzame werk. De Coöperatie werkt het best aan duurzaamheid door ervoor te zorgen dat na deze exploitatieperiode nieuwe locaties voor productie van groene stroom door en voor haar leden worden gevonden.

Normaal gesproken gaat de installatie na de opstalperiode van 15 jaar nog zeker 10 jaar mee. Gemeten aan de prijzen voor in Nederland opgewekte groene stroom anno 2018 kan de eigenaar een opbrengst genereren van minimaal 3,5 cent per kWh. Zijn voordeel loopt op als hij een deel van de geproduceerde stroom zelf gaat gebruiken. Daarvoor dienen de netwerkaansluitingen op naam van de Locatie-eigenaar te worden gezet. In sommige gevallen kan koppeling van (een deel van) de zonnepaneleninstallatie aan een reeds in eigendom van Locatie-eigenaar zijnde netwerkaansluiting noodzakelijk zijn.



Bijlage 1 Locatie, plaats van zonnepanelen, bekabeling en omvormers