

OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN RECHT VAN OPSTAL VOOR DE PLAATSING EN EXPLOITATIE VAN EEN PV-INSTALLATIE

TUSSEN ENERZIJD

Naam Gemeente	Deerlijk
Adres	Harelbekestraat 27, 8540 Deerlijk
Vertegenwoordigd door	Burgemeester Claude Croes en Algemeen directeur Hans Piepers

In de hoedanigheid van eigenaar ~~of erfpachthouder~~ (schrappen wat niet van toepassing is) hierna genoemd de “**Opstalgever**”.

EN ANDERZIJD

BeauVent cvba, Ijzerdijk 47, BE-8600 Diksmuide, met ondernemingsnummer BE0472.292.307, vertegenwoordigd door Niko Deprez, Gedelegeerd bestuurder, en Bram Pauwels, bestuurder, in wat volgt BeauVent genoemd.

Vlaskracht cvba, Nelson Mandelaplein 2 / Kortrijk Weide, BE 8500 Kortrijk, met ondernemingsnummer BE0703.882.181, vertegenwoordigd door Chris Desmet, bestuurder, en Matthias Zuliani, bestuurder in wat volgt Vlaskracht genoemd

Hierna samen genoemd de “**Opstalhouders**”,

verder in dit document elk afzonderlijk aangeduid als een 'Partij' en gezamenlijk de 'Partijen' genoemd;

WORDT VOORAFGAANDELIJK UITEENGEZET WAT VOLGT:

Op 08 juni 2018 schreef de Intercommunale Leiedal een bestek met referentie ‘Leiedal-R IR5 04 WP2 zonnepanelen lokale gebouwen-F02_0’ uit met als opdracht Het prefinancieren, leveren, plaatsen en exploitatie van 20 jaar van fotovoltaïsche panelen op gebouwen in eigendom van de lokale besturen in de periode 2019-2024.

De gegunde opdracht (hierna ‘Het Project’) betreft in hoofdzaak (1) de installatie van PV-installaties bij lokale besturen en (2) de uitbating daarvan gedurende een periode van 20 jaar die begint te lopen de dag na het verkrijgen van de keuring van de desbetreffende PV-installatie.

De Opstalgever maakt deel uit van de intergemeentelijke samenwerking Leiedal en heeft een LOI (Letter of Intent) - inclusief gebouwenlijst - afgesloten met BeauVent cvba & Vlaskracht cvba om een PV-installatie te plaatsen op één of meerdere gebouwen van de Gemeente in kwestie.

Na de screening en selectie van gebouwen door BeauVent cvba & Vlaskracht cvba, is gebleken dat de gebouwen van de Opstalgever in aanmerking komen als locatie voor het plaatsen van een PV-installatie.

Om tot de verdere uitvoering van het Project te kunnen overgaan en de plaatsing en exploitatie van een PV-installatie op de eigendom van Gemeente verder te onderzoeken en te realiseren gedurende de periode voorzien in de opdracht, wensen Partijen op heden onderhavige overeenkomst aan te gaan (hierna de “**Overeenkomst**”).

Tegelijkertijd met de ondertekening van deze Overeenkomst tekenen Partijen ook een overeenkomst voor de productie en levering van zonnestroom waarin zij de nodige afspraken maken omtrent de aankoop door de Opstalgever van de elektriciteit die de PV-installatie produceert.

EN WORDT HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

DEFINITIES

PV-installatie	Een PV-installatie is een fotonvoltaïsch systeem dat zonlicht omzet in elektriciteit en dat bestaat uit zonnepanelen, een omvormer, bekabeling, draagstructuur, digitale kilowattuurteller en zekeringen.
Recht van Opstal / Opstalrecht	Het recht van opstal met bijhorende erfdienstbaarheden, dat de Opstalgever aan de Opstalhouder geeft om een PV-installatie te installeren op het Onroerend Goed (zoals hierna gedefinieerd) van de Opstalgever volgens de modaliteiten in deze Overeenkomst.
Overeenkomst	Huidig document met al zijn bijlagen, waarin de te realiseren PV-installatie en de nuttige afspraken tussen Partijen daaromtrent gedetailleerd beschreven worden.

ARTIKEL 1. HET VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

1. De Opstalgever verleent overeenkomstig de hierna bepaalde voorwaarden aan de Opstalhouder, die dit aanvaardt, een recht van opstal in de zin van de Wet van 10 januari 1824 op het dak van het Onroerend Goed, zoals hierna gedefinieerd, en enkel bestemd voor de plaatsing en exploitatie van de PV-installatie gedurende de periode van 20 jaar zoals bepaald in de aanhef van deze Overeenkomst.
2. De Opstalhouder blijft ingevolge de afstand van het recht van natrekking, inherent aan het Recht van Opstal, eigenaar van de geïnstalleerde PV-installatie. De Opstalgever erkent het eigendomsrecht op de PV-installatie in hoofde van de Opstalhouder.
3. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat het Recht van Opstal, conform de modaliteiten in deze Overeenkomst blijft bestaan, ook indien de onderliggende rechten op het Onroerend Goed (zoals hierna gedefinieerd) ten einde zouden komen.

ARTIKEL 2. HET ONROEREND GOED

4. Het Recht van Opstal heeft betrekking op het Onroerend Goed zoals omschreven in onderstaande tabel (hierna het **“Onroerend Goed”**) en waarvoor door de Opstalgever aan de Opstalhouder de toelating wordt verleend om een PV-installatie op te plaatsen.

Nr.	Straat	Nr.	Postcode	Gemeente	Kadastrale gegevens
1	Harelbekestraat	27	8540	Deerlijk	2 ^{de} afdeling, sectie C, nummer 17 T 7
2	Oliebergstraat	72+	8540	Deerlijk	2 ^{de} afdeling, sectie E, nummer 120 F
3	Vichtesteenweg	220	8540	Deerlijk	1 ^{ste} afdeling, sectie B, nummers 766 H, 836 F, 837 B en 839 B

5. De PV-installatie wordt geleverd en geïnstalleerd door de Opstalhouder op het dak (of een deel daarvan) van het Onroerend Goed.
6. De Opstalgever is de houder van een eigendomsrecht dan wel een erfpachtrecht met betrekking tot het Onroerend Goed:
 - a) Indien de Opstalgever eigenaar is van het Onroerend Goed, verklaart hij hierbij de enige en exclusieve eigenaar te zijn. Hij verklaart de volledige rechts- en handelingsbekwaamheid en bevoegdheid te hebben om, zonder dat daartoe enige instemming of andere handeling van enige derde vereist is, alle verbintenissen die blijkens deze Overeenkomst door hem aangegaan worden, aan te gaan en uit te voeren en dat zonder dat enige verdere rechtshandeling noodzakelijk is om deze Overeenkomst of de daarin beoogde transacties toe te laten. De Overeenkomst vormt voor hem een geldige en bindende overeenkomst en is afdwingbaar tegen hem in overeenstemming met haar bepalingen. De eigendomstitel wordt gevoegd als Bijlage 1 bij deze Overeenkomst.

b) Indien de Opstalgever erfpachthouder is van het Onroerend Goed, verklaart hij de volledige rechts- en handelingsbekwaamheid en bevoegdheid te hebben om, zonder dat daartoe enige instemming of andere handeling van enige derde vereist is, alle verbintenissen die blijkens deze Overeenkomst door hem aangegaan worden, aan te gaan en uit te voeren en dat zonder dat enige verdere rechtshandeling noodzakelijk is om deze Overeenkomst of de daarin beoogde transacties toe te laten. De Overeenkomst vormt voor hem een geldige en bindende overeenkomst en is afdwingbaar tegen hem in overeenstemming met haar bepalingen.

De Opstalgever ontleent zijn erfpachtrecht aan de akte van erfpacht vanzoals verlengd bij akte van (wat betreft het goed gelegen te(perceel), waarbijde erfpachtgever is.
Het recht van erfpacht loopt tot
De akte van erfpacht (en eventuele verlengingen), wordt gevoegd als Bijlage 1 bij deze Overeenkomst

7. De Opstalgever verklaart hierbij dat er geen wettelijke of conventionele voorkeuren of erfdiensbaarheden of andere rechten die een mogelijke impact zouden kunnen hebben op de PV-installatie of op de exploitatie ervan, het Onroerend Goed bezwaren.
8. De Opstalgever bevestigt expliciet dat de vestiging van onderhavig Recht van Opstal en de daaruit voortvloeiende bouw en exploitatie van de PV-installatie niet onverenigbaar is met de bestemming van het voormelde Onroerend Goed.
9. De PV-installatie welke wordt geplaatst op het Onroerend Goed wordt als één en ondeelbaar beschouwd door Partijen. De definities/begrippen in onderhavig document zullen bijgevolg steeds slaan op alle gebouwen, alle daken, alle percelen ook al wordt het begrip in het enkelvoud vermeld.

ARTIKEL 3. DIMENSIE VAN DE PV-INSTALLATIE

10. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de geschatte vermogens (kVA AC) en geschatte omvang (kWp) van de PV-installatie.

Nr.	Adres	Kadastrale gegevens	EAN-nr.	kWp	kVA AC
1	Harelbekestraat 27, 8540 Deerlijk	2 ^{de} afdeling, sectie C, nummer 17 T 7	541448860001366291	46	41
2	Oliebergstraat 72+, 8540 Deerlijk	2 ^{de} afdeling, sectie E, nummer 120 F	541448860010773431	12	10
3	Vichtesteenweg 220, 8540 Deerlijk	1 ^{ste} afdeling, sectie B, nummers 766 H,	541448860018102363	20	10

		836 F, 837 B en 839 B			
--	--	--------------------------	--	--	--

11. De vermogens en de omvang van de PV-installatie zijn bepaald aan de hand van een voorafgaande haalbaarheidsstudie door de Opstalhouder. Bijlage 2 bevat de projectfiche(s) per locatie met aanduiding van de desbetreffende dakvlakken op een luchtfoto.
12. Het definitieve vermogen en de omvang van de PV-installatie, hangt af van de beschikbaarheid van panelen/omvormers, de toestemming van de netbeheerder, de installateur, optimale configuratie van de omvormer, stabiliteit/staat van het dak, schaduw, conformiteit van de elektrische binnenhuisinstallatie met de AREI-voorschriften, vergunningen, etc.
13. De Opstalhouder tracht, rekening houdend met o.a. de elementen vermeld in artikel 3.12 hierboven, op elke locatie een PV-installatie te realiseren waarvan het vermogen en de omvang zo dicht mogelijk aansluit bij de vooropgestelde vermogens. Elke significante (>15%) wijziging in vermogen alsook de motivering daarvan zal steeds duidelijk gecommuniceerd worden naar de Opstalgever.
14. In geen geval is de Opstalhouder gehouden tot enige schadevergoeding of compensatie ten aanzien van de Opstalgever, indien een kleiner/groter vermogen gerealiseerd kan/moet worden.

ARTIKEL 4. DUUR

15. Het Recht van Opstal wordt toegestaan voor een duur van 20 jaar ingaande op de dag na datum van de indienststelling (i.e. de datum van AREI-keuring die de aansluiting naar het net voltooit).
16. Na afloop van deze periode van 20 jaar wordt de Opstalgever automatisch van rechtswege en kosteloos eigenaar van de PV-installatie.

ARTIKEL 5. VERGOEDING

17. De Opstalhouder dient aan de Opstalgever geen vergoeding te betalen voor het opstalrecht.

ARTIKEL 6. ERFDIENSTBAARHEDEN

18. De Opstalgever en de Opstalhouder kennen hierbij wederzijds voor de duur van het Opstalrecht, alle nodige en nuttige erfdienstbaarheden voor een goede uitbating van de PV-Installatie toe, zoals onder meer doch niet beperkt tot:
 - Het recht van doorgang en toegang voor de Opstalhouder en diens aangestelden tot de PV-installatie en de omvormers (o.a. voor onderhoud en exploitatie) zodanig dat de PV-installatie op nuttige wijze kan worden aangebracht, uitgebaat, onderhouden, vervangen, aangepast of hersteld;
 - Het recht van doorgang en toegang tot de omvormers zodat deze op nuttige wijze kunnen worden aangebracht, uitgebaat, onderhouden, vervangen, aangepast of hersteld;
 - Het recht doorgang en toegang van elektriciteit (o.a. recht van aansluiting van de PV-installatie op het distributienet voor elektriciteit via de aansluiting van het Onroerend

- Goed op het distributienet) alsook een recht van toegang tot en doorgang door de bestaande elektrische leidingen, kabels en transformatoren;
- Het aanleggen van ondergrondse en/of bovengrondse leidingen met het oog op de aanleg, het onderhoud, de vervanging, de aanpassing of de herstelling van de voor het bouwen en uitbaten van de PV-installatie en bijhorende omvormers, noodzakelijke kabels en leidingen;
 - Een recht van *non-aedificandi* op de gronden rondom het Onroerend Goed voor gebouwen of constructies en beplantingen, waarvan de hoogte hoger zou zijn dan het Onroerend Goed en waardoor de goede werking van de PV-installatie zou kunnen worden gestoord (bijvoorbeeld omdat zij schaduw zouden kunnen werpen op de PV-installatie).
19. De Opstalhouder zal gedurende de volledige duurtijd van onderhavig Recht van Opstal het recht hebben om, voor eigen rekening, gebruik te maken van de elektrische infrastructuur (zoals bijvoorbeeld, maar niet beperkt tot, de elektriciteitscabine) van de Opstalgever, teneinde de PV-installatie ten allen tijden operationeel te houden en de elektriciteit die niet door de Opstalgever verbruikt wordt te injecteren in het distributienet. Hieronder is eveneens het exclusieve gebruiksrecht begrepen van het aansluitingspunt (met EAN-nummers) op het distributienet dat nodig is voor de injectie van elektriciteit op dat distributienet.
20. De Opstalgever verbindt er zich toe om tijdens de duurtijd van het Opstalrecht aan de Opstalhouder of aan haar aangestelden, vlotte toegang te verlenen tot het Onroerend Goed met het oog op de oprichting, de inspectie, de uitbating en het onderhoud van de PV-installatie.

ARTIKEL 7. INSTALLATIE EN EXPLOITATIE VAN DE PV-INSTALLATIE

21. De Opstalhouder kan de installatie van de PV-installatie slechts aanvangen na de ondertekening van Intentieovereenkomst (LOI) en na het vervullen van de opschortende voorwaarden opgenomen in artikel 11. Hij legt in samenspraak met de Opstalgever en de PV-installateur een datum vast voor de start van de werken.
22. De Opstalhouder verbindt zich ertoe de finale plannen, het aantal panelen en het totaal geïnstalleerd vermogen vóór de start van de werken ter inzage voor te leggen aan de Opstalgever.
- Elke wijziging van deze finale plannen gebeurt in overleg met de Opstalgever.
- Hierbij zal de uiteindelijke beslissing omtrent deze plannen evenwel steeds uitsluitend toekomen aan de Opstalhouder.
23. De Opstalhouder verklaart de PV-installatie te zullen installeren volgens de regels van de kunst.
- Voor schade naar aanleiding van de plaatsing van de PV-installatie is de Opstalhouder ten opzichte van de Opstalgever verantwoordelijk, onverminderd het recht van de Opstalhouder om te allen tijde de PV-installateur of verantwoordelijke derden in vrijwaring te roepen.
24. De Opstalhouder zal de PV-installatie voor de ingebruikname op zijn kosten laten keuren (AREI-keuring) door een erkend keuringsorganisme. De Opstalhouder zal een attest van deze keuring overmaken aan de Opstalgever.
25. De Opstalhouder is verantwoordelijk voor de PV-installatie gedurende de looptijd van deze Overeenkomst, in die zin dat, behoudens in het geval van (i) overmacht, (ii) een fout van de

Opstalgever, (iii) het tenietgaan van het Onroerend Goed, of (iv) andere gebeurtenissen zoals bepaald in huidige Overeenkomst, de onderhoudskosten en herstellingswerken gedurende de looptijd van deze Overeenkomst aan de PV-installatie ten laste van de Opstalhouder zijn.

26. Indien de Opstalhouder voorafgaand of tijdens de bouw van de PV-installatie zou vaststellen dat de stabiliteit van de dakstructuur in het gedrang komt door de plaatsing ervan of dat de dakdichting ontoereikend is, zal hij de Opstalgever hiervan onverwijld op de hoogte stellen.

De Opstalhouder is dan gerechtigd de desbetreffende dakoppervlakte uit onderhavige Overeenkomst te lichten, zonder dat dit aanleiding kan geven tot een schadevergoeding.

Indien zou blijken dat de Overeenkomst hierdoor niet uitvoerbaar meer is omdat er geen of onvoldoende geschikte locaties meer zijn heeft de Opstalhouder het recht om de Overeenkomst te ontbinden.

27. De waterdichtheid van de bedekking, de stabiliteit en/of de afwatering van de daken mag niet in het gedrang komen door de plaatsing van de PV-installatie. De eventueel noodzakelijke verankeringspunten van de draagstructuur zullen op zodanige wijze gerealiseerd worden dat zij het dakoppervlak niet beschadigen.

ARTIKEL 8. VERGUNNINGEN

28. De Opstalhouder staat in voor het bekomen van alle benodigde vergunningen, studies en expertises (bv. omgevingsvergunning, netstudie, ...) voor het plaatsen en de exploitatie van de PV-installatie en draagt hiervoor alle gebeurlijke kosten.
29. In voorkomend geval kan de aanvang van de werkzaamheden pas plaatsvinden na het verkrijgen van de benodigde (uitvoerbare) vergunningen.

ARTIKEL 9. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN AAN HET DAK EN ANDERE WERKEN

30. De Opstalgever dient ervoor te zorgen dat de gesteldheid en kwaliteit van het dak toelaten de standvastigheid, het gebruik en de veiligheid van de PV-installatie te waarborgen met de nodige veiligheidsmarges, zodat bijvoorbeeld het dak behalve de door de PV-installatie aangebrachte belasting nog bijkomende belasting kan dragen, zoals – zij het niet limitatief - mogelijke sneeuwlast en dergelijke meer.
31. De Opstalgever dient het dak en het Onroerend Goed te verzorgen als een goede huisvader ten einde geen hinder te veroorzaken aan de werking van de PV-installatie.
32. De Opstalgever zal de Opstalhouder zonder verwijl verwittigen indien hij gebreken, vandalisme of andere onregelmatigheden vaststelt met betrekking tot de PV-installatie.
33. In geval van werken door de Opstalgever aan het Onroerend Goed of in de directe omgeving daarvan, van gelijk welke aard ook, die de goede werking van de PV-installatie in het gedrang kunnen brengen, zal de Opstalgever de Opstalhouder hiervan op de hoogte stellen, uiterlijk 60 kalenderdagen voor de aanvang van de werken.
34. De Opstalgever zal de Opstalhouder zo snel als redelijkerwijs mogelijk op de hoogte te stellen van op til zijnde werken bij de burens die mogelijks een invloed kunnen hebben op de goede werking van de PV-installatie.

35. De Opstalgever neemt de verplichting op zich om herstellings- en bouwwerken of andere veranderingen op het Onroerend Goed en de omliggende terreinen die een verminderde opbrengst voor de PV-installatie met zich kunnen meebrengen, slechts uit te voeren mits akkoord van de Opstalhouder, en mits de Opstalhouder wordt vergoed voor alle geleden schade (onder meer inkomstenderving). Indien het over een dringende herstelling gaat, mag het eventueel zonder akkoord, of mag akkoord niet tegengehouden worden (dit alles onverminderd het recht op schadevergoeding voor de Opstalhouder).
36. Er zal bij de uitvoering en planning van de werken te allen tijde gestreefd worden naar minimale hinder (zonder vertraging en binnen de kortst mogelijke tijd) voor de werking van de PV-installatie.
37. De Opstalgever garandeert dat ook na de uitvoering van de werken de vlotte toegang tot de PV-installatie en aanvaardt dat deze wordt teruggeplaatst.
38. De Opstalgever zal onder geen beding zelf werkzaamheden uitvoeren aan de PV-installatie tenzij deze hoogdringend en noodzakelijk zijn voor de stabiliteit en veiligheid of operationele werking van het Onroerend Goed, evenwel steeds mits voorafgaande schriftelijke melding aan de Opstalhouder.
39. Het is de Opstalgever verboden om de PV installatie geheel of gedeeltelijk af te breken, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de Opstalhouder.
40. Indien het Onroerend Goed geheel of gedeeltelijk volledig wordt afgebroken of de exploitatie van de PV-installatie tijdelijk of definitief onmogelijk wordt door een andere gebeurtenis voor zover die niet toerekenbaar is aan de Opstalhouder, dient de redelijk en bewezen door de Opstalhouder geleden schade door de Opstalgever te worden vergoed. In de hypothese dat het Onroerend Goed terug wordt opgebouwd, zal de Opstalhouder de PV-Installatie opnieuw installeren teneinde schadebeperkend op te treden.
41. De kosten voor ontmanteling, opslag en herinstallatie van de PV-installatie zijn steeds ten laste van de Opstalgever behoudens afwijkende afspraken tussen Partijen.

ARTIKEL 10. VERPLICHTINGEN IN HOOFDE VAN DE OPSTALGEVER

42. De Opstalgever verklaart dat, indien er op het Onroerend Goed een hypotheek gevestigd is, hij deze Overeenkomst ter goedkeuring heeft voorgelegd aan de bankinstelling die de hypotheek heeft verstrekt en legt het bewijs voor van de bankinstelling dat deze erkent dat het Opstalrecht en de PV-installatie toegelaten werden en niet onder de gevestigde hypotheek vallen.
43. Bij PV-installaties groter dan 10 kW mag de facturatieteller niet terugdraaien. Er moet steeds een aparte meter geplaatst worden voor de elektriciteit die afgenomen wordt van het net en de elektriciteit die geïnjecteerd wordt in het net.

De Opstalgever dient derhalve gedurende de looptijd van deze Overeenkomst te allen tijde te beschikken over een geldig leveringscontract voor elektriciteit met een stroomleverancier. De Opstalgever kan steeds van stroomleverancier veranderen, maar garandeert dat gedurende de volledige duurtijd van de Overeenkomst permanent een aansluiting van de PV-installatie op het stroomnet voorhanden is. De kosten die gepaard gaan met die aansluiting en met de levering

van elektriciteit van het net aan de Opstalgever door een stroomleverancier, blijven te allen tijde ten laste van de Opstalgever.

44. De Opstalgever verklaart en garandeert dat de elektrische binnenhuisinstallatie en de middenspanningscabine van het Onroerend Goed waarop de PV-installatie wordt aangesloten, conform is aan de geldende wetgeving. De Opstalgever houdt zijn elektrische installatie op eigen kosten, conform met de AREI-wetgeving.

Eventuele kosten om de middenspanningscabine aan te passen aan de geldende wetgeving zijn ten laste van de Opstalgever.

45. Indien de Opstalgever beschikt over een breedband internetverbinding, staat hij de Opstalhouder toe om hier gratis gebruik van te maken om de productiecijfers van de installatie door te sturen. Deze data-overdracht is zeer beperkt en nodig voor een goede opvolging.

Indien de Opstalgever geen breedband internetverbinding ter beschikking heeft, wordt de Opstalhouder hiervan één maand voor de aanvang van de installatie van de PV-installatie verwittigd.

De Opstalgever zal de Opstalhouder uiterlijk één maand vooraf verwittigen van gebeurlijke wijzigingen aan diens internetaansluiting. De Opstalgever zorgt voor de nodige aanpassingen bij wijzigingen zodat de Opstalhouder nog steeds toegang heeft via de netwerkprovider van de opstalgever.

46. Indien de Opstalgever handelt in hoedanigheid van erfpachthouder, verbindt hij zich ertoe om zijn erfpachtrecht in stand te houden voor de duurtijd van het Recht van Opstal.

De Opstalgever zal zich o.a. onthouden van het doen intreden van ontbindende voorwaarden, uitdrukkelijke ontbindende bedingen, wanprestaties (die een ontbinding tot gevolg kunnen hebben) en elke eenzijdige of minnelijke beëindiging van het erfpachtrecht.

Indien het erfpachtrecht – en daardoor het Recht van Opstal – voortijdig zou worden beëindigd, verbindt de Opstalgever zich ertoe om – naar keuze van de Opstalhouder – ofwel de PV-installatie over te nemen aan de waarde zoals bepaald in artikel 14.60 van deze overeenkomst, ofwel de kosten van de verwijdering van de PV-installatie te vergoeden.

Het voormelde doet geen afbreuk aan de verplichting van de Opstalgever om de Opstalhouder te vergoeden voor alle schade als gevolg van de voortijdige beëindiging van het erfpachtrecht, en de daaruit volgende beëindiging van het Recht van Opstal.

ARTIKEL 11. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

47. Partijen komen overeen dat het Recht van Opstal (incl. de verbintenis om de authentieke akte te laten verlijden, zoals hierna bepaald) en dus ook de daaruit voortvloeiende verbintenissen omtrent de installatie en het onderhoud van de PV-installatie gelden onder volgende opschortende voorwaarden, die uiterlijk 6 maanden na het ondertekenen van deze Overeenkomst vervuld moeten zijn:

- het verkrijgen door de Opstalhouder van de nodige vergunningen voor de PV-installatie (indien en in de mate dergelijke vergunningen vereist zijn), en

- de vaststelling dat de installatie technisch en financieel haalbaar is (zoals bepaald in artikel 14.62 hierna).

De overige verbintenissen en verklaringen zoals vervat in huidige Overeenkomst (o.a. het uitvoeren van de haalbaarheidsstudie, het aanvragen van de vergunningen en het ter beschikking houden van het Onroerend Goed) zijn niet onderworpen aan voormelde opschortende voorwaarden.

48. Voormelde opschortende voorwaarden gelden in het uitsluitende voordeel van de Opstalhouder, die er als enige aan kan verzaken. Indien voormelde opschortende voorwaarden niet binnen voormelde termijn van 24 maanden vervuld zijn en er evenmin aan verzaakt werd, zullen Partijen elkaar niets meer verschuldigd zijn inzake het Recht van Opstal (en komt er dus geen Recht van Opstal tot stand, noch zal er nog enige verplichting gelden inzake de PV-installatie) en komt huidige Overeenkomst ten einde zonder dat Partijen elkaar een vergoeding verschuldigd zijn.

ARTIKEL 12. AUTHENTIEKE AKTE

49. Partijen verklaren zich akkoord om de inhoud van deze Overeenkomst notarieel te laten verlijden dan wel te registreren, binnen de vier maanden na de AREI-keuring van de installatie.
50. Alle kosten verbonden aan het registreren van de Overeenkomst dan wel het authentiek verlijden ervan zijn ten laste van de Opstalhouder.

ARTIKEL 13. VERZEKERINGEN

Verzekeringen en aansprakelijkheid tegenover derden

51. De Opstalhouder dient zich voor de aangebrachte PV-installatie voldoende te verzekeren.
52. Daarnaast dient tevens zijn aansprakelijkheid tegenover derden verzekerd te worden. De Opstalhouder zal er strikt toe gehouden zijn deze verzekeringen in stand te houden vanaf de start van de installatie van de PV-installatie en dit gedurende de gehele verdere looptijd van de Overeenkomst. Deze documenten dienen op vraag van de Opstalgever meteen voorgelegd te worden.
53. Indien de PV-installatie en/of zijn aanhorigheden door derden werden beschadigd, en de Opstalgever heeft een schadeclaim tegen voormelde derde(n), dan wordt de Opstalhouder, gesubrogeerd in diens rechten met betrekking tot de door die derden toegebrachte schade aan de PV-installatie.
54. De Opstalgever dient, in zoverre dit nog niet zou gebeurd zijn, voor het Onroerend Goed en het dak zijn aansprakelijkheid tegenover derden, inclusief de Opstalhouder voldoende te verzekeren gedurende de hele duur van deze Overeenkomst. De in het Onroerend Goed uitgeoefende exploitatie zal verzekerd worden door de gebruiker(s) van het Onroerend Goed.
55. Indien het Onroerend Goed of het dak door derden werd beschadigd, en de Opstalhouder heeft een schadeclaim tegen die voormelde derde(n), dan wordt de Opstalgever gesubrogeerd in hun rechten met betrekking tot de door derden toegebrachte schade aan het Onroerend Goed (al dan niet aan het dak).

Verzekering brand- en stormschade en diefstal

56. De Opstalhouder dient zich te verzekeren voor de aangebrachte PV-installatie vanaf de start van de installatie van de PV-installatie en dit gedurende de gehele verdere looptijd van de Overeenkomst voor de PV-installatie en zijn aanhorigheden tegen diefstal, brand- en stormschade met inbegrip van de inwerking van natuurelementen.
57. De Opstalgever dient zich gedurende de hele duur van deze Overeenkomst voor het Onroerend Goed en het dak te verzekeren tegen brand- en stormschade met inbegrip van de inwerking van natuurelementen.
58. De Partijen van deze Overeenkomst verzaken alle aan elk verhaal dat ze eventueel tegen elkaar zouden kunnen uitoefenen, alsook tegen huurders, gebruikers, beheerders en bewakers van het Onroerend Goed, alsook tegen de personen, die in hun dienst zijn en tegen hun mandatarissen, uit hoofde van alle schade die ze zouden komen te lijden voor de te verzekeren risico's, met uitzondering van verhaal ingeval van een zware of opzettelijke fout.
59. Partijen verbinden zich er ook toe om elke derde gebruiker, alsook hun verzekeraars een gelijkaardige verzaking te doen aanvaarden, met uitzondering van behoud van verhaal ingeval van een zware of opzettelijke fout.

ARTIKEL 14. BEÏNDIGING VAN DE OVEREENKOMST

60. Wanneer het Recht van Opstal wordt beëindigd om welke reden dan ook wordt de Opstalgever in beginsel eigenaar van de PV-installatie(s) en de elektriciteit die deze produceert, evenwel (1) enkel voor zover en in de mate dat de PV-installatie op dat ogenblik reeds geïnstalleerd is en (2) mits vergoeding van de resterende boekwaarde aan de Opstalhouder ten belope van de waarde van de investering van de PV-installatie lineair afgeschreven over een periode van 20 jaar en (3) rekening houdende met de overige bepalingen van deze Overeenkomst.
61. De Opstalhouder mag te allen tijde de betaling van de opstalvergoeding schorsen en de rechten die de Opstalgever heeft opschorten tot op het ogenblik dat volgende gevallen geremedieerd werden naar gading van de Opstalhouder. De Opstalhouder heeft dan bovendien het recht om de PV-installatie te verwijderen dan wel te laten staan, zonder dat zij hiervoor enige schadevergoeding dienen te betalen en zonder enige verplichting te hebben inzake het onderhoud en de exploitatie van de PV-installatie.
 - als er gedurende drie maanden een langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van de PV-installatie bestaat als gevolg van de uitvoering van herstellings- of veranderingswerken aan het Onroerend Goed of het dak dan wel het aanbrengen van bepaalde beplantingen of het nemen van andere maatregelen, zonder akkoord van de Opstalhouder, zonder daarbij afbreuk te doen aan andersluidende afspraken;
 - als de Opstalgever, binnen een termijn van drie maanden, niet de nodige maatregelen neemt om de gesteldheid en kwaliteit van het dak te bestendigen of te herstellen, die toelaten de standvastigheid, het gebruik en de veiligheid van de PV-installatie te waarborgen.

62. Het staat de Opstalhouder vrij af te zien van de plaatsing van de PV-installatie indien uit de haalbaarheidsstudie en navolgende studie blijkt dat de installatie technisch of financieel niet haalbaar is voor de Opstalhouder (stabiliteit van het dak, voorwaarden opgelegd door de distributienetbeheerder, wijzigende marktomstandigheden of wetgeving, schaduw, ...), zonder dat de Opstalgever hierdoor aanspraak kan maken op een vergoeding. In voorkomend geval gaat ook het Opstalrecht teniet.
63. De Overeenkomst kan door de Opstalgever opgezegd worden wanneer de Opstalhouder om een reden die aan deze laatste kan toegeschreven worden (en dus alleszins uitgezonderd de niet-ervulling van één of beide opschortende voorwaarden vermeld in artikel 11 hierboven), de bouw van de PV-installatie niet heeft aangevangen binnen 6 maanden na het ondertekenen van deze Overeenkomst en dit zonder dat één van de Partijen daarvoor vergoeding verschuldigd is aan de andere Partij.
64. Elke Partij kan de Overeenkomst opzeggen indien de andere Partij in gebreke blijft de verplichtingen die op hem rusten in het kader van deze Overeenkomst na te leven en voor zover deze Partij de andere Partij hiertoe formeel en schriftelijk in gebreke heeft gesteld en er geen passende reactie op komt van de in gebreke blijvende Partij binnen een termijn van 30 dagen.
65. Deze Overeenkomst komt tevens ten einde bij de niet-ervulling (en niet-verzaking) van de opschortende voorwaarden, dit zoals vermeld in artikel 11 hierboven.
66. Wanneer de 'Overeenkomst voor de productie en levering van zonnestroom' tussen Partijen wordt beëindigd om welke reden dan ook, heeft de Opstalhouder het recht om deze Overeenkomst op te zeggen.

ARTIKEL 15. STOPZETTING VAN DE ACTIVITEITEN / FAILLISSEMENT

67. Indien de Opstalgever zijn ondernemingsactiviteiten stopzet, failliet wordt verklaard of een aanvraag tot faillissement doet of bij wanbetaling of bij ernstige tekortkoming aan zijn verbintenissen uit deze Overeenkomst, heeft de Opstalhouder het recht om deze Overeenkomst te beëindigen.

In het geval van beëindiging heeft de Opstalhouder dan de keuze de PV-installatie over te laten nemen aan de waarde bepaald in artikel 14.60 of deze op kosten van de Opstalgever te verwijderen.

ARTIKEL 16. BEDING VAN AANWAS

68. Ingeval van stopzetting, beëindiging, faillissement of verkoop van diens aandeel in de samenwerking van één der partijen, genaamd de opstalhouders, zal het opstalrecht die hen in onverdeeldheid toebehoren evenredig overgaan op de resterende partij. Deze aanwas is tussen de partijen, lees opstalhouders, overeengekomen ten titel van een kanscontract onder bezwarende titel. Aldus staat elk der partijen zijn aandeel in deze onverdeelde opstalrechten af, onder de opschortende voorwaarde van zijn eerdere stopzetting, beëindiging, faillissement of verkoop van diens aandeel in de samenwerking.

ARTIKEL 17. OVERDRACHT VAN DE OVEREENKOMST

69. De overdracht van deze Overeenkomst aan een derde is enkel mogelijk na uitdrukkelijk schriftelijke goedkeuring door de ander Partij, die dit niet onredelijker wijze zal tegenhouden op voorwaarde dat deze derde er zich toe verbindt de verbintenissen van deze Overeenkomst te zullen naleven.
70. De Opstalgever verbindt er zich toe om bij de verkoop of de overdracht van zijn rechten op het Onroerend Goed (eigendom dan wel erfpachtrecht) of de vestiging van een ander zakelijk of persoonlijk recht op het Onroerend Goed, de rechten en plichten van deze Overeenkomst over te maken aan de nieuwe eigenaar(s), erfpachthouder(s), zakelijk gerechtigden of desgevallend gebruikers of huurders. De Opstalgever laat deze overeenkomst vermelden in de akte tot overdracht van het eigendoms- of erfpachtrecht, de overeenkomst tot vestiging van een zakelijk recht dan wel de huurovereenkomst. Indien dit niet gebeurt en er daardoor een nadelig gevolg is voor de Opstalhouder, dan zal de Opstalgever de schade die de Opstalhouder hierdoor heeft geleden vergoeden.
71. De Opstalgever blijft gebonden tot de goede uitvoering van deze Overeenkomst tenzij hij ervoor zorgt dat alle rechten en plichten van deze Overeenkomst overgaan naar de nieuwe Opstalgever.

ARTIKEL 18. WIJZINGEN KADER

72. Indien het kader waarbinnen deze overeenkomst tot stand is gekomen, zodanig zou wijzigen dat daardoor het economisch evenwicht tussen Partijen verstoord wordt ten opzichte van de situatie die bestaat op het moment van de ondertekening van deze Overeenkomst, kan dit aanleiding geven tot een herziening van de voorwaarden in deze Overeenkomst. De Partijen zullen daartoe desgevallend onderhandelingen opstarten.

ARTIKEL 19. ONTEIGENING

73. Wanneer tegen de Opstalgever een procedure tot onteigening ten algemenen nutte van het Onroerend Goed ingesteld wordt, moet hij de Opstalhouder daarvan zonder verwijl op de hoogte brengen en hem in het geding betrekken en dit in overeenstemming met artikel 18 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017. De Opstalhouder zal als belanghebbende derde recht hebben op een vergoeding die in het verloop van de procedure te bepalen is.

ARTIKEL 20. BELASTINGEN EN HEFFINGEN

74. Alle belastingen, taksen, boetes, heffingen met betrekking tot de PV-installatie vallen ten laste van de Opstalhouder behoudens andersluidende afspraken hieromtrent gemaakt opdat deze ten laste van de Opstalgever vallen (bv. aangaande het prosumententarief voor wat betreft installaties kleiner dan 10kVA).
75. De onroerende voorheffing met betrekking tot het Onroerend Goed blijft ten laste van de Opstalgever.

ARTIKEL 21. ONGELDIGE BEPALINGEN

76. Ingeval van nietigheid van één of meer bepalingen uit deze Overeenkomst zal dit niet de nietigheid van de volledige Overeenkomst tot gevolg hebben. Desgevallend zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen over een vervangende geldige clausule met een voor alle Partijen zelfde feitelijk gevolg als de nietige clausule.

ARTIKEL 22. GESCHILLENREGELING

77. Partijen verbinden zich ertoe om bij een meningsverschil met betrekking tot onderhavige Overeenkomst een oplossing in der minne te zoeken. Zij houden hierbij rekening met het doel en de intentie van Partijen bij het afsluiten van onderhavige Overeenkomst en handelen, overeenkomstig de regels van de goede trouw.
78. In geval binnen redelijke termijnen geen oplossing in der minne gevonden wordt, zal het conflict gezamenlijk of individueel door de meest gerede Partij voorgelegd worden aan de bevoegde rechtbank van het arrondissement West-Vlaanderen, afdeling Brugge.
79. Onderhavige Overeenkomst is onderworpen aan Belgisch recht.
80. Bij geschillen mag enkel de directe schade worden aangerekend. Indirecte schade en gevolgschade tussen Partijen mag behoudens andersluidende bepalingen in deze Overeenkomst niet worden aangerekend.

Aldus opgesteld te _____ op _____ in twee exemplaren waarvan elke Partij erkent één origineel te hebben ontvangen.

Voor de Opstalgever		Voor de Opstalhouder
Claude Croes	Hans Piepers	Naam
Burgemeester	Algemeen directeur	Functie

BIJLAGEN

Deze bijlagen horen integraal bij deze Overeenkomst.

1. Eigendomstitel(s) / Akt(en) van erfpacht
2. Projectfiche's per locatie

3. AS built plan na uitvoering