

**CONCEPT**  
**VESTIGING OPSTALRECHT wko-installatie en leidingen**  
Fm/72582

Concept datum 27 juli 2018

Heden, \*\* tweeduizend achttien, verschenen voor mij,  
mr \*, notaris met plaats van vestiging Dordrecht:

I. \*\*\*,

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **AM B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 3528 BP Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30160235 en als zodanig bevoegd deze vennootschap te vertegenwoordigen,  
**hierna genoemd: AM en/of Grondeigenaar:**

II. \*\*\*

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachten van:

a. de heer **MICHIEL JAN ADRIAAN TIJMENSEN**, geboren te Leusden op zeventwintig januari negentienhonderd zeventenveertig, legitimatie \* met nummer \*, geldig tot (\*), wonende te 3571 XS Utrecht, Wevelaan 50, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap;

hierna te noemen Tijmensen:

b. de heer **JOHANNES NICOLAAS CORNELIS BRAAKMAN**, geboren te Opmeer op acht november negentienhonderd zesenzestig, legitimatie \* met nummer \*, geldig tot (\*), wonende te 1715 KH Spanbroek, Toevlucht 10a, \* gehuwd te dezen handelende als bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Westfriesland Energie Beheer B.V., statutair gevestigd te Spanbroek, kantoorhoudende te 1715 GV Spanbroek, Spanbroekerweg 162, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 69104700 en als zodanig bevoegd deze vennootschap te vertegenwoordigen

hierna te noemen: Westfriesland:

Tijmensen en Westfriesland hierna tezamen bevoegd als bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ZON Energie B.V., statutair gevestigd te Spanbroek, kantoorhoudende te 1715 GV Spanbroek, Spanbroekerweg 162, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63335085, welke laatstgenoemde vennootschap bestuurder is van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ZON Energie RD3 B.V., statutair gevestigd te Spanbroek, kantoorhoudende te 1715 GV Spanbroek, Spanbroekerweg 162, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66106680, welke laatstgenoemde vennootschap bestuurder is van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ZON ENERGIE DORDRECHT OVERKAMPPARK 2 B.V.**, statutair gevestigd te Spanbroek, kantoorhoudende te 1715 GV Spanbroek, Spanbroekerweg 162, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71022929 en als zodanig bevoegd deze vennootschap te vertegenwoordigen;

hierna te noemen: **“Opstaller en/of exploitant”**.

De comparanten, handelend in hun gemelde hoedanigheden, verklaarden:

**INLEIDING**

- dat AM en Opstaller een overeenkomst hebben gesloten op twee april tweeduizend twaalf met betrekking tot een duurzame collectieve energie-opwekkingsinstallatie voor de door AM te ontwikkelen woontorens aan de Overkampweg te Dordrecht;
- dat één woontoren inmiddels is gerealiseerd en dat binnenkort een tweede naastgelegen woontoren zal worden gerealiseerd op de kadastrale percelen:
  - Dordrecht, sectie N nummer 4933, groot vijf en negentig centiare;
  - Dordrecht sectie N nummer 5249, groot ongeveer één are en vijftig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
  - Dordrecht sectie N nummer 5247, groot ongeveer twaalf are en zeven centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; en
  - Dubbeldam sectie A nummer 8436, groot ongeveer acht en twintig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

hierna tezamen te noemen: "het Terrein".

- dat Am ten behoeve van Opstaller een recht van opstal zal vestigen op het Terrein voor de duurzame collectieve energie-opwekkingsinstallatie,

**Voorafgaande verkrijging**

Het Terrein is door de Grondeigenaar verkregen blijkens een akte van levering op negentien juli tweeduizend achttien verleden voor de te Dordrecht gevestigde notaris mr A. de Ruiter, waarin kwijting voor de koopsom. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twintig juli daaraanvolgend in register Onroerende zaken Hypotheken 4, deel 73637 nummer 1.

**A. OVEREENKOMST**

AM is voornemens in de te stichten woontoren een duurzame energie-opwekkingsstelsel aan te brengen en de exploitatie daarvan over te dragen aan derde(n). De exploitant dient eigenaar te worden van dit stelsel.

In verband hiermee dient een zelfstandig recht van opstal, inhoudende de bevoegdheid voor de exploitant om in eigendom te hebben, aanleggen, instandhouden, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de technische installaties met kabels en leidingen voor de functionering van een nog aan te leggen duurzame collectieve energie opwekkingsinstallatie, hierna te noemen: "het WKO-systeem", gelegen op en in het Terrein casu quo het daarop te stichten gebouw.

Dit WKO-systeem zal ook als zodanig functioneren ten behoeve van daarnaast op belendende percelen te stichten/gestichte woontorens. AM heeft verklaard medewerking te willen verlenen tegen na te melden tegenprestatie aan de vestiging van een dergelijk recht van opstal.

**B. VESTIGING VAN HET RECHT VAN OPSTAL**

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt door de comparant sub I, handelend als gevolmachtigde van de grondeigenaar gevestigd en door de

comparant sub II, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van Opstaller aanvaardt het zelfstandig recht van opstal, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek op het Terrein.

Dit recht, dat hierna wordt genoemd "het recht van opstal", houdt in de bevoegdheid van de opstaller om het WKO-systeem in eigendom te hebben op het Terrein.

**C. VERGOEDING**

Tussen partijen is overeengekomen dat voor de vestiging van het recht van opstal door Opstaller aan de Grondeigenaar een éénmalige vergoeding zal worden betaald van EEN HONDERD EURO (€ 100,00), te vermeerderen met een en twintig procent omzetbelasting ad EEN EN TWINTIG EURO (€ 21,00), in totaal **EEN HONDERD EEN EN TWINTIG EURO (€ 121,00)**, welk bedrag door Opstaller is voldaan door voldoening aan mij, notaris, op een kwaliteitsrekening van de Ruiter Mos Netwerk notarissen. De Grondeigenaar verleent Opstaller kwitantie voor de betaling van de vergoeding

**D. BEPALINGEN**

Terzake van het recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:

1. Het opstalrecht is gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt gerekend te zijn ingegaan op heden.  
Het opstalrecht komt van rechtswege te vervallen indien het WKO-systeem met aan-en toebehoren als bedoeld onder B verloren gaat en door partijen wordt besloten dat er geen nieuw WKO-systeem wordt aangelegd
2. De Opstaller is volledig bevoegd om als eigenaar over het WKO-systeem te beschikken.
3. Bij het tenietgaan van het recht van opstal is de Opstaller gehouden om, binnen een redelijke door de Grondeigenaar dan wel diens rechtsopvolger(s) te bepalen termijn, op eigen kosten tot sloop en verwijdering van het WKO-systeem over te gaan.
4. Indien de Opstaller geen gebruik heeft gemaakt van de geboden gelegenheid om het WKO-systeem binnen de door de Grondeigenaar dan wel diens rechttopvolger(s) bepaalde tijd te verwijderen, gaat de eigendom daarvan van rechtswege over aan de Grondeigenaar dan wel diens rechttopvolger(s), zonder dat deze tot enige vergoeding gehouden is. Alsdan kan de Grondeigenaar dan wel diens rechttopvolger(s) op kosten van de Opstaller tot sloop en verwijdering van het WKO-systeem overgaan.
5. De Opstaller vrijwaart de Grondeigenaar dan wel diens rechttopvolger(s) voor alle milieu aansprakelijkheid en aanspraken op schadevergoeding door derden, in verband met schade toegebracht aan derden, voortvloeiende uit het gebruik van het in opstal uitgegeven perceel en de aanwezigheid van de technische installaties met kabels en leidingen.
6. De Grondeigenaar dan wel diens rechttopvolger(s) wordt door Opstaller gevrijwaard voor alle gevolgen welke met de vestiging van het recht van opstal verband houden.
7. Opstaller is niet bevoegd op de zaak waarop het recht van opstal rust, geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen zonder

voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar dan wel diens rechtopvolger(s).

8. Partijen hebben geen mogelijkheid tot opzegging en voor zover noodzakelijk sluiten zij dit uit.

#### **E. KOSTEN EN BELASTINGEN.**

1. Partijen gaan er van uit dat ter zake van de vestiging van het onderhavige recht van opstal sprake is van een levering ex artikel 3, lid 2 van de wet op de omzetbelasting 1968.  
Exploitant verklaart hierbij dat hij de WKO-bronnen ten behoeve waarvan het recht van opstal is gevestigd, zal gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van voorbelasting bestaat ex artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. De kosten en belasting drukken op onderhavige overeenkomst, de notariële akte en de inschrijving in de openbare registers zijn voor rekening van AM.
3. Terzake de onderhavige vestiging wordt een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

#### VOLMACHTEN

Van de volmachten onder I genoemd blijkt uit een onderhandse akte van volmacht , welke is gehecht aan een akte van levering op negentien juli tweeduizend achttien verleden voor notaris mr A. de Ruiter, terwijl van de volmacht onder II genoemd, blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte zal worden gehecht.

#### WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte (3311 JG Dordrecht, Burgemeester de Raadsingel 31).

#### Identiteit

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, vastgesteld.

Waarvan akte,

in minuut is verleden te Dordrecht op de datum zoals in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de comparanten, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend,  
om