



20240614.01 / JG (28-6)
 Zaaknummer: 84778.01/JB

VESTIGING OPSTALRECHT
(Dakproject Hultenseweg 84 te Tilburg)

Heden, achtentwintig juni tweeduizend vierentwintig, verschenen voor mij, mr. -----
 Catharine Helena Dymphna Maria Groot, notaris in de gemeente Oisterwijk, -----
 kantoorhoudende te Moergestel: -----

1. de heer Ernest Maria van Welij, geboren te Breda op één april -----
 negentienhonderdzevenentachtig, wonende te 5032 PJ Tilburg, Hultenseweg ---
 84, te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten ----
 vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **EvW Horses B.V.**, statutair -----
 gevestigd te Tilburg, kantoorhoudende te 5032 PJ Tilburg, Hultenseweg 84, ----
 ingeschreven in het handelsregister onder nummer 93801386 en als zodanig ---
 deze vennootschap hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigende; de vennootschap
 hierna te noemen: **Eigenaar**; -----
 2. a. de heer Rudolph Zuer, geboren te Amsterdam op vierentwintig oktober -----
 negentienhonderdeeneneveertig, wonende te 5032 WC Tilburg, Rissebeek--
 19, gehuwd; -----
 - b. de heer Franciscus Gerardus Johannes Verkoeijen, geboren te Venlo op---
 drieëntwintig maart negentienhonderdeenenzeventig, wonende te 5032 CG
 Tilburg, Merkske 12, ongehuwd en geen geregistreerd partner; -----
 - c. de heer Louis Antoinetta Josephus Verstappen, geboren te Weert op één --
 september negentienhonderdvierenvijftig, wonende te 5032 RS Tilburg, ----
 Grebbe 27, gehuwd; -----
- te dezen handelend in hun hoedanigheid van voorzitter, penningmeester -----
 respectievelijk secretaris van en aldus gezamenlijk bevoegd te -----
 vertegenwoordigen: -----
 de coöperatie: **Coöperatie Energieopwekking 5032 U.A.**, statutair gevestigd te
 gemeente Tilburg, kantoorhoudende te 5032 RS Tilburg, Grebbe 27, -----
 ingeschreven in het handelsregister onder nummer 87807742; -----
 de coöperatie hierna te noemen: **Opstaller**.-----

De comparant verklaart, handelend als vermeld, als volgt:-----

- (A) CONSIDERANS** -----
- (a) Definities die in deze akte worden gebruikt hebben de betekenis daaraan -----
 toegekend in "Hoofdstuk (B) Definities". -----
 - (b) Eigenaar en Opstaller zijn overeengekomen om het Opstalrecht te vestigen -----
 onder meer strekkende tot behoud van de eigendom van de Opstallen. Deze ---
 overeenkomst wordt hierbij, voor zover nodig, door Eigenaar en Opstaller -----
 bevestigd en is vastgelegd in de "Overeenkomst tot het vestigen een -----
 opstalrecht", welke door Partijen is getekend op twintig juni tweeduizend -----
 vierentwintig, en waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht.-----
 - (c) De Opstallen bestaan uit een zonnestroominstallatie en verdere toebehoren ----
 (zoals hierna beschreven in art. 7.1), die Opstaller exploiteert ten behoeve van--

haar leden en waartoe zij een overeenkomst heeft gesloten met een-----
 energiebedrijf dat de opgewekte zonnestroom van Opstaller ten behoeve van ---
 haar leden zal afnemen. -----

- (d) Eigenaar en Opstaller wensen thans, voor zover het betreft de vestiging van het
 Opstalrecht, uitvoering daaraan te geven en verklaren de Notaris en het-----
 (notaris)kantoor waaraan de Notaris is verbonden daartoe opdracht te hebben --
 gegeven. -----

(B) DEFINITIES -----

- 1.1 Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder: -----

Dak: -----

het dak van het Gebouw; -----

Eigenaar: -----

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: EvW Horses B.V., --
 voornoemd, respectievelijk zijn rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere
 titel; -----

Gebouw: -----

het in de definitie van Onroerende Zaak bedoelde gebouw; -----

Hypotheekhouder Opstalrecht: -----

de bank en/of financier van Opstaller ten behoeve waarvan op enig moment een
 recht van hypotheek is gevestigd op het Opstalrecht; -----

Notaris: -----

mr. C.H.D.M. Groot, notaris te Oisterwijk (kantoorhoudende te Moergestel), ----
 en/of diens waarnemer; -----

Onroerende Zaak:-----

de bedrijfsgebouwen met ondergrond en verdere aanhorigheden, gelegen -
 te **5032 PJ Tilburg, Hultenseweg 84, en staande en gelegen op het** -----
perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie AH, nummer -----
1870, groot ongeveer twee hectare zevenentachtig are tweeënzestig -----
 centiare (2 ha 87 are 62 ca), waaraan door het Kadaster een voorlopige ----
 kadastrale grens en- oppervlakte is toekend; -----

Openbare Registers: -----

de openbare registers voor registergoederen, gehouden door de Dienst voor het
 kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk -----
 Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet; -----

Opstallen: -----

de in artikel 6.1 omschreven opstallen, waarvan het Opstalrecht de eigendom--
 verschaft; -----

Opstaller: -----

de coöperatie: Coöperatie Energieopwekking 5032 U.A., voornoemd, -----
 respectievelijk zijn rechtsopvolger in de gerechtigdheid tot het Opstalrecht; -----

Opstalrecht: -----

het bij deze akte te vestigen zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel -
 5:101 Burgerlijk Wetboek, op de Onroerende Zaak inhoudende het recht om op-
 de Onroerende Zaak aan te brengen, te hebben, te houden, te gebruiken, te ----
 onderhouden, te herstellen en te vervangen de in artikel 6 omschreven -----
 Opstallen, van welke Opstallen de eigendom zal toebehoren aan de Opstaller; --



- Partijen:**-----
- Eigenaar en Opstaller. -----
- 1.2 Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of--
meervoud worden gebruikt. -----
- 1.3 De titels en kopjes van de artikelen van deze akte dienen slechts voor het-----
leesgemak en hebben geen invloed op de uitleg van deze akte. Partijen kunnen
aan de titels en kopjes van de artikelen van deze akte geen rechten ontleen. --
- (C) VESTIGING OPSTALRECHT** -----
- 1. Vestiging Opstalrecht** -----
- Ter uitvoering van de in de considerans onder (b) omschreven overeenkomst---
vestigt Eigenaar hierbij op de Onroerende Zaak het Opstalrecht ten behoeve---
van Opstaller, die hierbij het Opstalrecht aanvaardt. -----
- 2. Voorgaande verkrijging van de Onroerende Zaak** -----
- Eigenaar heeft de Onroerende Zaak verkregen door de inschrijving ten kantore -
van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op drie juni-----
tweeduizend vierentwintig in het register Hypotheken 4 deel 88852 nummer 2---
van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom
op diezelfde dag verleden voor mr E.F. Ploum, notaris te Tilburg. -----
- 3. Omschrijving verplichting tot vestiging Opstalrecht** -----
- 3.1 Eigenaar garandeert Opstaller dat de Onroerende Zaak: -----
- (a) vrij is van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan; -----
- (b) vrij is van beperkte rechten en/of andere bijzondere lasten, kwalitatieve ----
verplichtingen en kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte --
(en/of de bijlagen) niet anders blijkt. -----
- 3.2 Indien Eigenaar in de toekomst een recht van hypotheek op het Gebouw wenst-
te vestigen, zal Opstaller daaraan haar medewerking verlenen. -----
- 4. Risico, baten en lasten** -----
- 4.1 Het Opstalrecht is voor risico van Opstaller vanaf het tijdstip van het -----
ondertekenen van deze akte. -----
- 4.2 De baten en lasten van de Opstallen zijn vanaf heden voor rekening van -----
Opstaller. -----
- (D) VOORWAARDEN OPSTALRECHT** -----
- 5. Inhoud van het recht** -----
- 5.1 Het Opstalrecht geeft Opstaller het recht om op het Dak, op casu quo in het-----
Gebouw en op casu quo in de Onroerende Zaak de Opstallen aan te brengen, --
in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te-----
herstellen en zo nodig te vervangen. -----
- 5.2 De betreffende Opstallen zijn demontabel (geballast) op het Dak aangebracht. --
- 6. Opstallen** -----
- 6.1 De Opstallen bestaan uit een fotovoltaïsche installatie bestaande onder meer uit
zonnepanelen die zonlicht omzetten in elektriciteit met bijbehorend(e) -----
omvormers, bekabeling, leidingen, draagstructuren, digitale kilowattuurtellerters,---
zekeringen, schakel- en meetbord, hekwerken, verlichting en -----
monitoringsinstallatie, aansluiting op de telefoonlijn of internetaansluiting, EAN--
aansluiting (voor zover door Opstaller aangebracht conform artikel 6.3), -----
alsmede alle andere zaken en constructies die met het voorgaande verband ----

houden met bijbehorende voorzieningen en werken. Het al dan niet kwalificeren van de Opstallen als roerende zaken doet aan de bepalingen van deze akte --- niets af. -----

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de dertig (30) zonnepanelen op de woning --- van Eigenaar in eigendom toebehoren aan Eigenaar, en derhalve geen deel --- uitmaken van de Opstallen waarop deze akte betrekking heeft. -----

6.2 Tot de Opstallen behoren geen zaken die op basis van de wet eigendom zijn --- van de betreffende netbeheerder. -----

6.3 Opstaller is gerechtigd van de bestaande EAN-aansluiting op de Onroerende --- Zaak gebruik te maken voor de levering van elektriciteit aan het openbare --- elektranet. Eigenaar is aldus gehouden een dergelijk gebruik te dulden en de --- betreffende EAN-aansluiting in stand te houden. -----

Opstaller heeft daarnaast te allen tijde de bevoegdheid voor eigen rekening de --- Opstallen aan te sluiten op het openbare elektranet en is als zodanig ook --- bevoegd een eigen (additionele) EAN-aansluiting op de Onroerende Zaak casu- quo in het Gebouw aan te brengen. -----

6.4 De locatie van de Opstallen alsmede, voor zover van toepassing, de optionele -- locatie van de eigen (additionele) EAN-aansluiting zijn schetsmatig ----- weergegeven op de plattegrond/tekening die als **Bijlage 1** aan deze akte is ---- gehecht. -----

7. Aard en duur -----

7.1 Het Opstalrecht is een zelfstandig opstalrecht in de zin van artikel 5:101 lid 2 --- Burgerlijk Wetboek. -----

7.2 Het Opstalrecht wordt gevestigd voor een duur van vijftien (15) jaar, welke ----- periode gerekend wordt te zijn ingegaan op vijf december tweeduizend ----- drieëntwintig en mitsdien zal eindigen op vijf december tweeduizend ----- achtendertig. De intentie van Partijen is om NIET tot verlenging van het ----- opstalrecht over te gaan. Ieder van Partijen kan het recht van Opstal in dat ----- verband bij ommekomst van de termijn definitief doen eindigen door opzegging - van dat recht tegen genoemde einddatum, zulks bij exploit zoals bij wet ----- voorgeschreven een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 5: 98 lid 1 -- Burgerlijk Wetboek. -----

8. Retributie -----

8.1 Ter zake de vestiging van het Opstalrecht is Opstaller een retributie ----- verschuldigd van één euro en vijftig cent (€ 1,50) per zonnepaneel, exclusief ---- omzetbelasting per kalenderjaar. -----

8.2 Partijen hebben met elkaar vastgesteld dat het Opstalrecht in totaal eenhonderd eenennegentig (191) zonnepanelen omvat, zoals aangegeven op de ----- plattegrond/tekening die als **Bijlage 1** aan deze akte is gehecht. ----- De totale in artikel 8.1 bedoelde retributie bedraagt derhalve maximaal ----- tweehonderdzesentachtig euro en vijftig cent (€ 286,50) per jaar. -----

8.3 Eigenaar brengt Opstaller jaarlijks voor één mei van het desbetreffende ----- kalenderjaar de over dat kalenderjaar door Opstaller verschuldigde retributie ---- vermeerderd met omzetbelasting in rekening middels een factuur. Opstaller ---- draagt zorg voor betaling hiervan binnen dertig (30) dagen na dagtekening van - de factuur. -----



- 8.4 Voor het thans lopende jaar tweeduizend vierentwintig (2024) en het daarop ---- volgende kalenderjaar tweeduizendvijfentwintig (2025) bedraagt de retributie---- tezamen tweehonderdzesentachtig euro en vijftig cent (€ 286,50). ----- Vanaf het kalenderjaar tweeduizend zesentwintig (2026) wordt de in lid 1----- genoemde retributie jaarlijks geïndexeerd met het indexcijfer CPI-alle ----- huishoudens zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) ----- gepubliceerd dan wel indien het CBS ter vervanging van bedoeld indexcijfer een ander indexcijfer heeft ingevoerd, dan volgt de aanpassing naar dat indexcijfer, - en waarbij het door het CBS in eerste jaar van de indexering gehanteerde ----- kalenderjaar is eenhonderd (100) als basisjaar zal worden aangehouden. De --- retributie wordt voor het nieuwe jaar niet aangepast indien voormelde indexering leidt tot een negatieve aanpassing. ----- De betalingsverplichting wordt niet gewijzigd in verband met of als gevolg van -- het in artikel 12.6 genoemde bouwplan van Eigenaar. -----
- 9. Bestemming en gebruik** -----
De Opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt als fotovoltaïsche installatie, --- bedoeld voor het omzetten van zonne-energie in elektriciteit en levering ----- daarvan. -----
- 10. Onderhoud Opstallen, onderhoud Dak en toegang** -----
- 10.1 Opstaller dient de Opstallen voor eigen rekening gedurende de duur van het ---- Opstalrecht schoon te houden en goed te onderhouden. Eigenaar dient het Dak voor eigen rekening gedurende de duur van het Opstalrecht goed te----- onderhouden. -----
- 10.2 Eigenaar en Opstaller dragen er over en weer voor zorg dat zij de benodigde --- toegang tot het Dak hebben om de betreffende schoonmaak- en----- onderhoudswerkzaamheden uit te voeren. In geval ten aanzien van het Dak ---- en/of het Gebouw specifieke veiligheidsvoorschriften gelden, dan zal Eigenaar-- deze aan Opstaller doen toekomen. Eenmaal aan Opstaller medegedeelde ----- veiligheidsvoorschriften dient Opstaller na te leven. -----
- 10.3 Opstaller en Eigenaar hebben beiden het recht om derden die inspecties dienen uit te voeren, zoals financiers en/of verzekeraars de benodigde toegang te ----- verschaffen tot het Dak en/of de Opstallen. -----
- 10.4 Tenzij expliciet anders vermeld in deze akte heeft Opstaller in beginsel geen ---- recht op toegang tot de binnenkant van het Gebouw. Zulks behoudens in het --- geval van calamiteiten of een goedkeuring van Eigenaar en/of de----- huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw. Toegang zal in beginsel derhalve----- verlopen via een externe trap of een kraanlift. Terzake kan een ----- toegangsprotocol worden overeengekomen en vastgesteld. -----
- 10.5 Alle werkzaamheden die Eigenaar en Opstaller uitvoeren of laten uitvoeren in--- verband met realisatie, onderhoud of inspecties dienen zoveel mogelijk te----- worden ingepland in onderling overleg en dienen voorts op de minst belastende wijze plaats te vinden. -----
- 10.6 Eigenaar zal gedurende de periode waarin Opstaller het Opstalrecht uitoefent -- het dak van het Gebouw op afdoende wijze onderhouden teneinde de----- geschiktheid van het Dak voor de aanwezigheid van de Opstallen te----- waarborgen. Eigenaar zal, telkens als dit aan de orde is een onderhoudsplan ---

aan Opstaller doen toekomen dat aangeeft op welk gedeelte van het Dak en in welke periode het onderhoud wordt gepleegd. -----

11. Veiligheid-----

11.1 Eigenaar zal: -----

- (a) niets doen dat de stabiliteit van (een onderdeel van) de Opstallen in gevaar zou kunnen brengen of beschadigen;-----
- (b) geen gebouwen of constructies oprichten en meer in het algemeen geen--- activiteiten ondernemen die de Opstallen en het gebruik daarvan zouden--- kunnen verstoren of een verminderd rendement van de Opstallen zou ----- kunnen veroorzaken;-----
- (c) geen derden toelaten noch zichzelf toegang verschaffen tot de Opstallen, -- zonder voorafgaande goedkeuring (per e-mail) van Opstaller, een en ander behoudens voor zover in deze akte expliciet anders bepaald, onverminderd de rechten en bevoegdheden van Eigenaar als bedoeld in artikel 12.5 en--- waarbij artikel 12.5 ook van toepassing is bij en tijdens de nieuwbouw zoals bedoeld artikel 12.6. -----

12. Gebruik Dak op verzoek van Eigenaar-----

Permanente wijziging lay-out -----

12.1 Indien Eigenaar, dan wel de huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw, gedeelten van het Dak wenst te gebruiken voor het plaatsen van andere installaties en/of werken, dan treden Eigenaar en Opstaller daarover in redelijkheid met elkaar in overleg om te bezien waar deze installaties en/of werken geplaatst kunnen----- worden. Uitgangspunt is daarbij dat allereerst de delen op het Dak zullen----- worden gebruikt die beschikbaar zijn zonder dat Opstallen dienen te worden ---- verwijderd en/of daarvan hinder ondervinden. -----
Indien Eigenaar op redelijke gronden meent dat voor het plaatsen van de ----- betreffende andere installaties en/of werken de locatie(s) en de lay-out van de -- Opstallen dient te wijzigen, is Opstaller gehouden daarvoor op redelijke termijn - zorg te dragen, onder de voorwaarden dat: -----

- (a) alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door Opstaller worden ----- uitgevoerd; en -----
- (b) door Eigenaar aan Opstaller worden vergoed: -----
 - (i) de kosten van de werkzaamheden hiervoor onder (a) bedoeld;-----
 - (ii) indien de gewijzigde locatie(s) en de lay-out van de Opstallen leidt tot een vermindering van het aantal aanwezige zonnepanelen, een ----- bedrag waarmee Opstaller schadeloos wordt gesteld voor het----- verminderde rendement over de volledige resterende duur van het ---- Opstalrecht; -----
 - (iii) indien als gevolg van de werkzaamheden hiervoor onder (a) bedoeld, - de Opstallen tijdelijk (deels) buiten bedrijf zijn gesteld, een bedrag ----- waarmee Opstaller schadeloos wordt gesteld voor het verminderde---- rendement over de betreffende periode, voor zover de duur dat de----- Opstallen buiten bedrijf zijn op grond van het bepaalde in dit artikel ---- 12.1 en het bepaalde in artikel 12.2 over de gehele duur van het ----- Opstalrecht een periode van één (1) maand overschrijdt. -----

Indien het aanbrengen van de betreffende andere installaties en/of werken-



leidt tot een verminderd rendement door schaduw, dan is het ter discretie -- van Opstaller om te bepalen of de betreffende zonnepanelen dienen te ---- worden verwijderd en aldus meetellen voor de onder (ii) hiervoor bedoelde - schadeloosstelling. -----

Op verzoek van een van de Partijen zullen de locatie(s) en de lay-out ----- worden vastgelegd in een gewijzigde Bijlage 1, welke wijziging zal worden - geconstateerd bij notariële akte in te schrijven in de daartoe bestemde ---- openbare registers voor registergoederen. -----

Tijdelijke verwijdering om andere redenen-----

12.2 Indien, om welke reden ook, Eigenaar meent dat het noodzakelijk is dat (een --- deel van) de Opstallen tijdelijk dienen te worden verwijderd, zal Opstaller----- daaraan medewerking verlenen, onder de voorwaarden dat: -----

- (a) alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door Opstaller worden ----- uitgevoerd; en -----
- (b) de verwijdering zoveel mogelijk in een lage instralingsperiode (oktober tot -- maart) ingepland zal worden; en-----
- (c) door Eigenaar aan Opstaller worden vergoed: -----

- (i) de kosten van de werkzaamheden hiervoor onder (a) bedoeld; en -----
- (ii) een bedrag waarmee Opstaller schadeloos wordt gesteld voor het ---- verminderde rendement vanwege het (deels) buiten bedrijf zijn van de Opstallen gedurende de verwijdering, voor zover de duur dat de ----- Opstallen buiten bedrijf zijn op grond van het bepaalde in dit artikel ---- 12.1 en het bepaalde in artikel 12.2 over de gehele duur van het ----- Opstalrecht een periode van één (1) maand overschrijdt. -----

12.3 Het in artikel 12.2 sub (c) bepaalde geldt niet indien Eigenaar verzoekt (een ---- deel van) de Opstallen tijdelijk te verwijderen ingeval sprake is van onderhoud -- aan het Dak waarvan is overeengekomen dat dat gedurende het Opstalrecht --- zou worden uitgevoerd door Opstaller. In dat geval komen de kosten volledig --- voor rekening van Opstaller, met dien verstande dat Eigenaar en Opstaller ----- gehouden zijn om redelijkerwijze overleg te blijven voeren over het beperkt ---- houden van deze kosten. -----

12.4 Het bepaalde in artikel 12.2 sub (c) geldt eveneens niet in de gevallen bedoeld- in artikel 12.5 (noodzakelijke verwijderingen) en 12.6 (nieuwbouw door ----- Eigenaar), in die gevallen geldt het in die artikelen 12.5 respectievelijk 12.6 ---- bepaalde.-----

Tijdelijke verwijdering vanwege onbekend noodzakelijk onderhoud -----

12.5 Het in artikel 12.2 sub (c) bepaalde geldt niet indien Eigenaar verzoekt (een ---- deel van) de Opstallen tijdelijk te verwijderen ingeval sprake is van noodzakelijk onderhoud aan het Dak dat niet te voorzien was en niet te wijten is aan ----- achterstallig onderhoud en waarvan aangetoond kan worden dat dat onderhoud geen uitstel kan lijden. In dat geval komen de kosten voor rekening van ----- Opstaller en Eigenaar tezamen in de volgende verhouding: 50/50, met dien ---- verstande dat Eigenaar en Opstaller gehouden zijn om redelijkerwijze overleg te blijven voeren over het beperkt houden van deze kosten.-----

Tijdelijke verwijdering vanwege nieuwbouw -----

12.6 (a) Opstaller is op de hoogte van plannen van Eigenaar om een van de -----

- Gebouwen waarop een deel van de zonnepanelen zijn aangebracht (op Bijlage 1 aangemerkt als Gebouw 2) te slopen en om een nieuw gebouw, op een ander deel van haar eigendom te realiseren (op Bijlage 1 aangemerkt als de "Nieuwbouw"). Deze activiteiten zijn vergunningplichtig. Eigenaar is thans doende de benodigde vergunningen te verkrijgen. Eigenaar streeft er naar om de sloop terstond na verkrijging van (onherroepelijke) vergunningen en toestemmingen van overheidswege van dit renovatieproject, te kunnen (doen) uitvoeren.
- (b) Eigenaar zal uiterlijk twee (2) maanden voorafgaand aan het moment van sloop van Gebouw 2 de start van deze sloopactiviteiten via aangetekende post en e-mail doorgeven aan de Opstaller. Opstaller is gehouden om ervoor zorg te dragen dat voor haar rekening en risico uiterlijk zeven (7) dagen voorafgaand aan de door Eigenaar genoemde start van de sloopactiviteiten de Opstallen van Gebouw 2 zijn verwijderd. Opstaller zal hierbij aanwijzingen van/namens Eigenaar ten behoeve van een vlotte en veilige wegneming van de Opstallen, de (voorbereiding van) sloopactiviteiten en de goede bedrijfsvoering van de (bedrijfs)activiteiten ter plaatse na (doen) leven.
- (c) Nadat Eigenaar aan Opstaller schriftelijk de datum van het gereed zijn van de nieuwbouw heeft kenbaar gemaakt, zal Eigenaar Opstaller een termijn van veertien (14) dagen stellen waarbinnen Opstaller de betreffende Opstallen voor eigen rekening en risico kan terugplaatsen. Partijen zullen deze termijn in goed onderling overleg vaststellen. Eigenaar zal daartoe Opstaller toegang tot de Onroerende Zaak geven en van instructies voorzien zodat ook daarbij een veilige en vlotte voortgang en voortzetting in de bedrijfsvoering van Eigenaar wordt geborgd. De Nieuwbouw, voor zover daarop de zesentachtig (86) zonnepanelen zijn herplaatst, maakt na gereedkoming onderdeel uit van het Gebouw. De gesloopte stal (Gebouw 2) maakt vanaf sloop geen deel meer uit van het Gebouw. Aldus wordt de vestiging van het Opstalrecht geacht zich ook uit te strekken tot de Nieuwbouw.
- (d) Op verzoek van een van de Partijen zullen de alsdan gewijzigde locatie(s) en de lay-out worden vastgelegd in een gewijzigde Bijlage 1, welke wijziging zal worden geconstateerd bij notariële akte in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen.
- (e) Opstaller heeft wegens gemis aan opbrengsten als gevolg van de tijdelijke onderbreking van de stroomproductie van het betreffende deel van de Installatie in de periode gedurende welke (het betreffende deel van) de Opstallen als gevolg van het bouwplan zijn verwijderd (sloop en terugplaatsing als bedoeld in dit artikel 12.6 leden onder (a) tot en met (d)) jegens Eigenaar geen aanspraak op vergoeding van kosten of schades, hoe ook genaamd. Opstaller heeft jegens Eigenaar geen aanspraken op vergoeding van kosten of schades wegens gemis aan opbrengsten indien op de nieuwbouw de opbrengst per paneel dan wel van het geheel in tijd minder is dan voor de sloop.
- (f) Eigenaar verklaart zich bereid om Opstaller en de door haar aangewezen



aannemer casu quo uitvoerende partijen de gelegenheid te geven om het --
betreffende deel van de Opstallen te verwijderen. Eigenaar verklaart zich --
bereid om desgewenst een deel van de Onroerende Zaak aan te wijzen ----
waarop de verwijderde zonnepanelen in de periode tussen sloop en -----
terugplaatsing als bedoeld in dit artikel 12.6 leden (a) tot en met (d) tijdelijk-
door Opstaller kunnen worden opgeslagen. Deze opslag is voor eigen -----
rekening en risico van Opstaller. -----

13. Verzekering-----

13.1 Opstaller is verplicht om een verzekering af te sluiten en afgesloten te houden --
ten aanzien van de Opstallen, die zowel de Opstallen verzekert als de wettelijke
aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek. Eigenaar is ---
verplicht om een verzekering af te sluiten en afgesloten te houden ten aanzien--
van het Gebouw (inclusief het Dak), die zowel het Gebouw (inclusief het Dak)---
verzekert als de wettelijke aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 6:174 -----
Burgerlijk Wetboek. -----

13.2 Partijen zijn jegens elkaar verplicht om steeds tijdig de voor de verzekeringen ---
verschuldigde premies te voldoen. Op verzoek van een Partij zal de andere -----
Partij een kopie van de toepasselijke polis en bewijsstukken dat de -----
toepasselijke premie is voldaan verstrekken. -----

13.3 Opstaller is verplicht medewerking te verlenen die van hem benodigd is om -----
Eigenaar te kunnen laten voldoen aan de voorwaarden die door zijn verzekeraar
worden gesteld aan het verzekerd houden van het Gebouw. Voor Eigenaar is ---
van essentieel belang dat het Gebouw te allen tijde verzekerd blijft. Gelet hierop
beschouwen Partijen de schending van artikel 13.3 in beginsel als een ernstige -
mate van tekortschieten als bedoeld in artikel 16.2. -----

14. Overdracht, bezwaring, splitsing in appartementsrechten -----

14.1 Zonder toestemming van Eigenaar is Opstaller niet bevoegd om: -----

- (a) het Opstalrecht over te dragen of toe te delen; -----
- (b) het Opstalrecht te splitsen; -----
- (c) een beperkt recht op het Opstalrecht, de Opstallen of de Onroerende Zaak-
te vestigen (daaronder mede begrepen een recht van onderopstal en een --
erfdienstbaarheid, alsmede het betrekken in een mandeligheid in de zin ----
van artikel 5: 60 Burgerlijk Wetboek), daarvan uitgezonderd een -----
hypotheekrecht en pandrecht; -----
- (d) een kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek --
aan te gaan met betrekking tot het Opstalrecht; -----
- (e) verbintenissen van persoonlijke aard aan te gaan met betrekking tot het ----
Opstalrecht, de Opstallen of de Onroerende Zaak, onder de verplichting om
die verbintenissen op te leggen aan rechtsopvolgers of gebruikers van het -
Opstalrecht, de Opstallen of de Onroerende Zaak; -----
- (f) het Opstalrecht of de Opstallen te verhuren, te verpachten of op enige -----
andere wijze in gebruik te geven; -----
- (g) het Opstalrecht te splitsen in appartementsrechten; -----
- (h) een na splitsing in appartementsrechten ontstaan appartementsrecht over -
te dragen of ten aanzien daarvan een rechtshandeling aan te gaan als in dit
artikel 14.1 sub (a) tot en met (i) bedoeld; -----

- (i) een overeenkomst aan te gaan die tot het in dit artikel 14.1 sub (a) tot en met (h) bedoelde kan leiden.-----
- 14.2 Indien Eigenaar een op grond van het hiervoor in artikel 14.1 sub (a) tot en met (i) bepaalde vereiste toestemming verleent, is hij bevoegd daaraan ----- voorwaarden te verbinden.-----
- 14.3 Het bepaalde in artikel 14.1 heeft, voor zover rechtens mogelijk, ----- goederenrechtelijke werking in de zin dat een zonder een vereiste toestemming verrichte rechtshandeling goederenrechtelijk geen effect sorteert.-----
- 14.4 Ingeval van overdracht of een andere handeling als in artikel 14.1 bedoeld, is -- Opstaller verplicht om binnen dertig (30) kalenderdagen nadat de----- rechtshandeling is aangegaan, aan Eigenaar een afschrift te doen verstrekken-- van de akte waarbij de betreffende rechtshandeling is geschied.-----
- 15. Einde van het Opstalrecht** -----
- 15.1 Het Opstalrecht eindigt door: -----
- (a) het verstrijken van de duur waarvoor het Opstalrecht is verleend; -----
- (b) opzegging door Opstaller, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is----- verleend; -----
- (c) opzegging door Eigenaar, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is----- verleend; of-----
- (d) andere in de wet genoemde wijzen van tenietgaan van beperkte rechten. --
- 16. Opzegging Opstalrecht**-----
- 16.1 Opstaller is bevoegd tot tussentijdse opzegging van het Opstalrecht indien naar het oordeel van Opstaller de exploitatie van de Opstallen niet langer rendabel is. Opstaller heeft alsdan het recht het Opstalrecht te beëindigen en de Opstallen -- te verwijderen met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. -
- 16.2 Eigenaar is tot tussentijdse opzegging van het Opstalrecht bevoegd. Hij kan het Opstalrecht uitsluitend tussentijds opzeggen indien: -----
- (a) Opstaller in ernstige mate tekortschiet (in de zin van artikel 5: 87 lid 2 ----- Burgerlijk Wetboek) in de nakoming van een van zijn verplichtingen ----- voortvloeiende uit het Opstalrecht; dan wel-----
- (b) Opstaller in verzuim is de retributie over twee (2) achtereenvolgende jaren - te betalen. -----
- 16.3 Iedere opzegging geschiedt bij exploit. Zij geschiedt in geval van de ----- opzeggingsgronden van artikel 16.2 tenminste één (1) maand voor het tijdstip-- waartegen wordt opgezegd en ten aanzien van eventuele overige ----- opzeggingsgronden tenminste één (1) jaar voor het tijdstip waartegen wordt ---- opgezegd, een en ander met inachtneming van het bepaalde in art. 5: 87 ----- Burgerlijk Wetboek. -----
- 17. Zuiveren verzuim Opstaller** -----
- 17.1 Ingeval van een hypotheekrecht op het Opstalrecht zal Eigenaar de ----- Hypotheekhouder Opstalrecht informeren zodra Opstaller in verzuim is de ----- retributie over één (1) jaar te betalen.-----
- 17.2 Indien Eigenaar van plan is om het Opstalrecht op te zeggen, zal hij aan de ----- Hypotheekhouder Opstalrecht eerst voor een periode van twee (2) maanden---- nadat Eigenaar haar voornemen tot opzegging per aangetekend schrijven heeft aangekondigd, de mogelijkheid geven om de verplichtingen waarin Opstaller----



- tekortschiet alsnog na te (doen) komen en zal hij desgewenst medewerking -----
casu quo toestemming verlenen het Opstalrecht over te dragen aan een derde, -
door Hypotheekhouder Opstalrecht aangedragen, partij.-----
- 17.3 Indien verzocht door de Hypotheekhouder Opstalrecht, zal Eigenaar te goeder--
trouw zijn medewerking verlenen aan het aangaan van een (directe)-----
overeenkomst met de Hypotheekhouder Opstalrecht omtrent de beëindiging en-
toekomstige voorzetting van dit Opstalrecht. -----
- 17.4 De bepalingen opgenomen in deze akte ten behoeve van Hypotheekhouder ----
Opstalrecht gelden als een onherroepelijk om niet gemaakt derdenbeding als ---
bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek jegens iedere Hypotheekhouder ----
Opstalrecht. Voor zover deze bepalingen niet kunnen kwalificeren als zo een ---
derdenbeding, heeft Opstaller de bevoegdheid om de rechten die een -----
Hypotheekhouder Opstalrecht hieraan kan ontlene daaraan expliciet over te ---
dragen in het kader van de vestiging van een hypotheekrecht op het-----
Opstalrecht. -----
- 18. Wegneemrecht en wegneemplicht -----**
- 18.1 Opstaller heeft tijdens de duur van het Opstalrecht de bevoegdheid de -----
Opstallen weg te nemen, mits hij het Dak, het Gebouw en de Onroerende Zaak-
voor eigen rekening en risico in de oude toestand terugbrengt, rekening -----
houdend met normale slijtage. -----
- 18.2 Indien Opstaller bij het einde van het Opstalrecht van zijn bevoegdheid bedoeld
in artikel 18.1 geen gebruik heeft gemaakt, gaat overeenkomstig het bepaalde --
in artikel 5: 105 Burgerlijk Wetboek de eigendom van de Opstallen over op -----
Eigenaar zonder dat deze gehouden is daarvoor enige vergoeding aan de -----
Opstaller te voldoen. Wanneer Opstaller besluit zal deze Eigenaar hieromtrent --
tijdig informeren. -----
- 18.3 Indien artikel 18.2 aan de orde is, is Opstaller verplicht tijdig zorg te dragen voor
het schriftelijk informeren van betrokken derde partijen (zoals netbeheerder en--
verzekeraars) en is Opstaller voorzover nodig gehouden medewerking te -----
verlenen aan handelingen die nodig zijn voor contractsoverneming in de zin van
art. 6: 159 Burgerlijk Wetboek. Voor contractsoverneming in de zin van art. 6: ---
159 Burgerlijk Wetboek is uitdrukkelijke, voorafgaande schriftelijke medewerking
van Eigenaar benodigd. Opstaller verstrekt aan Eigenaar voorafgaand aan te ---
maken afspraken over deze eventuele contractsoverneming afschriften van -----
correspondentie, polissen en andere relevante documenten. Opstaller is -----
ge vrijwaard voor de Opstallen en daarbij horende kosten en verzekeringen-----
nadat Eigenaar de eigendommen heeft aanvaard, waartoe een schriftelijke-----
bevestiging van Eigenaar van de ontvangst van de in artikel 18.2 bedoelde-----
mededeling van Opstaller is vereist. -----
- 19. Derdenwerking -----**
- 19.1 Indien en voor zover de in dit "Hoofdstuk (D) Voorwaarden Opstalrecht" -----
bedoelde, op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen
worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen, komen Opstaller en Eigenaar ---
overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6: -
252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende -----
gerechtigden tot het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak, en dat daaraan

tevens gebonden zullen zijn de huurder(s)/gebruiker(s) van het Opstalrecht -----
casu quo de Onroerende Zaak. -----

De in artikel 25 vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op
deze kwalitatieve verplichtingen. -----

- 19.2 Indien en voor zover de in dit "Hoofdstuk (D) Voorwaarden Opstalrecht" -----
bedoelde, op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen
worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen en tevens niet kunnen -----
kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk
Wetboek, komen Opstaller en Eigenaar hierbij overeen dat Opstaller casu quo --
Eigenaar (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht casu quo --
de Onroerende Zaak) jegens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens -----
rechtsopvolgers ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) ---
verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Opstalrecht casu
quo van de Onroerende Zaak als kettingbeding op te leggen aan opvolgende ---
Opstaller(s) casu quo Eigenaar(s) en deze te doen aanvaarden en voorts de ----
daaruit voor Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter ---
zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) voortvloeiende -----
rechten namens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers --
ter zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht) aan te nemen, -----
zulks op straffe van een direct opeisbare boete ten bedrage van vijfduizend euro
(€ 5.000,00), onverminderd het recht om additionele schadevergoeding te-----
vorderen in het geval de daadwerkelijk geleden schade hoger is. -----
In verband met dit kettingbeding zijn Opstaller casu quo Eigenaar (alsmede -----
diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht casu quo de Onroerende----
Zaak) jegens Eigenaar casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter --
zake van de Onroerende Zaak casu quo het Opstalrecht), verplicht om de-----
bepalingen die in dit "Hoofdstuk (D) Voorwaarden Opstalrecht" op het -----
Opstalrecht van toepassing zijn verklaard, in iedere akte van overdracht letterlijk
aan te halen. -----

E. FISCALE BEPALING -----

- 20.1 Alle belastingen ter zake vestiging en opheffing van het Opstalrecht en -----
overdracht in eigendom van de Opstallen zijn voor rekening van Opstaller. -----

20.2 Overdrachtsbelasting -----

Voor wat betreft de verschuldigheid van overdrachtsbelasting geldt het-----
volgende: -----

op grond van artikel 9 lid 1 Wet belastingen van rechtsverkeer is -----
overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van het Opstalrecht (of de ---
tegenprestatie zo die hoger is), vermeerderd met de (geschatte) -----
gekapitaliseerde waarde van de retributie. -----

De (geschatte) gekapitaliseerde waarde van de retributie bedraagt, conform het
bepaalde in de bijlage bij het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer, -
drieduizend vijfhonderdnegen euro en drieënzestig cent (€ 3.509,63), waarover -
tien vier/tiende procent (10,4%) overdrachtsbelasting verschuldigd is. -----

De op deze akte verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt (afgerond) -----
mitsdien: **driehonderdvijfenzestig euro (€ 365,00)**. -----

F. DIVERSEN -----



21. Kosten en belastingen -----

21.1 Alle kosten en belastingen verband houdende met de vestiging van het Opstalrecht, waaronder de kadastrale kosten, de notariële kosten en de (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Opstaller. -----

21.2 Alle kosten en belastingen verband houdende met de opheffing dan wel doorhaling van het Opstalrecht en verkrijging in eigendom van de Opstallen, waaronder de kadastrale kosten, de notariële kosten en de (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Opstaller. -----

22. Voorafgaande overeenkomsten -----

Deze akte bevat al hetgeen Partijen in verband met de vestiging van het Opstalrecht zijn overeengekomen. Met ingang van heden eindigen alle overeenkomsten en afspraken die Partijen daarover eerder mochten hebben gesloten respectievelijk gemaakt. -----

23. Ontbindende en opschortende voorwaarden -----

23.1 Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht. -----

23.2 Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht. -----

23.3 Eigenaar noch Opstaller kan zich ter zake van de in deze akte vervatte overeenkomst, alsmede van deze akte, nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen. -----

24. Uitsluiting ontbinding -----

Partijen doen uitdrukkelijk afstand van ieders recht om ontbinding van de Overeenkomst, van hetgeen eventueel vóór het passeren van deze akte is overeengekomen, van de in deze akte vervatte overeenkomst en van de onderhavige vestiging te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6: 265 -- Burgerlijk Wetboek, welke afstanddoening hierbij door Partijen over en weer wordt aanvaard. -----

25. Woonplaatskeuze -----

Partijen kiezen met betrekking tot de inschrijving van (een afschrift van) deze akte woonplaats ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte, thans aan het adres Raadhuisstraat 9 te 5066 AP Moergestel. -----

26. Overig -----

Indien een bepaling van deze akte om wat voor reden ook in enig rechtsgebied onwettig, ongeldig of onafdwingbaar is, heeft dat geen invloed op: -----

(a) de geldigheid of afdwingbaarheid in dat rechtsgebied van de andere bepalingen van deze akte; of -----

(b) de geldigheid of afdwingbaarheid in andere rechtsgebieden van die of andere bepalingen van deze akte. -----

Aan te hechten stukken -----

Aan deze akte wordt gehecht: -----

- kopie Overeenkomst tot het vestigen een opstalrecht; -----

- plattegrond/tekening. -----

Slot-----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.-----
WAARVAN AKTE is verleden te Moergestel op de datum in het hoofd van deze akte
vermeld.-----

De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht. De
comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te-----
stellen en tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de --
inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en te zijn geweest op de gevolgen---
die voor partijen uit de akte voortvloeien.-----

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de
comparanten en vervolgens door mij, notaris,-----
om dertien uur.-----

(w.g.) volgen de handtekeningen

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



[Handwritten signature]