

# **PV-gebruiksovereenkomst**

**(Versie 30-08-2012)**

**DEZE OVEREENKOMST IS OPGESTELD OP ● 2012**

**(1)           Bedrijf**

**(2)           Buur**

*Loyens & Loeff N.V., advocaten, belastingadviseurs & notarissen, heeft het BedrijfzoektBuur-concept bestudeerd. De bevindingen zijn neergelegd in een algemeen memo van 25 mei 2012. Daarnaast is de bij het BedrijfzoektBuur-concept behorende 'PV-gebruiksovereenkomst' beoordeeld en is geconcludeerd dat deze 'PV-gebruiksovereenkomst' in overeenstemming is met het op die datum toepasselijke Nederlandse recht.*

## DE ONDERGETEKENDEN:

- (1) [Bedrijfsnaam], gevestigd en kantoorhoudende te ([postcode]) [plaatsnaam], aan de [straat en huisnummer] (handelsregister nummer: .....), hierna te noemen: "Bedrijf";
- (2) De heer/mevrouw ....., wonende te [postcode] [plaatsnaam], aan de [straat en huisnummer], hierna te noemen: "Buur";

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

## IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- (A) Partijen gezamenlijk vorm willen geven aan een betekenisvolle en duurzame relatie met de leefomgeving en met elkaar, door hetzij een dak beschikbaar te stellen, hetzij financiële middelen.
- (B) Buur beschikt over een onroerende zaak [kadastraal nummer.....] dat geschikt is voor het plaatsen van een PV-installatie van ..... kWp, zoals nader gespecificeerd in Bijlage 1 ("de PV-installatie");
- (C) Bedrijf wenst te investeren in de productie van duurzame elektriciteit door middel van de PV-installatie maar niet beschikt over een (geschikt) dak voor de plaatsing van de PV-installatie;
- (D) Partijen hebben onderzocht in hoeverre de respectieve wensen van Buur en Bedrijf aan elkaar kunnen worden verbonden, een en ander in het licht van haar doelstelling;
- (E) Partijen de wens hebben geuit om de door Bedrijf aan te schaffen PV-installatie te (doen) plaatsen op het dak van de onroerende zaak van Buur, welke PV-installatie vervolgens zal worden aangewend om te voorzien in de elektriciteitsvraag van Buur.
- (F) Partijen bij het aangaan van deze overeenkomst ervan uitgaan dat de PV-installatie geen bestanddeel vormt van de onroerende zaak van Buur in de zin van artikel 3:4 van het Burgerlijk Wetboek nu deze te allen tijde en zonder toebrenging van enige significante schade aan de onroerende zaak van Buur van het dak van Buur zal kunnen worden verwijderd;
- (G) Partijen in deze overeenkomst schriftelijk de voorwaarden wensen vast te leggen waaronder Buur gebruik zal maken van de PV-installatie van Bedrijf.

## **VERKLAREN EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:**

### **1. Prestatie**

- 1.1 Bedrijf zal de PV-installatie (doen) plaatsen op het dak van Buur en Buur aanvaardt de plaatsing van de PV-installatie op het dak van zijn onroerende zaak.
- 1.2 Buur zal de door middel van de PV-installatie geproduceerde elektriciteit, naar eigen inzicht, in zijn installatie (zijn onroerende zaak) verbruiken, dan wel terugleveren aan zijn leverancier van elektriciteit via zijn aansluiting op het net.
- 1.3 Bedrijf investeert in de PV-installatie en blijft eigenaar van de PV-installatie. Bedrijf zal voor toepassing van de Nederlandse fiscale wet- en regelgeving, tussen partijen steeds als eigenaar worden aangemerkt.
- 1.4 Partijen zullen ervoor zorgdragen dat de PV-installatie te allen tijde en zonder toebrenging van enige significante schade aan de onroerende zaak van Buur, van het dak van Buur kan worden verwijderd.

### **2. De PV-installatie**

- 2.1 De PV-installatie zal worden aangesloten op een punt in de installatie van Buur dat is gelegen, gezien vanaf het net, achter de elektriciteitsmeter van Buur, zodat de door de PV-installatie geproduceerde elektriciteit niet via de aansluiting op het net wordt geleverd.
- 2.2 De PV-installatie zal zijn voorzien van een eigen meetinrichting waarmee de hoeveelheid geproduceerde elektriciteit kan worden vastgesteld. Partijen stellen in onderling overleg de kwaliteit en de aard van de meetinrichting vast.
- 2.3 Buur verleent toestemming aan Bedrijf om de PV-installatie op zijn dak te doen plaatsen. Indien en voorzover Buur wenst om zijn dak (aanvullend) te verzekeren in verband met de plaatsing van de PV-installatie, zullen de kosten daarvan voor rekening komen van Buur.
- 2.4 Buur verklaart, op eerste verzoek van Bedrijf een opstalrecht te zullen verlenen aan Bedrijf met betrekking tot de op het dak geïnstalleerde PV-installatie, voor de op dat moment resterende duur van deze overeenkomst. De kosten verbonden aan het vestigen van het opstalrecht komen voor rekening van Bedrijf.
- 2.5 Buur zorgt voor de praktische ondersteuning bij de plaatsing van de PV-installatie en het onderhouden van de contacten met de netbeheerder. Buur is zelf

verantwoordelijk voor de uitvoering van de saldering van zijn elektriciteitsverbruik conform artikelen 31c en 95c van de Elektriciteitswet 1998 door zijn elektriciteitsleverancier.

- 2.6 Buur zal doen en nalaten al hetgeen redelijkerwijs van hem als goed huisvader kan worden verlangd om beschadiging van de PV-installatie te voorkomen en zal de PV-installatie vrijhouden van schaduw en vuil teneinde de elektriciteitsproductie optimaal te laten functioneren.
- 2.7 Bedrijf staat ervoor in dat de PV-installatie gedurende de exploitatieperiode goed, deugdelijk en conform de normale producteigenschappen zal functioneren. Indien de PV-installatie een technische storing vertoont of anderszins niet functioneert conform de normale producteigenschappen, zal Bedrijf, mits Buur heeft voldaan aan het voorgaande lid, voor onderhoud, reparatie dan wel vervanging van de PV-installatie zorgdragen. Indien en voorzover Bedrijf wenst om de PV-installatie omtrent het in dit artikel bepaalde (aanvullend) te verzekeren, zullen de kosten daarvan voor rekening komen van Bedrijf.

### **3. Termijnbetalingen**

- 3.1 In ruil voor de in artikel 1.1 bedoelde prestatie, zal Buur aan Bedrijf een maandelijkse vergoeding betalen van €● per kWh dat door de PV-installatie wordt geproduceerd. Dit bedrag is exclusief de daarover te berekenen BTW.
- 3.2 Buur zal de in het vorige lid bedoelde vergoeding (dus inclusief de daarover verschuldigde BTW) aan Bedrijf betalen uiterlijk op de ● dag van de maand volgende op de maand waar de termijnbetaling betrekking op heeft, op rekeningnummer: ●, t.n.v. [naam Bedrijf], te ●.
- 3.3 Voor de uitleg van artikellid 3.1 van deze overeenkomst en ten behoeve van een praktische uitvoering daarvan, gaan Partijen uit van een jaarlijkse elektriciteitsproductie van [●] kWh per jaar. De maandelijkse vergoeding bedraagt derhalve €● inclusief BTW. Partijen kiezen voor toepassing van Optie ..., hieronder.

OPTIE A: Partijen accepteren dat het daadwerkelijk door de PV-installatie, conform de normale producteigenschappen, opgewekte volume elektriciteit per jaar kan afwijken van het in dit artikellid vastgestelde volume en zien over en weer af van verrekening van een dergelijke afwijking.

OPTIE B: Partijen stellen in de tweede week van een kalenderjaar gezamenlijk de hoeveelheid in het voorgaande kalenderjaar met de PV-installatie daadwerkelijk

geproduceerde volume elektriciteit vast en zullen het verschil tussen het daadwerkelijk geproduceerde volume elektriciteit en de in dit artikellid genoemde hoeveelheid elektriciteit met elkaar verrekenen op basis van de in artikel 3.1 genoemde bedragen.

#### **4. Duur en beëindiging**

- 4.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van zes (6) jaar, te weten tot en met ● 20●, en kan door partijen alleen met wederzijds goedvinden tussentijds worden beëindigd, behalve in de gevallen als hieronder in de artikelen 4.5 en 4.6 bepaald.
- 4.2 Na afloop van de duur van deze overeenkomst heeft Buur een optie om de eigendom van de PV-installatie (alsook de daarmee geproduceerde elektriciteit) tegen betaling van [10]% (inclusief BTW) van de oorspronkelijke koopprijs van de PV-installatie (inclusief BTW) te verkrijgen.
- 4.3 Indien Buur geen gebruik maakt van de in artikel 4.1 genoemde optie, zal Bedrijf na afloop van de duur van deze overeenkomst de PV-installatie van het dak van Buur (doen) verwijderen en Buur verleent daaraan bij deze zijn toestemming.
- 4.4 Buur zal zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst tevens opleggen aan een eventuele koper van zijn onroerende zaak, gedurende de alsdan resterende duur van deze overeenkomst. Voor zover noodzakelijk, verleent Bedrijf bij deze op voorhand toestemming aan deze contractsovername als bedoeld in artikel 6:156 BW.
- 4.5 Bedrijf is gerechtigd om deze overeenkomst tussentijds te beëindigen indien Buur, na door Bedrijf in gebreke te zijn gesteld, in verzuim is ten aanzien van de termijnbetalingen. Bedrijf zal alsdan gerechtigd zijn om de PV-installatie van het dak van Buur te (doen) verwijderen en Buur verleent daaraan bij deze zijn toestemming.
- 4.6 Buur is gerechtigd om deze overeenkomst tussentijds te beëindigen indien:
- 4.6.1 de PV-installatie niet functioneert conform de normale producteigenschappen en Bedrijf, na door Buur in gebreke te zijn gesteld, in verzuim is ten aanzien van zijn verplichtingen uit hoofde van artikel 2.7; of
- 4.6.2 Buur zijn onroerende zaak wenst te verkopen aan een (potentiële) koper die heeft aangegeven de PV-installatie niet te willen overnemen en Buur aan Bedrijf een vergoeding betaalt ter grootte van het bedrag dat Buur aan Bedrijf verschuldigd zou zijn indien deze overeenkomst zou hebben

voortgeduurd gedurende de volledige duur genoemd in artikel 4.1, en op basis van de in artikel 3.3 vastgesteld jaarlijks elektriciteitsproductie en tegen de in artikel 3.1 vastgestelde vergoeding per kWh;

in welke gevallen Buur aan Bedrijf een redelijke termijn zal gunnen en gelegenheid zal bieden om de PV-installatie van zijn dak te (doen) verwijderen.

- 4.7 In de gevallen bedoeld in artikel 4.5 en 4.6.2 heeft Bedrijf jegens Buur recht op vergoeding door Buur van het financiële en/of fiscale nadeel dat Bedrijf zal lijden als gevolg van het niet langer kwalificeren van de PV-installatie voor toepassing van de fiscale faciliteiten, zoals maar niet beperkt tot, de desinvesteringsbijtelling in het kader van de verkregen Energie-investeringsaftrek (EIA).

## **5. Verandering wet- en regelgeving**

- 5.1 Partijen verklaren met elkaar in overleg te treden bij verandering van wet- en regelgeving welke direct, dan wel indirect van invloed is op deze overeenkomst.

## **6. Toepasselijk recht en geschillen**

- 6.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 6.2 In geval van een geschil naar aanleiding van deze overeenkomst zullen Partijen in eerste instantie trachten om in gezamenlijk overleg een redelijke oplossing te vinden voor het ontstane geschil en indien Partijen er niet in slagen om tot een dergelijke redelijke oplossing te komen zullen zij het geschil ter beslechting voorleggen aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

**Aldus overeengekomen in tweevoud op ....., te Amsterdam:**

Bedrijf

Buur

Naam:

Naam:

PS: Het concept BEDRIJFzoektBUUR is ontwikkeld in okt. 2011 door Stichting Triple I-S in samenwerking met Wij krijgen Kippen. (Zie voor meer details: [www.bedrijfzoektbuur.nl](http://www.bedrijfzoektbuur.nl) en [www.wijkrijgenkippen.nl](http://www.wijkrijgenkippen.nl)). De kosten voor de overeenkomst zijn gedragen door Wij krijgen Kippen, gemeente Deventer, Stichting Zonne-energie Wageningen, gemeente Almere/Metropoolregio Amsterdam. Thans Open Source beschikbaar.

Dit is een modelovereenkomst die is bedoeld als uitgangspunt voor partijen die willen deelnemen aan "BEDRIJFzoektBUUR"

BIJLAGE 1:  
OMSCHRIJVING PV-INSTALLATIE