



Vergadering van 15 mei 2025

2025_GR_00494 Sluiten van een bijakte aan de opstalovereenkomst d.d. 26 juni 2017 met betrekking tot het stadseigendom gelegen te Gent, Proeftuinstraat - Goedkeuring

Bevoegd: Hafsa El-Bazioui

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek.

Motivering

Bij gemeenteraadsbesluit van 26 juni 2017 werd het bestek en de opstalovereenkomst goedgekeurd voor het plaatsen van netgekoppelde fotovoltaïsche panelen op het stadseigendom gelegen te Proeftuinstraat 45. Via deze overeenkomst heeft de Stad, als eigenaar, dit onroerend goed in opstal gegeven aan Farys Solar, die als opstalhouder instaat voor de aanleg en beheer van de zonnepanelen.

Omdat de capaciteit van het dak nog niet volledig benut was via de PV-installatie die Farys Solar had geplaatst, heeft de Stad sinds eind 2024 bijkomend een eigen PV-installatie geplaatst op het betreffende dak. De Stad wenst daarbij de opgewekte stroom te gebruiken in andere stadsgebouwen via energiedelen. Momenteel is dit niet mogelijk omdat de teller voor geïnjecteerde energie op naam van Farys staat. Hierdoor is een aanpassing nodig aan voormelde opstalovereenkomst via een bijakte waarop de geïnjecteerde energie op naam van de Stad komt te staan. Opdat Farys Solar geen rendementsverlies zou lijden vanwege de aanpassingen, wensen zij een wijziging van de contractuele bepalingen met betrekking tot de verkoop van de stroom. Om deze reden werden onderhandelingen aangeknoopt met onze contractpartij en worden volgende voorstellen tot wijziging aan de gemeenteraad voorgelegd:

Wijziging verkoop groene stroom:

- Het zelfverbruik van de door Farys Solar opgewekte zonne-energie wordt vastgesteld op 50 %.
- De Stad Gent betaalt een vaste vergoeding van 0,08 €/kWh (excl. btw) of 0,09680 €/kWh (incl. btw) voor dit aandeel. Deze prijs blijft ongewijzigd ten opzichte van de opstalovereenkomst d.d. 26 juni 2017.
- Voor de overige 50 % betaalt de Stad een bijkomende vergoeding van 0,04 €/kWh (excl. btw) of 0,04840 €/kWh (incl. btw) aan Farys Solar, ter compensatie van de

injectievergoeding die de Stad zal ontvangen in plaats van Farys. Op basis van de opgewekte energie de voorgaande jaren wordt dit bedrag geraamd op € 2.368,36 (excl. btw) of € 2.865,72 (incl. btw) per jaar.

- Contractueel wordt de mogelijkheid voorzien tot heronderhandeling van de bijkomende vergoeding bij economische verstoringen.

EAN-code en eigendom installatie:

- De teller voor geïnjecteerde energie komt op naam van de Stad.
- Farys behoudt de eigendom van de installatie en de Groene Stroom Certificaten (GSC's).

Het sluiten van de bijakte aan de opstalovereenkomst d.d. 26 juni 2017 met Farys Solar, voor het stadseigendom, gelegen te Gent, Proeftuinstraat 45, wordt door middel van dit besluit ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

In het geval dat de schuld voortvloeiend uit de voorliggende opstal niet onmiddellijk (volledig) bij het verlijden van de akte voldaan wordt, is de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie - overeenkomstig artikel 35 van de Hypotheekwet - normaal gezien gebonden om van deze openstaande schuldvordering(en) ambtshalve een hypothecaire inschrijving te nemen in zijn registers. Deze inschrijving biedt de Stad een zekerheid omtrent de latere betaling ervan. Achteraf handlichting bekomen van deze inschrijving brengt evenwel kosten met zich mee.

Gelet op het kosteloze karakter van de opstal, wordt dan ook voorgesteld om de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van deze specifieke plicht te ontslaan.

Dit besluit wordt voorgelegd ondanks de bewarende maatregelen, omdat het in het belang van de Stad is om zo snel mogelijk de teller van geïnjecteerde energie op naam van de Stad te plaatsen. Hierdoor kan de opgewekte stroom via energiedelen worden gebruikt in andere stadsgebouwen, wat in zijn geheel een positief en gunstig financieel gevolg heeft voor de Stad.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Status visum:

Voorgestelde uitgaven: € 21.970,48

Gebudgetteerd: Ja

De extra uitgave van 2.865,72 euro (incl. btw) per jaar is berekend op basis van de gemiddeld opgewekte energie door de zonnepanelen van Farys in de periode 2019-2024. Deze waarde betreft dus een geschatte raming en zal variëren naargelang de effectief opgewekte energie in het betreffende jaar. De opstalovereenkomst loopt nog tot 31/01/2033. We berekenen de uitgave tot deze einddatum. De berekening per jaar is als volgt: 2025: periode juni tem december = $2.865,72 / 12 * 7 = 1.671,67$ 2026-2031: 2.865,72 euro per jaar Later: 2.865,72 euro voor het jaar 3032 en 238,81 voor de maand januari 2033 = 3.104,53 euro

De bedragen in deze tabel zijn incl. btw

Dienst*	Themagebouwen
---------	---------------

Budgetplaats	349480000
Categorie*	E
Subsidiecode	NIET_RELEVANT
2025	1.671,66
2026	2.865,72
2027	2.865,72
2028	2.865,72
2029	2.865,72
2030	2.865,72
2031	2.865,72
Later	3.104,53
Totaal	21.970,51

Verwachte ontvangsten: € 0,00

De Stad krijgt geen ontvangsten, maar zal wel een financieel voordeel behalen door middel van de mogelijkheid om de opgewekte energie te gebruiken in andere stadsgebouwen via energiedelen, om zo de bestaande energiekosten te reduceren.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijakte nr. 1 onderhandse opstalovereenkomst Proeftuinstraat (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de in bijlage gevoegde bijakte aan de opstalovereenkomst d.d. 26 juni 2017, te sluiten met de besloten vennootschap FARYS SOLAR, met maatschappelijke zetel te Stropstraat 1, Gent, en ondernemingsnummer 0886.870.604, voor het stadseigendom, gelegen te Proeftuinstraat 45 ingaande vanaf de goedkeuring door de beide partijen.

Artikel 2:

Ontslaat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ervan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de akte in zijn registers.



ONDERHANDSE OPSTALOVEREENKOMST BIJAKTE NR. 1

Tussen de partijen:

1) **De Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden:

- a) Mevrouw Hafsa El-Bazioui, eerste schepen en schepen van Participatie, Buurtwerk, Mondiale Solidariteit, Facilitair Management en Digitalisering,
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur Stad Gent en OCMW Gent,

en die handelen zoals beslist door de gemeenteraad,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de Stad**" of "**de opstalgever**",

en

2) **de Bv FARYS SOLAR**, besloten vennootschap, met maatschappelijke zetel te 9000 GENT, Stropstraat 1, ondernemingsnummer BTW BE 0886.870.604, RPR Gent, hier overeenkomstig haar statuten vertegenwoordigd door :

- Wim Jacobs, bestuurder
- Tom Devos, bestuurder

ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de opstalhouder**",

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de in opstal gegeven goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van ruimtelijke ordening.

Partijen verklaren dat onderhavige overeenkomst wordt beheerst door de bepalingen van het boek 3 “goederen” van het Burgerlijk Wetboek, in de mate dat van deze bepalingen niet wordt afgeweken door deze overeenkomst.

Bij gemeenteraadsbesluit van 26 juni 2017 werden het bestek en de opstalovereenkomst voor de duur van 15 jaar goedgekeurd voor het plaatsen van netgekoppelde fotovoltaïsche panelen op het stadseigendom gelegen te Proeftuinstraat 45. Via voormelde overeenkomst heeft de Stad, als eigenaar, het voormelde onroerend goed in opstal gegeven aan Farys Solar, die als opstalhouder instaat voor de aanleg en beheer van de zonnepanelen.

Onderhavige bijakte nummer 1 aan voormelde opstalovereenkomst heeft als doel de teller voor geïnjecteerde energie op naam van de Stad te plaatsen en waarbij de afspraken met betrekking tot de verkoop van energie te wijzigen.

II. OVEREENKOMST

Artikel 1 – VERKOOP GROENE STROOM

Artikel 5 van de opstalovereenkomst d.d. 26 juni 2017, wordt integraal vervangen als volgt:

- Het zelfverbruik van de door de opstalhouder opgewekte zonne-energie wordt vastgelegd op een forfaitair percentage van 50% van de totale jaaropbrengst. Voor dit aandeel van opgewekte zonne-energie zal de opstalgever aan de opstalhouder een vaste vergoeding van 0,08000€/kWh (excl. Btw) of 0,09680 €/kWh (incl. Btw) verschuldigd zijn en dit voor de gehele duur van de overeenkomst.

Deze vergoeding zal jaarlijks aangepast worden aan de gezondheidsindex en dit volgens volgende formule :

$$\text{(herzieningscoëfficiënt (k) -1) * eenheidsprijs}$$

K	gi/GI
gi	De toepasselijke gezondheidsindex op factuurdatum
GI	De toepasselijke gezondheidsindex op de dag van de opening van de offertes

- De opstalgever zal aan de opstalhouder een bijkomende vergoeding van 0,04000 €/kWh (excl. Btw) of 0.04840 €/kWh (incl. Btw) betalen voor de overige 50% van de door de opstalhouder opgewekte stroom.
- Indien zich, buiten de controle van de partijen om, omstandigheden voordoen die leiden tot een grondige verstoring van het economisch evenwicht van de contractuele relaties ten opzichte van de situatie die bestond op het moment van het sluiten van de opstalovereenkomst, heeft elke partij het recht om de andere partij per aangetekend schrijven te verzoeken om heronderhandelingen te voeren over de Elektriciteitsprijs. Dit dient uiterlijk binnen de zestig kalenderdagen volgend op de inwerkingtreding van deze omstandigheden te gebeuren.

Artikel 2 - EAN-CODE EN EIGENDOM INSTALLATIE

Artikel 6 van de opstalovereenkomst d.d. 26 juni 2017, wordt gewijzigd als volgt:

- De EAN-code van de teller voor geïnjecteerde energie zal op naam van de Stad worden gezet vanaf de goedkeuring van de onderhandse bijakte.
- Het eigendom van de installatie, inclusief alle daaruit voortvloeiende Groene Stroom Certificaten (GSC's), blijft volledig in handen van de opstalhouder gedurende de looptijd van de oorspronkelijke overeenkomst.

Artikel 3 – BEHOUD VAN OORSPRONGKELIJKE BEPALINGEN

Alle andere bepalingen van de oorspronkelijke opstalovereenkomst d.d. 26 juni 2017 blijven van kracht.

Artikel 4 - INWERKINGTREDING

Deze bijakte treedt in werking vanaf de goedkeuring van de onderhandse akte door beide partijen.

Artikel 5 – AUTHENTIEKE AKTE

Partijen verklaren in kennis te zijn gesteld van het feit dat zij elk het recht hebben hun notaris te kiezen en dit zonder bijkomende kosten, en hebben voor de opstelling van de authentieke akte tot vestiging van het opstalrecht aangesteld:

- de Stad Gent: Notaris Stefanie Mikolajczak te 9070 Gent, Dendermondesteenweg 432;
- de opstalhouder: Notaris Stefanie Mikolajczak te 9070 Gent, Dendermondesteenweg 432.

Partijen verbinden zich ertoe notaris Stefanie Mikolajczak aan te stellen als penhoudend notaris en haar de opdracht te geven, de akte tot vestiging van het opstalrecht voor te bereiden en vervolgens uiterlijk om te verschijnen voor partijen voor het verlijden van de akte op het Stadhuis te Gent.

Alle rechten, kosten en erelonen betreffende deze overeenkomst vallen uitsluitend ten laste van de opstalgever.

Artikel 6 – GESCHILLEN

Voor alle betwistingen in verband met de onderhavige overeenkomst verklaren partijen woonstkeuze te doen:

- a] de Stad Gent ten Stadhuize;
- b] de opstalhouder op zijn maatschappelijke zetel.

Huidige overeenkomst is onderhevig aan het Belgisch Recht.

Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Gent behoren.

Artikel 7 – AMBTSHALVE INSCHRIJVING

Voor zoveel als nodig verklaren de partijen uitdrukkelijk de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ervan te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de akte in zijn registers.

Opgemaakt te Gent op in één elektronisch exemplaar dat iedere partij verklaart te hebben ontvangen.

Voor de Stad,

Voor de opstalhouder,
De BV 'Farys Solar',

Wim Jacobs
Bestuurder

Tom Devos
Bestuurder

