

## **Toelichting op Model Opstalrecht Zonnestroomsysteem (dakproject) versie 1.0 (2018)** **Laatste datum van wijziging: 10 augustus 2018.**

### **Algemeen:**

Het onderhavige document betreft een artikelsgewijze toelichting bij het **Model Opstalrecht Zonnestroomsysteem (dakproject) versie 1.0 (2018)**. Het model is te gebruiken in het kader van financiering van zonnestroomsystemen te realiseren door een exploitant op een dak van een gebouw dat in eigendom toebehoort aan een ander. Het model is tot stand gekomen door de Nederlandse Vereniging van Banken en betreft een uitgebalanceerd model voor wat betreft de verhouding tussen gebouweigenaar en diens financier en de exploitant en diens financier.

### **Wanneer is dit model bruikbaar?**

Het model is bruikbaar in de volgende situatie:

- Sprake is van een bedrijfsmatig gebouw; in beginsel is het model niet geschikt voor zonneprojecten op particuliere woningen.
- Het dakproject wordt gerealiseerd door een exploitant die zich de eigendom van het zonnestroomsysteem wenst voor te behouden, mede met het oog op het verschaffen van een zekerheidsrecht (hypotheek) daarop.
- De exploitant zal het zonnestroomsysteem voor eigen rekening en risico exploiteren, deze akte is derhalve uitdrukkelijk niet van toepassing op operationele lease constructies.
- Het gebouw is reeds (voor)belast met een hypotheek van de gebouweigenaar; het model gaat ervan uit dat het opstalrecht rang neemt voor de reeds ingeschreven hypotheek van de gebouweigenaar.

Het model kan zelfstandig worden gebruikt zonder dat ernaast nog een andere overeenkomst benodigd is die de relatie tussen gebouweigenaar en exploitant ten aanzien van het Opstalrecht regert. In praktijk zal het voor kunnen komen dat er een (voor)overeenkomst bestaat waarin is overeengekomen dat gebouweigenaar en exploitant tot het vestigen van een opstalrecht zullen komen. Artikel 25 van het model bepaalt dat al hetgeen voor deze akte is overeengekomen komt te eindigen, behoudens specifiek op te nemen overeenkomsten. Overeenkomsten ten aanzien van de levering van elektriciteit gesloten voorafgaand aan het vestigen van de akte blijven uiteraard wel van kracht.

### **Waarom is dit model opgesteld?**

Aanleiding voor het opstellen van het model is de financierbaarheid van zonneprojecten op daken te vereenvoudigen en daarmee te bevorderen.

### **Wanneer en hoe dient u het model te gebruiken?**

Het model dient gebruik te worden indien dat door de betrokken financiers wordt verlangd. Eventuele afwijkingen op het model dient u aan de betreffende financiers inzichtelijk te maken middels toezending van een versie waaruit de gemaakte aanpassingen duidelijk blijken. Indien tekstmodules worden gebruikt die in het model oranje gekleurd zijn, dient dat eveneens expliciet inzichtelijk gemaakt te worden. Oranje modules en afwijkingen van het model kunnen alleen worden toegepast met expliciete goedkeuring van de betrokken financiers.

### **Heeft u nog vragen?**

Neem dan contact op via het volgende e-mailadres: ●.

**N.B. dit betreft een toelichting op een model akte. De tekst zoals deze zal worden opgenomen in de betreffende akten die daadwerkelijk notarieel worden verleden zullen uiteindelijk bepalend zijn. Aan deze toelichting kunnen geen rechten worden ontleend.**

Letterlijke tekst van het betreffende artikel	Toelichting
<p><b>(B) DEFINITIES</b> [...]</p>	<p>In de definities dienen de gegevens van de notaris te worden opgenomen, de gegevens van de onroerende zaak waarop het opstalrecht wordt gevestigd en de namen van de eigenaar, opstaller en huidige hypotheekhouder op de onroerende zaak.</p> <p>In de definitie van "Opstallen" is ervoor gekozen om de bewoording te gebruiken "waarvan het Opstalrecht de eigendom verschaft" om aan te sluiten bij de algemene opvatting die daarover bestaat bij partijen. Strikt formeel juridisch is sprake van doorbreking van de natrekking.</p>
<p><b>1 Vestiging Opstalrecht</b> 1.1 <i>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.</i></p>	<p>In dit artikel wordt het opstalrecht gevestigd en aanvaard.</p>
<p><b>2 Voorgaande verkrijging van de Onroerende Zaak</b> 2.1 <i>Eigenaar heeft de Onroerende Zaak verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers [(destijds te ●)] op ● in register Hypotheken 4 deel ● nummer ● van een afschrift van een akte van levering, op ● verleden voor ●, notaris te ●.</i></p> <p>[● in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.]</p>	<p>In dit artikel dient de notaris de gegevens van de voorafgaande verkrijging van de Onroerende Zaak op te nemen.</p>
<p><b>3 Omschrijving verplichting tot vestiging Opstalrecht</b> 3.1 <i>Eigenaar garandeert Opstaller dat de Onroerende Zaak:</i> (a) <i>vrij is van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan, met uitzondering van een recht van hypotheek (met bijbehorende pandrechten) ten behoeve van de Hypotheekhouder Onroerende</i></p>	<p>In dit artikel dient de notaris de eventuele hypotheek van de eigenaar van de Onroerende Zaak te vermelden. Die hypotheek is in de akte te noemen: Hypotheekrecht Onroerende Zaak.</p> <p>Eventueel dient hier meervoud van te worden gemaakt indien sprake is van</p>

<p><i>Zaak, welk zekerheidsrecht is gevestigd door de inschrijving in de Openbare Registers [destijds te ●] op ● in register Hypotheken 3 deel ● nummer ●, van een afschrift van een akte van vestiging recht van hypotheek op ● verleden voor mr. ●, notaris te ●, hierna:</i></p> <p><b>Hypotheekrecht Onroerende Zaak;</b></p> <p><i>[● in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie. Eventueel meervoud van te maken indien sprake is van meerdere hypotheeken. Eventueel redactie van akte op andere plaatsen door Notaris ook aan te passen.]</i></p> <p><i>(b) vrij is van beperkte rechten en/of andere bijzondere lasten, kwalitatieve verplichtingen en kettingsbedingen, een en ander voor zover uit deze akte (en/of de bijlagen) niet anders blijkt.</i></p> <p><i>[● te verifiëren door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.]</i></p>	<p>meerdere hypotheeken. Eventueel redactie van akte op andere plaatsen door Notaris ook aan te passen.</p> <p>Het is te verifiëren door de notaris aan de hand van de specifieke situatie welke lasten en beperkingen er bestaan en of deze conflicterend kunnen zijn. Hierin is een garantie opgenomen dat er geen anderen zijn dan die in de akte of in de bijlagen daarbij zijn opgenomen.</p>
<p><b>4 Risico, baten en lasten</b></p> <p>4.1 <i>Het Opstalrecht is voor risico van Opstaller vanaf het tijdstip van het ondertekenen van deze akte.</i></p> <p>4.2 <i>De baten en lasten van de Opstallen zijn vanaf heden voor rekening van Opstaller.</i></p>	<p>Met de vestiging van het opstalrecht gaan het risico, de baten en de lasten over op de opstaller.</p>
<p><b>5 Huur/gebruik</b></p> <p>5.1 <i>Voor zover de Eigenaar niet zelf de enige gebruiker is van het Gebouw, zijn de huidige huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw door Eigenaar op de hoogte gesteld van de inhoud van het Opstalrecht en hebben deze ingestemd met de vestiging van het Opstalrecht dan wel hebben deze op grond van de huidige huurovereenkomst(en)/gebruiksovereenkomst(en) geen rechten met betrekking tot het gebruik van het Dak noch andere rechten die conflicterend zijn aan het Opstalrecht.</i></p> <p><i>[OPTIE: Van het voorstaande blijkt uit bewijsstukken die aan deze akte zijn gehecht als <b>Bijlage 5</b>.]</i></p>	<p>De bepalingen van artikel 5 beginnen elk met de zinsnede "Voor zover de Eigenaar niet zelf de enige gebruiker is van het Gebouw." Dit betekent dat deze bepalingen slechts gelden indien de eigenaar van het gebouw en de huurder(s)/gebruiker(s) <u>verschillende</u> partijen zijn. Als dat het geval is betreft dat een belangrijk aandachtspunt. De positie van de huurder(s)/gebruiker(s) dient door de Notaris onderzocht te worden. Indien de eigenaar tevens de gebruiker is behoeft er geen nader onderzoek te worden verricht. Eventueel kunnen stukken waaruit expliciete medewerking blijkt aan de akte te worden gehecht.</p> <p>Indien huurder(s)/gebruiker(s) toegangsprotocolen hanteren, zijn partijen gehouden tot een inspanningsverplichting om daarbij partij te worden.</p>

<p><i>[● te beoordelen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.]</i></p> <p>5.2 <i>Voor zover de Eigenaar niet zelf de enige gebruiker is van het Gebouw, zijn Eigenaar en Opstaller ieder gehouden tot een inspanningsverplichting om met de huidige huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw een toegangsprotocol overeen te komen ten aanzien van de toegang van Opstaller tot het Dak. Indien een toegangsprotocol van kracht is, zijn Partijen gehouden deze aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Indien de huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw wijzigen, geldt dat daaraan het toegangsprotocol zal worden opgelegd, tenzij de betreffende huurder(s)/gebruiker(s) een nieuw toegangsprotocol wensen overeen te komen; in dat geval geldt een inspanningsverplichting om tot een nieuw toegangsprotocol te komen. Zulks onverminderd de verplichting van nieuwe huurder(s)/gebruiker(s) om de inhoud van dit opstalrecht (inclusief rechten op toegang) te respecteren. Het toegangsprotocol zal als aanvullend op de bepalingen van deze akte gelden. In geval van strijdigheid prevaleren tussen Partijen de bepalingen van deze akte.</i></p>	<p>Indien huurder(s)/gebruiker(s) wijzigen en zij andere toegangsprotocollen wensen te hanteren, dan bestaat een inspanningsverplichting om daaraan medewerking te verlenen. Overigens is dat onverminderd het feit dat nieuwe huurder(s)/gebruiker(s) de toegang als bepaald in deze akte dient te respecteren.</p>
<p><b>6 Inhoud van het recht</b></p> <p>6.1 <i>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.</i></p> <p>6.2 <i>[OPTIE: De betreffende Opstallen zullen los (geballast) op het Dak worden aangebracht.]</i></p> <p><i>[OPTIE: De betreffende Opstallen zullen op het Dak worden aangebracht door middel van ●.]</i></p>	<p>In deze bepaling wordt toegelicht wat het opstalrecht precies inhoudt.</p> <p>Tevens kunnen hier indien gewenst nog nadere bepalingen worden opgenomen over de wijze van bevestiging van de opstallen. Met name indien de opstallen niet los geballast aangebracht worden is van belang dat bij partijen over en weer consensus bestaat over de wijze van bevestiging.</p>
<p><b>7 Opstallen</b></p> <p>7.1 <i>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,</i></p>	<p>Hier wordt een uitgebreide omschrijving gegeven van wat de opstallen wel of juist niet omvatten. Deze demarcatie is een belangrijk onderwerp van het opstalrecht.</p> <p>Daarnaast kent dit artikel de opstaller het recht toe om gebruik te maken van de EAN-aansluiting voor de levering van elektriciteit, ook is de opstaller bevoegd om</p>

<p><i>verlichting en monitoringsinstallatie, aansluiting op de telefoonlijn of internetaansluiting, EAN-aansluiting (voor zover door Opstaller aangebracht conform artikel 7.3), 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.</i></p> <p>7.2 <i>Tot de Opstallen behoren geen zaken die op basis van de wet eigendom zijn van de betreffende netbeheerder.</i></p> <p>7.3 <i>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.</i></p> <p>7.4 <i>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 <b>Bijlage 1</b> aan deze akte is gehecht.</i></p>	<p>voor eigen rekening een EAN-aansluiting aan te brengen.</p> <p>Voor de locatie van de plaatsing van de opstallen wordt naar een plattegrond/tekening verwezen die aan de hand van de specifieke situatie opgemaakt dient te worden. Deze dient als Bijlage 1 te worden aangehecht. Deze bijlage hoeft niet mee te worden ingeschreven in de openbare registers.</p>
<p><b>8 Aard en duur</b></p> <p>8.1 <i>Het Opstalrecht is een zelfstandig opstalrecht in de zin van artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek.</i></p> <p>8.2 <i>[OPTIE: Het Opstalrecht wordt gevestigd voor een duur van zeventien (17) jaar].</i></p> <p><i>[OPTIE: Het Opstalrecht wordt gevestigd voor ● jaar (meer dan 17 jaar). [● let op levensduur van het Dak. Bepalingen omtrent onderhoud en verwijdering (artikel 11 en artikel 13 dienen hiermee rekening te houden.)]</i></p> <p><i>[OPTIE: Het Opstalrecht wordt gevestigd voor ● jaar (minder dan 17 jaar)].</i></p>	<p>Hier wordt nog eens expliciet vermeld dat sprake is van een zelfstandig opstalrecht. Het zelfstandige karakter is vereist in het kader van de overdraagbaarheid en de mogelijkheid een hypotheek te vestigen.</p> <p>De duur van 17 jaar houdt rekening met de periode van de SDE+ subsidie en de eventuele realisatieperiode. Een duidelijke vaste duur is gewenst die niet afhankelijk wordt gemaakt van andere factoren. Een veel gehanteerde bepaling is dat de duur afhankelijk wordt gemaakt van moment van ingebruikname. Dat is geen duidelijke opstalbepaling en mitsdien ongewenst. Eventueel kan middels een opzeggingsgrond aan de opstaller de mogelijkheid worden geboden om het opstalrecht eerder op te zeggen indien de SDE+ subsidie volledig benut is (artikel 17.1).</p>

	<p>Het model heeft in beginsel als uitgangspunt een duur van 17 jaar. De overige bepalingen zijn ook vanuit dat uitgangspunt opgesteld. Indien van deze duur wordt afgeweken, dient onder meer nagegaan te worden wat dat betekent voor de bepalingen omtrent dakonderhoud en mogelijkheden van tijdelijke verwijdering <i>artikel 11 en artikel 13</i>).</p> <p>Een kortere duur is een oranje optie, omdat dat in het kader van de SDE+ subsidie in beginsel niet aan de orde lijkt.</p>
<p><b>9 Retributie</b></p> <p>9.1 <i>Opstaller is voor het Opstalrecht een retributie verschuldigd van ● euro (EUR ●), exclusief omzetbelasting, per [OPTIE: jaar / kwartaal / maand].</i></p> <p><i>[OPTIE: Ter zake de vestiging van het Opstalrecht is een eenmalige retributie verschuldigd van ● euro (EUR ●), exclusief omzetbelasting. Deze is heden voldaan op de kwaliteitsrekening van de Notaris. Ten aanzien van de betaling ervan verleent Eigenaar kwijting aan de Opstaller.]</i></p> <p><i>[OPTIE: Ter zake de vestiging van het Opstalrecht is geen retributie (eenmalig of periodiek) verschuldigd.]</i></p> <p>9.2 <i>De retributie dient [OPTIE: jaarlijks / per kwartaal / maandelijks] achteraf door Opstaller aan Eigenaar te worden voldaan op de dag van het verstrijken van de eerste termijn te rekenen vanaf het passeren van de notariële akte.</i></p> <p>9.3 <i>De eerste termijn van de retributie loopt vanaf [OPTIE: heden] [OPTIE: ●] tot en met ●.</i></p> <p>9.4 <i>Partijen komen overeen dat de retributie verrekend kan worden met vorderingen die Opstaller op Eigenaar heeft uit hoofde van overeenkomsten die verband houden met het Opstalrecht zoals een eventueel tussen Opstaller en Eigenaar gesloten leveringsovereenkomst voor elektriciteit.</i></p>	<p>In artikel 9 is ruimte voor de retributie oftewel financiële tegenprestatie voor het opstalrecht. Dit is in te vullen afhankelijk van de commerciële afspraken die hierover zijn gemaakt.</p> <p>Artikel 9.4 is opgenomen om expliciet duidelijk te maken dat retributie en betaling voor afname van stroom met elkaar verrekend kunnen worden. In verband met de fiscaliteit (omzetbelasting en overdrachtsbelasting) en de juiste juridische titels voor de betalingen is wel van belang om duidelijk te maken wat de retributie is en wat de betaling voor de afname van de stroom is.</p> <p>Eventuele overige tegenprestaties dienen in het oog gehouden te worden in verband met de fiscaliteit.</p>

<p><b>10 Bestemming en gebruik</b></p> <p>10.1 <i>De Opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt als fotovoltaïsche installatie, bedoeld voor het omzetten van zonne-energie in elektriciteit en levering daarvan.</i></p> <p>10.2 <i>[OPTIE: Huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw hebben een voorkeursrecht van koop ten aanzien van de door de Opstallen opgewekte elektriciteit, inhoudende dat de opgewekte elektriciteit in eerste instantie te koop aangeboden dient te worden aan de huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw en in redelijkheid getracht dient te worden tot een overeenstemming daaromtrent te komen onder marktconforme voorwaarden.]</i></p> <p><i>[OPTIE: Huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw hebben een voorkeursrecht van koop ten aanzien van de garanties van oorsprong die worden uitgegeven ten aanzien van door de Opstallen opgewekte elektriciteit. Dit voorkeursrecht houdt in dat bedoelde garanties van oorsprong in eerste instantie te koop aangeboden dienen te worden aan de huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw en in redelijkheid getracht dient te worden tot een overeenstemming daaromtrent te komen onder marktconforme voorwaarden.]</i></p> <p><i>[OPTIE: Mede op heden zijn Eigenaar en Opstaller een leveringsovereenkomst voor elektriciteit overeenkomen ten aanzien van de door de Opstallen opgewekte elektriciteit.]</i></p> <p><i>[OPTIE: Eigenaar heeft belang bij afname van de door de Opstallen opgewekte elektriciteit in het kader van de energieprestatie van het Gebouw dan wel het bedrijf van Eigenaar. Om die reden hebben Eigenaar en Opstaller een leveringsovereenkomst voor elektriciteit gesloten ten aanzien van de door de Opstallen opgewekte elektriciteit.]</i></p> <p><i>[● eventueel aan te passen aan specifieke propositie van ontwikkelaar.]</i></p>	<p>De opstallen mogen uitsluitend gebruikt worden waarvoor ze bestemd zijn, namelijk het omzetten van zonne-energie in elektriciteit en levering daarvan.</p> <p>Tevens kunnen hier bepalingen opgenomen worden die huurder(s)/gebruiker(s) een voorkeursrecht geven op de afname van de stroom of dat een leveringsovereenkomst is gesloten. Afhankelijk van de commerciële afspraken die hierover zijn gemaakt.</p>
--	---

<p><b>11 Onderhoud Opstallen, onderhoud Dak en toegang</b></p> <p>11.1 <i>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.</i></p> <p><i>[OPTIE: Eigenaar en Opstaller zijn overeengekomen dat het onderhoud van het Dak gedurende het Opstalrecht aan Opstaller is opgedragen en dat deze dit voor eigen rekening en risico zal uitvoeren.]</i></p> <p>11.2 <i>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.</i></p> <p>11.3 <i>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.</i></p> <p>11.4 <i>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.</i></p> <p>11.5 <i>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.</i></p>	<p>Met betrekking tot het onderhoud wordt hier bepaald dat de opstaller de opstallen voor eigen rekening dient schoon te houden en te onderhouden. De eigenaar zorgt ervoor dat de opstaller de hiervoor benodigde toegang heeft. Tevens hebben opstaller en eigenaar het recht om derden die inspecties dienen uit te voeren toegang te verschaffen.</p> <p>Een oranje module is de afspraak dat de opstaller de verantwoordelijkheid draagt van het dakonderhoud.</p> <p>De toegang is in beginsel via een externe trap of kraanlift - niet binnendoor - tenzij expliciet anders vermeld.</p>
<p><b>12 Veiligheid</b></p> <p>12.1 <i>Eigenaar zal:</i></p> <p>(a) <i>niets doen dat de stabiliteit van (een onderdeel van) de Opstallen in gevaar zou kunnen brengen of beschadigen;</i></p> <p>(b) <i>geen gebouwen of constructies oprichten en meer in het algemeen</i></p>	<p>Hier is een bepaling opgenomen waarbij de eigenaar zich verbindt om de veiligheid van de opstallen te waarborgen. De eigenaar mag niets doen wat de stabiliteit in gevaar zou kunnen brengen of beschadigen.</p>



<p>geen activiteiten ondernemen die de Opstallen en het gebruik daarvan zouden kunnen verstoren of een verminderd rendement van de Opstallen zou kunnen veroorzaken;</p> <p>(c) geen derden toelaten noch zichzelf toegang verschaffen tot de Opstallen, zonder voorafgaande goedkeuring van Opstaller, een en ander behoudens voor zover in deze akte expliciet anders bepaald.</p>	
<p><b>13 Gebruik Dak op verzoek van Eigenaar</b>  <i>Permanente wijziging lay-out</i></p> <p>13.1 <i>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.</i></p> <p><i>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:</i></p> <p>(a) <i>alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door Opstaller worden uitgevoerd; en</i></p> <p>(b) <i>door Eigenaar aan Opstaller worden vergoed:</i></p> <p>(i) <i>de kosten van de werkzaamheden hiervoor onder (a) bedoeld;</i></p> <p>(ii) <i>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;</i></p> <p>(iii) <i>indien als gevolg van de werkzaamheden hiervoor onder(a) bedoeld, de Opstallen tijdelijk (deels) buiten bedrijf zijn</i></p>	<p>Dit artikel geeft aan de eigenaar de mogelijkheid om te verlangen dat de lay out van het zonnestroomsysteem wordt gewijzigd en dat het zonnestroomsysteem tijdelijk of permanent wordt verwijderd. De eigenaar kan daar behoefte aan hebben ingeval van een gewijzigde situatie, bijvoorbeeld gewijzigd gebruik van het gebouw waardoor installaties op het dak dienen te worden aangebracht.</p> <p>De voorwaarden die daaraan verbonden worden zijn dat de opstaller de werkzaamheden uitvoert en de opstaller door de eigenaar wordt vergoed voor gederfde inkomsten. Daarbij geldt dat een maand "offline" voor rekening van opstaller blijft en alles daarboven door eigenaar wordt vergoed.</p> <p>Ten aanzien van onbekend noodzakelijk onderhoud is de keuze om het risico daarvan bij de eigenaar te laten (die dient aldus conform de andere bepalingen van artikel 13 in geval de opstallen moeten worden verwijderd de opstaller te vergoeden voor de verwijdering), dan wel dit bij de opstaller neer te leggen dan wel een andere verdeling overeen te komen.</p> <p>Indien het risico van onbekend noodzakelijk onderhoud aan het dak bij de opstaller wordt neergelegd, dient de module van artikel 13.4 opgenomen te worden.</p>

*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 13.1 en het bepaalde in artikel 13.2 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 Openbare Registers.*

*Tijdelijke verwijdering om andere redenen*

- 13.2 *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 13.2 en het bepaalde in artikel 13.1 over de gehele duur van het Opstalrecht een periode van één (1) maand overschrijdt.*

<p>13.3 <i>Het in artikel 13.2 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.</i></p> <p><i>[● het volgende artikel 13.4 op te nemen indien in geval van onbekend noodzakelijk onderhoud waarbij de kosten van verwijdering niet (volledig) door Eigenaar worden vergoed aan Opstaller.]</i></p> <p><b>[OPTIE:</b></p> <p><i>Tijdelijke verwijdering vanwege onbekend noodzakelijk onderhoud</i></p> <p>13.4 <i>Het in artikel 13.2 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 volledig voor rekening van [Opstaller OF: Opstaller en Eigenaar tezamen in de volgende verhouding: ●], met dien verstande dat Eigenaar en Opstaller gehouden zijn om redelijkerwijze overleg te blijven voeren over het beperkt houden van deze kosten.]</i></p>	
<p><b>14 Verzekering</b></p> <p>14.1 <i>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.</i></p> <p>14.2 <i>Partijen zijn jegens elkaar verplicht om steeds tijdig de voor de verzekeringen verschuldigde premies te voldoen. Op verzoek van een</i></p>	<p>De opstaller is verplicht een verzekering te hebben die de opstallen verzekerd alsmede een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering.</p> <p>De eigenaar is verplicht een verzekering te hebben die het gebouw inclusief het dak verzekerd alsmede een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering.</p> <p>Het bepaalde in artikel 14.3 is van essentieel belang voor de eigenaar en de hypotheekhouder van de eigenaar. Als de eigenaar namelijk niet voldoet aan de voorwaarden van diens opstalverzekering zou de dekking kunnen vervallen. Dat heeft vervolgens onder meer consequenties voor de wijze waarop de financiering</p>

<p><i>Partij zal de andere Partij een kopie van de toepasselijke polis en bewijsstukken dat de toepasselijke premie is voldaan verstrekken.</i></p> <p>14.3 <i>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 14.3 in beginsel als een ernstige mate van tekortschieten als bedoeld in artikel 17.1 sub (a).</i></p>	<p>in de boeken van de hypotheekhouder van de eigenaar dient te worden opgenomen.</p> <p>Vanwege het zwaarwichtige belang dat opstaller aan deze verplichtingen blijft voldoen is het gewenst dat het tekortschieten onder die verplichting kwalificeert als een "ernstige mate van tekortschieten" zodat een opzeggingsgrond ontstaat (zie artikel 17.2). Vanwege de dwingendrechtelijke bepaling van artikel 5:87 lid 3 Burgerlijk Wetboek bestaat het bewustzijn dat het uiteindelijk aan de rechter is om te bepalen of sprake is van een ernstige mate van tekortschieten. Door middel van het opnemen van de laatste zin van artikel 14.3 wordt hieraan mede inkleuring gegeven,</p>
<p><b>15 Overdracht, bezwaring, splitsing in appartementsrechten</b></p> <p>15.1 <i>Zonder toestemming van Eigenaar is Opstaller niet bevoegd om:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>(a) het Opstalrecht over te dragen of toe te delen;</i></li> <li><i>(b) het Opstalrecht te splitsen;</i></li> <li><i>(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;</i></li> <li><i>(d) een kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aan te gaan met betrekking tot het Opstalrecht;</i></li> <li><i>(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;</i></li> <li><i>(f) het Opstalrecht of de Opstallen te verhuren, te verpachten of op enige andere wijze in gebruik te geven;</i></li> <li><i>(g) het Opstalrecht te splitsen in appartementsrechten;</i></li> <li><i>(h) een na splitsing in appartementsrechten ontstaan</i></li> </ul>	<p>De opstaller dient de eigenaar om toestemming te verzoeken alvorens het opstalrecht over te dragen, te bezwaren of te splitsen in appartementsrechten.</p> <p>De eigenaar is bevoegd voorwaarden te verbinden aan de verlening van toestemming voor een van de voornoemde rechtshandelingen.</p>

<p><i>appartementenrecht over te dragen of ten aanzien daarvan een rechtshandeling aan te gaan als in sub (a) tot en met (i) bedoeld;</i></p> <p>(i) <i>een overeenkomst aan te gaan die tot het in sub (a) tot en met (h) bedoelde kan leiden.</i></p> <p>15.2 <i>Indien Eigenaar een op grond van het hiervoor in artikel 15.1 sub (a) tot en met (i) bepaalde vereiste toestemming verleent, is hij bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden.</i></p> <p>15.3 <i>Het bepaalde in artikel 15.1 heeft, voor zover rechtens mogelijk, goederenrechtelijke werking in de zin dat een zonder een vereiste toestemming verrichte rechtshandeling goederenrechtelijk geen effect sorteert.</i></p> <p>15.4 <i>Ingeval van overdracht of een andere handeling als in artikel 15.1 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.</i></p>	
<p><b>16</b> <b>Einde van het Opstalrecht</b></p> <p>16.1 <i>Het Opstalrecht eindigt door:</i></p> <p>(a) <i>het verstrijken van de duur waarvoor het Opstalrecht is verleend;</i></p> <p>(b) <i>opzegging door Opstaller, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is verleend;</i></p> <p>(c) <i>opzegging door Eigenaar, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is verleend; of</i></p> <p>(d) <i>andere in de wet genoemde wijzen van tenietgaan van beperkte rechten.</i></p>	<p>Het opstalrecht eindigt door het verstrijken van de duur waarvoor het opstalrecht is verleend, door opzegging door de opstaller of de eigenaar, voor zover deze die bevoegdheid hebben gekregen bij deze akte, of door een andere in de wet genoemde wijze van tenietgaan van beperkte rechten.</p>
<p><b>17</b> <b>Opzegging Opstalrecht</b></p> <p>17.1 <i>[OPTIE: Opstaller is niet bevoegd tot tussentijdse opzegging van het Opstalrecht.]</i></p> <p><i>[OPTIE: Opstaller kan het Opstalrecht uitsluitend tussentijds opzeggen indien de SDE+ subsidie die ten aanzien van de Opstallen is verstrekt, volledig is benut. Indien het Opstalrecht is belast met een hypotheekrecht ten behoeve van een Hypotheekhouder Opstallen, heeft Opstaller</i></p>	<p>Als optie is opgenomen dat de opstaller kan het opstalrecht kan opzeggen indien de verstrekte subsidie volledig is benut. Wanneer het opstalrecht is belast met een hypotheek dient de hypotheekhouder toestemming te geven voor de opzegging. Het toevoegen van een extra opzeggingsgrond voor opstaller is een oranje optie.</p> <p>De eigenaar kan alleen opzeggen indien de opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van een van zijn verplichtingen of wanneer de</p>

<p><i>hiervoor voorafgaande toestemming nodig van de betreffende Hypotheekhouder Opstalrecht.]</i></p> <p><i>[OPTIE: Opstaller is bevoegd tot tussentijdse opzegging van het Opstalrecht indien ●.]</i></p> <p>17.2 <i>Mits artikel 18 in acht genomen wordt, is Eigenaar tot tussentijdse opzegging van het Opstalrecht bevoegd. Hij kan het Opstalrecht uitsluitend tussentijds opzeggen indien:</i></p> <p>(a) <i>Opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van een van zijn verplichtingen voortvloeiende uit het Opstalrecht; of</i></p> <p>(b) <i>Opstaller in verzuim is retributie over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen.</i></p> <p>17.3 <i>Iedere opzegging geschiedt bij exploit. Zij geschiedt in geval van de opzeggingsgronden van artikel 17.2 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.</i></p> <p>17.4 <i>[OPTIE INDIEN PARTIJEN NOG ANDERE OPZEGGINGSGRONDEN HEBBEN OPGENOMEN DAN DIE VAN ARTIKEL 17.2: Eigenaar en Opstaller zijn in afwijking van artikel 5:88 lid 1 BW obligatoir een kortere opzegtermijn voor de overige opzeggingsgronden overeengekomen, te weten van één (1) maand. Aldus geldt een opzegtermijn van één (1) maand ongeacht de opzeggingsgrond. Eigenaar en Opstaller verklaren er door de Notaris op gewezen te zijn dat deze regeling niet dezelfde werking heeft als een opstalbepaling en louter indien deze op grond van artikel 20.2 aan rechtsopvolgers wordt opgelegd en aanvaard, van rechtsopvolgers kan worden afgedwongen.]</i></p>	<p>opstaller in verzuim is zijn retributie over twee achtereenvolgende jaren te betalen. Dit zijn de wettelijke opzeggingsgronden van artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek.</p> <p>Bij opzegging dient artikel 18 in acht genomen worden. Dit strekt ter bescherming van de positie van de hypotheekhouder op het Opstalrecht en de waarborging van de continuïteit van stroomlevering.</p> <p>De opzeggingsgronden van artikel 17.2 corresponderen met die van artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk Wetboek.</p> <p>Artikel 17.3 correspondeert met artikel 5:88 lid 1 Burgerlijk Wetboek.</p> <p>De bepaling van artikel 17.4 is een bijzondere optie die obligatoir kan worden opgenomen in afwijking van artikel 5:88 lid 1 Burgerlijk Wetboek (vergelijk Groene Serie Privaatrecht.)</p> <p>Indien deze bepaling wordt opgenomen dienen partijen erop gewezen te worden door de notaris dat deze bepaling alleen obligatoire werking heeft en middels het kettingbeding van artikel 20 dient te worden opgelegd. Deze bepaling behoeft aldus strikt genomen in geval van faillissement of uitwinning niet te worden gerespecteerd. Indien dat gebeurt wordt teruggevallen op de wettelijke opzegtermijnen als vermeld in artikel 17.3.</p>
<p><b>18 Zuiveren verzuim Opstaller</b></p> <p>18.1 <i>Eigenaar zal de Hypotheekhouder Opstalrecht informeren zodra Opstaller in verzuim is de retributie over één (1) jaar te betalen.</i></p> <p>18.2 <i>Indien Eigenaar van plan is om het Opstalrecht op te zeggen, zal hij aan de Hypotheekhouder Opstalrecht eerst voor een periode van twee (2)</i></p>	<p>Wanneer de opstaller in verzuim is de retributie over 1 jaar te betalen dient de eigenaar de hypotheekhouder van de opstallen te informeren.</p> <p>Indien de eigenaar voornemens is het opstalrecht op te zeggen zal hij de hypotheekhouder eerst 2 maanden na schriftelijke mededeling de mogelijkheid</p>

<p><i>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.</i></p> <p>18.3 <i>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.</i></p> <p>18.4 <i>De bepalingen opgenomen in deze akte ten behoeve van Hypotheekhouder Opstalrecht (waaronder die van dit artikel 18) 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 ontleen daaraan expliciet over te dragen in het kader van de vestiging van een hypotheekrecht op het Opstalrecht.</i></p>	<p>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. Desgewenst geeft de eigenaar toestemming het opstalrecht over te dragen aan een derde door de hypotheekhouder aangedragen partij. Hieraan dient de eigenaar te goeder trouw zijn medewerking te verlenen.</p>
<p><b>19 Wegneemrecht en wegneemplicht</b></p> <p>19.1 <i>[OPTIE: 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.]</i></p> <p><i>[OPTIE: Opstaller heeft tijdens de duur van het Opstalrecht niet de bevoegdheid de Opstallen weg te nemen, tenzij ten aanzien daarvan schriftelijke toestemming is verleend door Eigenaar, in welk geval hij het Dak, het Gebouw en de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terugbrengt, rekening houdend met normale slijtage.]</i></p> <p><i>[OPTIE: Eigenaar kan aan de schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden, zoals het stellen van zekerheid verlangen voor de nakoming</i></p>	<p>In dit artikel dient opgenomen te worden wat de commerciële afspraken zijn ten aanzien van wegnemen of achterlaten van de opstallen bij het einde van het opstalrecht en onder welke voorwaarden.</p>

*van de verplichting het Dak, het Gebouw en de Onroerende Zaak voor rekening en risico van de Opstaller in de oude toestand terug te brengen, rekening houdend met normale slijtage.]*

19.2 *[OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht is Opstaller verplicht de Opstallen weg te nemen en het Dak, het Gebouw en de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terug te brengen, rekening houdend met normale slijtage.]*

*[OPTIE: Eigenaar kan binnen een redelijke termijn voor het einde van het Opstalrecht zekerheid verlangen voor de nakoming van deze verplichting ten aanzien waarvan Eigenaar en Opstaller alsdan in redelijkheid met elkaar in overleg zullen treden.]*

*[OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht is Opstaller verplicht de Opstallen achter te laten zonder dat Eigenaar daarvoor gehouden is een vergoeding te voldoen.]*

*[OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht is Opstaller verplicht de Opstallen weg te nemen en het Dak, het Gebouw en de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terug te brengen, rekening houdend met normale slijtage, tenzij Eigenaar schriftelijk heeft verzocht de Opstallen achter te laten in welk geval Eigenaar een marktconforme redelijke vergoeding voor de Opstallen verschuldigd zal zijn, waarbij rekening wordt gehouden met de gangbare afschrijving.]*

*[OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht heeft Eigenaar het recht om de Opstallen over te nemen. Alsdan zullen partijen een deskundige inschakelen om de waarde van de Opstallen vast te stellen. Indien Eigenaar het Opstalrecht opzegt en geen gebruik maakt van het recht tot overname van de Opstallen overeenkomstig het hiervoor bepaalde, is Opstaller gerechtigd de opstallen weg te nemen, waartoe Eigenaar Opstaller een redelijke termijn moet verlenen. Er is op dat moment, ongeacht of Opstaller van zijn wegneemrecht gebruik maakt, alsdan geen*



<p><i>vergoedingsplicht voor de Opstallen.]</i></p> <p><i>[OPTIE: Behoudens voor zover in deze akte expliciet anders bepaald is Eigenaar bij beëindiging van het Opstalrecht op geen enkele wijze gehouden ter zake een vergoeding aan Opstaller te betalen, dan wel enige andere tegemoetkoming te voldoen, een en ander onverminderd de dwingendrechtelijke wettelijke vergoedingen.]</i></p> <p>19.3 <i>[OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht zal Opstaller het leidingwerk ten behoeve van de Opstallen voor eigen rekening en risico verwijderen. Hiervoor zal door Eigenaar geen vergoeding aan Opstaller verschuldigd zijn.]</i></p>	
<p><b>20 Derdenwerking</b></p> <p>20.1 <i>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.</i></p> <p><i>De in artikel 28 vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.</i></p> <p>20.2 <i>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</i></p>	<p>Beoogd is om de gehele inhoud van de akte derdenwerking te laten hebben. Daarom is zekerheidshalve bepaald dat wanneer de voorwaarden niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen, deze gelden deze als kwalitatieve verplichtingen en op die grond over gaan op rechtsopvolgers van het opstalrecht of de onroerende zaak. Voorts is bepaald dat wanneer de voorwaarden niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen of kwalitatieve verplichtingen deze worden opgelegd als kettingbeding aan rechtsopvolgers.</p> <p>Er is een boete opgenomen welke aan de hand van de commerciële afspraken dient te worden ingevuld. Dit kan een vast bedrag zijn of een afgeleide van de jaarlijkse retributie.</p>

*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 gelijk aan [● keer de jaarlijkse retributie / ● euro (EUR ●)], onverminderd het recht om additionele schadevergoeding te vorderen in het geval de daadwerkelijk geleden schade hoger is.*

*[● boete in te vullen aan de hand van de commerciële afspraak.]*

*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.*

## **21 Rangwisseling**

- 21.1 *Ter uitvoering van de in de considerans onder (c) omschreven overeenkomst komen de Hypotheekhouder Onroerende Zaak, Eigenaar en Opstaller hierbij overeen als volgt:*
- (a) de Hypotheekhouder Onroerende Zaak stemt in met de vestiging van het Opstalrecht en verklaart bekend te zijn met de daarop van toepassing zijnde voorwaarden en bedingen;*
  - (b) het Hypotheekrecht Onroerende Zaak en het Opstalrecht wisselen in rang, waardoor het Opstalrecht rang neemt vóór het Hypotheekrecht; en*
  - (c) de Hypotheekhouder Onroerende Zaak onderkent de (rechts)gevolgen van het vorenstaande en verklaart zulks te*

De houder van de hypotheek op de onroerende zaak stemt er middels deze akte mee in dat het opstalrecht wordt gevestigd en dat deze rang neemt voor het hypotheekrecht. De hypotheekhouder onderkent en aanvaardt hiermee de rechtsgevolgen van deze rangwisseling. Deze rangwisseling is noodzakelijk om te voorkomen dat ingeval van uitwinning het opstalrecht niet gerespecteerd behoeft te worden.

<p><i>aanvaarden.</i></p>	
<p><b>22 Overdrachtsbelasting</b>  <i>[●zie akte zelf voor voorbeeldmodules]</i></p>	<p>De overdrachtsbelastingbepaling dient te worden ingevuld door de betreffende notaris aan de hand van de specifieke situatie. Deze onderwerpen zijn ter advisering en beoordeling van de betreffende notaris.</p> <p>Om overdrachtsbelasting te vermijden wordt er ook regelmatig gewerkt met een dak huurovereenkomst met een huuraanvullend opstalrecht. Het genot van het dak is dan begrepen in de huurovereenkomst en het opstalrecht zorgt alleen voor de voorkoming van de eigendomsnatrekking.</p> <p>In het model zijn een aantal voorbeeldbepalingen opgenomen voor veel voorkomende situaties die als handvat kunnen dienen. Deze voorbeelden zijn niet limitatief en de opgenomen voorbeelden zijn geenszins bedoeld om een richting of een opinie te geven over de fiscale behandeling. Er bestaan verschillende zienswijze op dit gebied en er zijn nog andere richtingen denkbaar. Ook kan regelgeving casu quo het overheidsbeleid hieromtrent van tijd tot tijd veranderen. Rekening dient derhalve gehouden te worden met de laatste datum van wijziging van dit document en de modelakte.</p>
<p><b>23 Omzetbelasting</b>  <i>[●zie akte zelf voor voorbeeldmodules]</i></p>	<p>De omzetbelastingbepaling dient te worden ingevuld door de betreffende notaris aan de hand van de specifieke situatie. Ter zake geldt hetzelfde als hierover bij overdrachtsbelasting gesteld.</p> <p>De Belastingdienst heeft in een eerdere casus (waar geen rechten aan kunnen worden ontleend) aangegeven van mening te zijn dat geen sprake kon zijn van een kwalificatie van een dak als bouwterrein voor de omzetbelasting, hoewel er in die casus wel gelijkenissen waren aan te dragen. De term onbebouwde "grond" werd strikt aangehouden. Niet bekend is hoe de Belastingdienst aankijkt tegen het afzonderlijk kwalificeren van een dak als (gedeelte van) een gebouw vóór of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming. Dit kan interessant zijn om de samenloopvrijstelling voor de overdrachtsbelasting (artikel</p>

	<p>15 lid 1 sub a Wet belastingen van rechtsverkeer) te kunnen toepassen. Indien dat mogelijk zou zijn zou een clause als volgt luiden:</p> <p>[VOORBEELD DAK IN BTW: Partijen zijn van mening dat het Dak waarop de Opstallen worden gevestigd ten aanzien van de aanleg daarvan kwalificeert als (gedeelte van) een gebouw vóór of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming casu quo een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 letter a ten eerste van de Wet op de omzetbelasting 1968. Eigenaar verklaart dat het Dak door hem niet als bedrijfsmiddel is gebruikt casu quo dat hij het Dak niet als bedrijfsmiddel heeft doen gebruiken door een derde, dan wel dat de het Dak weliswaar als bedrijfsmiddel is gebruikt maar dat de vestiging van het Opstalrecht plaatsvindt binnen zes (6) maanden na het tijdstip van eerste ingebruikname (of de eerdere ingangsdatum van een eventuele huurovereenkomst). Opstaller doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a [juncto artikel 15 lid 6] Wet op belastingen van rechtsverkeer; de toepasselijkheid van die vrijstelling wordt niet door lid 4 van dat artikel 15 uitgesloten.]</p>
<p><b>24 Kosten en belastingen</b> 24.1 <i>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.</i></p>	<p>Alle kosten en belastingen die verband houden met de vestiging van het opstalrecht komen voor rekening van de opstaller.</p>
<p><b>25 Voorafgaande overeenkomsten</b> 25.1 <i>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. Daaronder begrepen eventuele toestemmingen die ten aanzien van in artikel 15.1 genoemde rechtshandelingen zijn verleend. Hiervan uitgezonderd eventueel gesloten overeenkomsten ten aanzien van de levering van elektriciteit.</i></p>	<p>Indien er eerdere overeenkomsten en afspraken tussen partijen gemaakt zijn, eindigen deze met het sluiten van deze overeenkomst. Hierop kunnen indien gewenst uitzonderingen gemaakt worden. Dat is als oranje optie opgenomen omdat overeenkomsten die bestaan naast het opstalrecht expliciet beoordeeld dienen te worden door de betrokken financiers.</p>

<p><i>[OPTIE: Het voorstaande voorts met uitzondering van de volgende overeenkomsten / toestemmingen die wel tussen Partijen blijven gelden: [●]. [● let op mogelijke afspraak in het kader van artikel 13.4].</i></p>	
<p><b>26 Ontbindende en opschortende voorwaarden</b>  26.1 <i>Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht. Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht. 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.</i></p>	<p>In dit artikel wordt bepaald dat alle ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt en dat alle opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zowel de eigenaar als de opstaller kan dan ook geen beroep meer doen op een ontbindende of opschortende voorwaarde.</p>
<p><b>27 Uitsluiting ontbinding</b>  27.1 <i>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.</i></p>	<p>Hierbij doen de partijen afstand van hun recht om de overeenkomst te ontbinden. Deze afstanddoening wordt door beide partijen aanvaard.</p>
<p><b>28 Woonplaatskeuze</b>  28.1 <i>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 [●]. [● in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.]</i></p>	<p>Woonplaatskeuze verdient de aanbeveling om standaard op te nemen zodat er altijd een woonplaatskeuze in Nederland wordt gemaakt, hetgeen vereist is voor de inschrijving in de openbare registers.</p>
<p><i>[OPTIE:</i>  <b>29 Positie Notaris</b>  29.1 <i>Opstaller verklaart bekend te zijn met het feit dat de Notaris verbonden is aan ● en dat ● in de onderhavige kwestie als juridisch adviseur van ● optreedt. Onder verwijzing naar de Verordening beroeps- en gedragsregels zoals vastgesteld door de algemene vergadering van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, bevestigt ● hierbij uitdrukkelijk haar instemming met het feit dat ● in verband met deze akte, de Overeenkomst en eventuele andere ter zake op te maken documenten</i></p>	<p>Dit is een optiemodule. Indien de notaris tevens als partijadviseur heeft opgetreden in het kader van de totstandkoming van het opstalrecht, vereisen de notariële beroepsregels dat de notaris dat expliciet kenbaar maakt en dat alle partijen daar mee in stemmen. Dit hoeft niet te worden opgenomen in de notaris volledig onafhankelijk heeft opgetreden.</p> <p>In verband met de opdracht die de notaris heeft aanvaard om de akte op te maken en te verlijden verdient het aanbeveling om expliciet te verwijzen naar</p>

<p><i>alsmede in verband met alle geschillen voortvloeiende uit of verband houdende met de onderhavige kwestie, ook als juridisch adviseur en gemachtigde van ● zal optreden.</i></p> <p>29.2 <i>De algemene voorwaarden van de Notaris, gedeponneerd ter griffie van de rechtbank te ● op ● onder nummer ●, zijn van toepassing.</i></p> <p><i>[● in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.]</i></p>	<p>diens algemene voorwaarden.</p>
<p><b>30 Overig</b></p> <p>30.1 <i>Indien een bepaling van deze akte om wat voor reden ook in enig rechtsgebied onwettig, ongeldig of onafdwingbaar is, heeft dat geen invloed op:</i></p> <p>(a) <i>de geldigheid of afdwingbaarheid in dat rechtsgebied van de andere bepalingen van deze akte; of</i></p> <p>(b) <i>de geldigheid of afdwingbaarheid in andere rechtsgebieden van die of andere bepalingen van deze akte.</i></p>	<p>Dit is een algemene bepaling die beoogt te bewerkstelligen dat indien een bepaling niet werkt, dat de andere bepalingen van de akte onverlet laat.</p>