|  |
| --- |
| ***Model Ondererfpacht Zonnestroomsysteem (dakproject) versie 1.0 (2020) opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en beoordeeld en goed bevonden door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB).*****Noot 1: de bruikbaarheid en geschiktheid van dit model is afhankelijk van de erfpachtvoorwaarden van de locatie. Dat dient geverifieerd te worden door de betreffende notaris.****Noot 2: aan Grondeigenaar dient tijdig verzocht te worden of in de gegeven omstandigheden de medewerking als bedoeld in artikel 5:93 lid 2 Burgerlijk Wetboek kan worden verleend. Ter zake hiervan wordt verwezen naar Hoofdstuk (F) van deze akte en de Toelichting bij dit model.****Essentie:**Het onderhavige document is een model notariële akte van vestiging ondererfpacht te gebruiken in het kader van financiering van zonnestroomsystemen op daken van (bedrijfsmatige) gebouwen. De uitgangspunten die hierbij zijn gehanteerd zijn de volgende:* Het dakproject wordt gerealiseerd door een exploitant die de gerechtigdheid met betrekking tot het zonnestroomsysteem wenst 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 niet van toepassing op (*operational* / *financial*) leaseconstructies.
* De Erfpacht is reeds (voor)belast met een hypotheek van de Erfpachter; dit model gaat ervan uit dat de Ondererfpacht rang neemt voor de reeds ingeschreven hypotheek van de Erfpachter.
* De eigendom van de grond is niet belast met een hypotheek.
* Dit model kan zelfstandig worden gebruikt zonder dat ernaast nog een andere overeenkomst benodigd is die de relatie tussen Erfpachter en Ondererfpachter regeert. In praktijk zal het voor kunnen komen dat er een (voor)overeenkomst bestaat waarin is overeengekomen dat Erfpachter en Ondererfpachter tot het vestigen van de Ondererfpacht zullen komen. Artikel 28 van het onderhavige model bepaalt dat al hetgeen voorafgaand aan 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.
* Opties die in dit model met de kleur oranje of rood zijn opgenomen kunnen alleen worden toegepast met expliciete goedkeuring van de betrokken financierende banken.
* Verwezen wordt tot slot naar de bij dit model behorende [*Toelichting Model Ondererfpacht Zonnestroomsysteem (dakproject) versie 1.0 (2019)*].
 |

Vestiging ondererfpacht

*(Dakproject ⚫)*

Op ⚫ is voor mij, ⚫, notaris met plaats van vestiging ⚫, verschenen:

[⚫], te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. **⚫ B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te ⚫, kantoorhoudende te ⚫, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ⚫, hierna te noemen: **Erfpachter**;
2. **⚫ B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te ⚫, kantoorhoudende te ⚫, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ⚫, hierna te noemen: **Ondererfpachter**;
3. **⚫**, hierna te noemen: **Grondeigenaar**; en
4. **⚫**, een ⚫, statutair gevestigd te ⚫, kantoorhoudende te ⚫, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ⚫, hierna te noemen: **Hypotheekhouder Erfpacht**, slechts partij bij deze akte ten behoeve van het in "Hoofdstuk (E) Rangwisseling" bepaalde.

De comparant verklaart, handelend als vermeld, als volgt:

1. **CONSIDERANS**
2. Definities die in deze akte worden gebruikt hebben de betekenis daaraan toegekend in "Hoofdstuk (B) Definities".
3. Erfpachter en Ondererfpachter zijn overeengekomen om de Ondererfpacht te vestigen, onder meer strekkende tot behoud van de gerechtigdheid met betrekking tot de Opstallen. Deze overeenkomst wordt hierbij, voor zover nodig, door Erfpachter en Ondererfpachter bevestigd (de **Overeenkomst**).
4. Hypotheekhouder Erfpacht en Erfpachter zijn overeengekomen dat Hypotheekhouder Erfpacht instemt met de vestiging van de Ondererfpacht en dat een rangwisseling wordt vastgelegd als bedoeld in artikel 3:262 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Deze overeenkomst wordt hierbij, voor zover nodig, door Hypotheekhouder Erfpacht en Erfpachter bevestigd.
5. Grondeigenaar heeft zich bereid verklaard in te stemmen met de vestiging van de Ondererfpacht, als bedoeld in artikel 5:93 lid 2 laatste zin Burgerlijk Wetboek.
6. Erfpachter, Ondererfpachter, Grondeigenaar en Hypotheekhouder Erfpacht wensen thans, voor zover het betreft de vestiging van de Ondererfpacht, de instemming en de rangwisseling als hiervoor omschreven, uitvoering daaraan te geven en verklaren de Notaris en het (notaris)kantoor waaraan de Notaris is verbonden daartoe opdracht te hebben gegeven.
7. **DEFINITIES**
	1. Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

**Dak:**

het dak van het Gebouw;

**Erfpacht:**

de erfpacht op de Onroerende Zaak, verkregen door Erfpachter bij de in artikel 3.1 genoemde akte;

**Erfpachtbepalingen:**

de op de Erfpacht van toepassing zijnde erfpachtbepalingen;

**Erfpachter:**

⚫, voornoemd, respectievelijk zijn rechtsopvolger in de gerechtigdheid tot de (bloot eigendom van de) Onroerende Zaak;

**Gebouw:**

het in de definitie van Onroerende Zaak bedoelde gebouw;

**Grondeigenaar:**

⚫;

**Hypotheekhouder Erfpacht:**

⚫, voornoemd;

**Hypotheekrecht Erfpacht:**

heeft de betekenis daaraan toegekend in artikel 4.1;

**Hypotheekhouder Ondererfpacht:**

de bank en/of financier van Ondererfpachter ten behoeve waarvan op enig moment een recht van hypotheek is gevestigd op de Ondererfpacht;

**Notaris**:

mr. ⚫, notaris te ⚫, verbonden aan ⚫, en/of diens waarnemer;

**Ondererfpacht:**

 de bij deze akte te vestigen ondererfpacht op de Onroerende Zaak als bedoeld in artikel 5:93 Burgerlijk Wetboek;

**Ondererfpachter:**

 ⚫, voornoemd, respectievelijk zijn rechtsopvolger in de gerechtigdheid tot de Ondererfpacht;

**Onroerende Zaak:**

 het perceel grond met [omschrijving gebouw], plaatselijk bekend ⚫, kadastraal bekend **⚫**, groot ⚫ hectare ⚫ are ⚫ centiare;

**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 8 omschreven opstallen;

**Overeenkomst:**

heeft de betekenis daaraan toegekend in sub (b) van de Considerans;

 **Partijen:**

 Erfpachter en Ondererfpachter, en slechts ten aanzien van het in "Hoofdstuk (E) Rangwisseling" bepaalde: Erfpachter, Ondererfpachter en Hypotheekhouder Erfpacht, en slechts ten aanzien van het in "Hoofdstuk (F) Positie Grondeigenaar" bepaalde: Erfpachter, Ondererfpachter en Grondeigenaar.

* 1. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
	2. 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 ontlenen.
1. **VESTIGING ONDERERFPACHT**
2. Vestiging Ondererfpacht
	1. Ter uitvoering van de in de considerans onder (b) omschreven overeenkomst vestigt Erfpachter hierbij de Ondererfpacht ten behoeve van Ondererfpachter, die hierbij de Ondererfpacht aanvaardt.
3. Voorgaande verkrijging van de Onroerende Zaak en de Erfpacht
	1. Erfpachter heeft de Erfpacht 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 ⚫.
	2. Grondeigenaar 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 ⚫.

[⚫ *in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.*]

1. Omschrijving verplichting tot vestiging Ondererfpacht
	1. Erfpachter garandeert Ondererfpachter dat de Erfpacht en de Onroerende Zaak:
		1. vrij zijn van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan, met uitzondering van een recht van hypotheek (met bijbehorende pandrechten) ten behoeve van de Hypotheekhouder Erfpacht, 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: **Hypotheekrecht Erfpacht**;

[⚫ *in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie. Eventueel meervoud van te maken indien sprake is van meerdere hypotheken. Eventueel redactie van akte op andere plaatsen door Notaris ook aan te passen.*]

* + 1. vrij zijn van beperkte rechten en/of andere bijzondere lasten, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen die door de Ondererfpachter gerespecteerd zouden moeten worden, een en ander voor zover uit deze akte (en/of de bijlagen) niet anders blijkt.

[⚫ *te verifiëren door Notaris aan de hand van de specifieke situatie. Optioneel de Erfpachtbepalingen aan te halen.*]

1. Risico, baten en lasten
	1. De Ondererfpacht is voor risico van Ondererfpachter vanaf het tijdstip van het ondertekenen van deze akte.
	2. De baten en lasten van de Opstallen zijn vanaf heden voor rekening van Ondererfpachter.
2. Huur/gebruik
	1. Voor zover de Erfpachter niet zelf de enige gebruiker is van het Gebouw, zijn de huidige huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw door Erfpachter op de hoogte gesteld van de inhoud van de Ondererfpacht en hebben deze ingestemd met de vestiging van de Ondererfpacht 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 de Ondererfpacht.

[OPTIE: Van het voorstaande blijkt uit bewijsstukken die aan deze akte zijn gehecht als **Bijlage 6**.]

[⚫ *te beoordelen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.*]

* 1. Voor zover de Erfpachter niet zelf de enige gebruiker is van het Gebouw, zijn Erfpachter en Ondererfpachter 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 Ondererfpachter 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 deze Ondererfpacht (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.

1. **VOORWAARDEN ONDERERFPACHT**
2. Inhoud van het recht
	1. De Ondererfpacht geeft Ondererfpachter het recht om die delen van het Dak, het Gebouw, casu quo de Onroerende Zaak te houden en te gebruiken zodanig dat de Ondererfpacht gerechtigd is daarop de Opstallen aan te brengen, te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.
	2. [OPTIE: De betreffende Opstallen zullen los (geballast) op het Dak worden aangebracht.]

[OPTIE: De betreffende Opstallen zullen op het Dak worden aangebracht door middel van ⚫.]

1. Opstallen
	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 kilowattuurtellers, zekeringen, schakel- en meetbord, hekwerken, verlichting en monitoringsinstallatie, aansluiting op de telefoonlijn of internetaansluiting, EAN-aansluiting (voor zover door Ondererfpachter aangebracht conform artikel 8.3), 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.
	2. Tot de Opstallen behoren geen zaken die op basis van de wet eigendom zijn van de betreffende netbeheerder.
	3. Ondererfpachter is gerechtigd van de bestaande EAN-aansluiting op de Onroerende Zaak gebruik te maken voor de levering van elektriciteit aan het openbare elektranet. Onder deze bevoegdheid is begrepen het recht voor Ondererfpachter om voor zichzelf namens Erfpachter een extra secundair allocatiepunt op de bestaande EAN-aansluiting aan te vragen. Erfpachter is aldus gehouden een dergelijk gebruik te dulden en de betreffende EAN-aansluiting in stand te houden.

Ondererfpachter 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.

* 1. 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.
1. Aard en duur
	1. De Ondererfpacht is een zakelijk recht in de zin van artikel 5:93 Burgerlijk Wetboek.
	2. [OPTIE: De Ondererfpacht wordt gevestigd voor een duur van zeventien (17) jaar].

[OPTIE: De Ondererfpacht wordt gevestigd voor ⚫ jaar (meer dan 17 jaar). [⚫ *let op levensduur van het Dak. Bepalingen omtrent onderhoud en verwijdering (artikel 12 en artikel 14 dienen hiermee rekening te houden.*]]

[OPTIE: De Ondererfpacht wordt gevestigd voor ⚫ jaar (minder dan 17 jaar)].

1. Canon
	1. Ondererfpachter is voor de Ondererfpacht een canon verschuldigd aan Erfpachter van ⚫ euro (EUR ⚫), exclusief omzetbelasting, per [OPTIE: jaar / kwartaal / maand].

[OPTIE: Ter zake de vestiging van de Ondererfpacht is een eenmalige canon verschuldigd aan de Erfpachter van ⚫ euro (EUR ⚫), exclusief omzetbelasting. Deze is heden voldaan op de kwaliteitsrekening van de Notaris. Ten aanzien van de betaling ervan verleent Erfpachter kwijting aan de Ondererfpachter.]

[OPTIE: Ter zake de vestiging van de Ondererfpacht is geen canon (eenmalig of periodiek) verschuldigd.]

* 1. De canon dient [OPTIE: jaarlijks / per kwartaal / maandelijks] achteraf door Ondererfpachter aan Erfpachter te worden voldaan op de dag van het verstrijken van de eerste termijn te rekenen vanaf het passeren van de notariële akte.
	2. De eerste termijn van de canon loopt vanaf [OPTIE: heden] [OPTIE: ⚫] tot en met ⚫.
	3. Partijen komen overeen dat de canon verrekend kan worden met vorderingen die Ondererfpachter op Erfpachter heeft uit hoofde van overeenkomsten die verband houden met de Ondererfpacht zoals een eventueel tussen Ondererfpachter en Erfpachter gesloten leveringsovereenkomst voor elektriciteit.
1. Bestemming en gebruik
	1. De Opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt als fotovoltaïsche installatie, bedoeld voor het omzetten van zonne-energie in elektriciteit en levering daarvan.
	2. [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.]

[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.]

[OPTIE: Mede op heden zijn Erfpachter en Ondererfpachter een leveringsovereenkomst voor elektriciteit overeenkomen ten aanzien van de door de Opstallen opgewekte elektriciteit.]

 [OPTIE: Erfpachter 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 Erfpachter. Om die reden hebben Erfpachter en Ondererfpachter een leveringsovereenkomst voor elektriciteit gesloten ten aanzien van de door de Opstallen opgewekte elektriciteit.]

[⚫ *eventueel aan te passen aan specifieke propositie van ontwikkelaar.*]

1. Onderhoud Opstallen, onderhoud Dak en toegang
	1. Ondererfpachter dient de Opstallen voor eigen rekening gedurende de duur van de Ondererfpacht schoon te houden en goed te onderhouden. Erfpachter dient het Dak voor eigen rekening gedurende de duur van de Ondererfpacht goed te onderhouden.

[OPTIE: Erfpachter en Ondererfpachter zijn overeengekomen dat het onderhoud van het Dak gedurende de Ondererfpacht aan Ondererfpachter is opgedragen en dat deze dit voor eigen rekening en risico zal uitvoeren.]

* 1. Erfpachter en Ondererfpachter 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 Erfpachter deze aan Ondererfpachter doen toekomen. Eenmaal aan Ondererfpachter medegedeelde veiligheidsvoorschriften dient Ondererfpachter na te leven.
	2. Ondererfpachter en Erfpachter 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.
	3. Tenzij expliciet anders vermeld in deze akte heeft Ondererfpachter in beginsel geen recht op toegang tot de binnenkant van het Gebouw. Zulks behoudens in het geval van calamiteiten of een goedkeuring van Erfpachter en/of de huurder(s)/gebruiker(s) van het Gebouw. Toegang zal in beginsel derhalve verlopen via een externe trap of een kraanlift.
	4. Alle werkzaamheden die Erfpachter en Ondererfpachter 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.
1. Veiligheid
	1. Erfpachter zal:
2. niets doen dat de stabiliteit van (een onderdeel van) de Opstallen in gevaar zou kunnen brengen of beschadigen;
3. 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;
4. geen derden toelaten noch zichzelf toegang verschaffen tot de Opstallen, zonder voorafgaande goedkeuring van Ondererfpachter,

een en ander behoudens voor zover in deze akte expliciet anders bepaald.

1. Gebruik Dak op verzoek van Erfpachter

*Permanente wijziging lay-out*

* 1. Indien Erfpachter, 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 Erfpachter en Ondererfpachter 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 Erfpachter 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 Ondererfpachter gehouden daarvoor op redelijke termijn zorg te dragen, onder de voorwaarden dat:

1. alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door Ondererfpachter worden uitgevoerd; en
2. door Erfpachter aan Ondererfpachter worden vergoed:
	1. de kosten van de werkzaamheden hiervoor onder (a) bedoeld;
	2. indien de gewijzigde locatie(s) en de lay-out van de Opstallen leidt tot een vermindering van het aantal aanwezige zonnepanelen, een bedrag waarmee Ondererfpachter schadeloos wordt gesteld voor het verminderde rendement over de volledige resterende duur van de Ondererfpacht;
	3. indien als gevolg van de werkzaamheden hiervoor onder (a) bedoeld, de Opstallen tijdelijk (deels) buiten bedrijf zijn gesteld, een bedrag waarmee Ondererfpachter 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 14.1 en het bepaalde in artikel 14.2 over de gehele duur van de Ondererfpacht 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 Ondererfpachter 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*

* 1. Indien, om welke reden ook, Erfpachter meent dat het noodzakelijk is dat (een deel van) de Opstallen tijdelijk dienen te worden verwijderd, zal Ondererfpachter daaraan medewerking verlenen, onder de voorwaarden dat:
1. alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door Ondererfpachter worden uitgevoerd; en
2. de verwijdering zoveel mogelijk in een lage instralingsperiode (oktober tot maart) ingepland zal worden; en
3. door Erfpachter aan Ondererfpachter worden vergoed:
	1. de kosten van de werkzaamheden hiervoor onder (a) bedoeld; en
	2. een bedrag waarmee Ondererfpachter 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 14.2 en het bepaalde in artikel 14.1 over de gehele duur van de Ondererfpacht een periode van één (1) maand overschrijdt.
	3. Het in artikel 14.2 sub (c) bepaalde geldt niet indien Erfpachter verzoekt (een deel van) de Opstallen tijdelijk te verwijderen ingeval sprake is van onderhoud aan het Dak waarvan is overeengekomen dat dat gedurende de Ondererfpacht zou worden uitgevoerd door Ondererfpachter. In dat geval komen de kosten volledig voor rekening van Ondererfpachter, met dien verstande dat Erfpachter en Ondererfpachter gehouden zijn om redelijkerwijze overleg te blijven voeren over het beperkt houden van deze kosten.

[⚫ *het volgende artikel 14.4 op te nemen indien in geval van onbekend noodzakelijk onderhoud waarbij de kosten van verwijdering niet (volledig) door Erfpachter worden vergoed aan Ondererfpachter.*]

 [OPTIE:

 *Tijdelijke verwijdering vanwege onbekend noodzakelijk onderhoud*

* 1. Het in artikel 14.2 sub (c) bepaalde geldt niet indien Erfpachter 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 [Ondererfpachter OF: Ondererfpachter en Erfpachter tezamen in de volgende verhouding: ⚫], met dien verstande dat Erfpachter en Ondererfpachter gehouden zijn om redelijkerwijze overleg te blijven voeren over het beperkt houden van deze kosten.]
1. Verzekering
	1. Ondererfpachter 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. Erfpachter 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.
	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.
	3. Ondererfpachter is verplicht de medewerking te verlenen die van hem benodigd is om Erfpachter te kunnen laten voldoen aan de voorwaarden die door zijn verzekeraar worden gesteld aan het verzekerd houden van het Gebouw. Voor Erfpachter is van essentieel belang dat het Gebouw te allen tijde verzekerd blijft. Gelet hierop beschouwen Partijen de schending van dit artikel 15.3 in beginsel als een ernstige mate van tekortschieten als bedoeld in artikel 18.2 sub (a).
2. Overdracht, bezwaring, splitsing in appartementsrechten
	1. Zonder toestemming van Erfpachter is Ondererfpachter niet bevoegd om:
3. de Ondererfpacht over te dragen of toe te delen;
4. de Ondererfpacht te splitsen;
5. een beperkt recht op de Ondererfpacht of de Onroerende Zaak te vestigen (daaronder mede begrepen een recht van ondererfpacht en een erfdienstbaarheid, alsmede het betrekken in een mandeligheid in de zin van artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek), daarvan uitgezonderd een hypotheekrecht en pandrecht;
6. een kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aan te gaan met betrekking tot de Ondererfpacht;
7. verbintenissen van persoonlijke aard aan te gaan met betrekking tot de Ondererfpacht, de Opstallen of de Onroerende Zaak, onder de verplichting om die verbintenissen op te leggen aan rechtsopvolgers of gebruikers van de Ondererfpacht, de Opstallen of de Onroerende Zaak;
8. de Ondererfpacht of de Opstallen te verhuren, te verpachten of op enige andere wijze in gebruik te geven;
9. de Ondererfpacht te splitsen in appartementsrechten;
10. een na splitsing in appartementsrechten ontstaan appartementsrecht over te dragen of ten aanzien daarvan een rechtshandeling aan te gaan als in sub (a) tot en met (i) bedoeld;
11. een overeenkomst aan te gaan die tot het in sub (a) tot en met (h) bedoelde kan leiden.
	1. Indien op grond van de Erfpacht de Erfpachter voor het verrichten van een hiervoor in artikel 16.1 sub (a) tot en met (i) genoemde rechtshandeling slechts bevoegd is na voorafgaande toestemming van Grondeigenaar, dan is Ondererfpacht daartoe eveneens slechts bevoegd na voorafgaande toestemming van de Grondeigenaar.
	2. Indien Erfpachter een op grond van het hiervoor in artikel 16.1 sub (a) tot en met (i) bepaalde vereiste toestemming verleent, is hij bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden.
	3. Het bepaalde in artikel 16.1 heeft, voor zover rechtens mogelijk, goederenrechtelijke werking in de zin dat een zonder een vereiste toestemming verrichte rechtshandeling goederenrechtelijk geen effect sorteert (uitgezonderd executie).
	4. Ingeval van overdracht of een andere handeling als in artikel 16.1 bedoeld, is Ondererfpachter verplicht om binnen dertig (30) kalenderdagen nadat de rechtshandeling is aangegaan, aan Erfpachter een afschrift te doen verstrekken van de akte waarbij de betreffende rechtshandeling is geschied.
12. Einde van de Ondererfpacht
	1. De Ondererfpacht eindigt door:
13. het verstrijken van de duur waarvoor de Ondererfpacht is verleend;
14. opzegging door Ondererfpachter, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is verleend;
15. opzegging door Erfpachter, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is verleend; of
16. andere in de wet genoemde wijzen van tenietgaan van beperkte rechten, ter zake waarvan nog wordt verwezen naar Hoofdstuk (F) van deze akte.
17. Opzegging Ondererfpacht
	1. [OPTIE: Ondererfpachter is niet bevoegd tot tussentijdse opzegging van de Ondererfpacht.]

[OPTIE: Ondererfpachter kan de Ondererfpacht uitsluitend tussentijds opzeggen indien de SDE+ subsidie die ten aanzien van de Opstallen is verstrekt, volledig is benut. Indien de Ondererfpacht is belast met een hypotheekrecht ten behoeve van een Hypotheekhouder Ondererfpacht, heeft Ondererfpachter hiervoor voorafgaande toestemming nodig van de betreffende Hypotheekhouder Ondererfpacht.]

[OPTIE: Ondererfpachter is bevoegd tot tussentijdse opzegging van de Ondererfpacht indien ⚫.]

* 1. Mits artikel 19 in acht genomen wordt, is Erfpachter tot tussentijdse opzegging van de Ondererfpacht bevoegd. Hij kan de Ondererfpacht uitsluitend tussentijds opzeggen indien:
1. Ondererfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van een van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de Ondererfpacht; of
2. Ondererfpachter in verzuim is canon over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen.
	1. Iedere opzegging geschiedt bij exploit. Zij geschiedt in geval van de opzeggingsgronden van artikel 18.2 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.
	2. [OPTIE INDIEN PARTIJEN NOG ANDERE OPZEGGINGSGRONDEN HEBBEN OPGENOMEN DAN DIE VAN ARTIKEL 18.2:

Erfpachter en Ondererfpachter 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. Erfpachter en Ondererfpachter verklaren er door de Notaris op gewezen te zijn dat deze regeling niet dezelfde werking heeft als een ondererfpachtbepaling en louter indien deze op grond van artikel 21.2 aan rechtsopvolgers wordt opgelegd en aanvaard, van rechtsopvolgers kan worden afgedwongen.]

1. Zuiveren verzuim Ondererfpachter
	1. Erfpachter zal de Hypotheekhouder Ondererfpacht informeren zodra Ondererfpachter in verzuim is de canon over één (1) jaar te betalen.
	2. Indien Erfpachter van plan is om de Ondererfpacht op te zeggen, zal hij aan de Hypotheekhouder Ondererfpacht eerst voor een periode van twee (2) maanden nadat Erfpachter haar voornemen tot opzegging per aangetekend schrijven heeft aangekondigd, de mogelijkheid geven om de verplichtingen waarin Ondererfpachter tekortschiet alsnog na te (doen) komen en zal hij desgewenst medewerking casu quo toestemming verlenen de Ondererfpacht over te dragen aan een derde, door Hypotheekhouder Ondererfpacht aangedragen, partij.
	3. Indien verzocht door de Hypotheekhouder Ondererfpacht, zal Erfpachter te goeder trouw zijn medewerking verlenen aan het aangaan van een (directe) overeenkomst met de Hypotheekhouder Ondererfpacht omtrent de beëindiging en toekomstige voorzetting van dit deze Ondererfpacht.
	4. De bepalingen opgenomen in deze akte ten behoeve van Hypotheekhouder Ondererfpacht (waaronder die van dit artikel 19) gelden als een onherroepelijk om niet gemaakt derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek jegens iedere Hypotheekhouder Ondererfpacht. Voor zover deze bepalingen niet kunnen kwalificeren als zo een derdenbeding, heeft Ondererfpachter de bevoegdheid om de rechten die een Hypotheekhouder Ondererfpacht hieraan kan ontlenen daaraan expliciet over te dragen in het kader van de vestiging van een hypotheekrecht op de Ondererfpacht.
2. Wegneemrecht en wegneemplicht

[INSTRUCTIE: TE KIEZEN OPTIE MEDE AFHANKELIJK VAN INHOUD ERFPACHT]

* 1. [OPTIE: Ondererfpachter heeft tijdens de duur van de Ondererfpacht 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.]

[OPTIE: Ondererfpachter heeft tijdens de duur van de Ondererfpacht niet de bevoegdheid de Opstallen weg te nemen, tenzij ten aanzien daarvan schriftelijke toestemming is verleend door Erfpachter, 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.]

[OPTIE: Erfpachter kan aan de schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden, zoals het stellen van zekerheid verlangen voor de nakoming van de verplichting het Dak, het Gebouw en de Onroerende Zaak voor rekening en risico van de Ondererfpachter in de oude toestand terug te brengen, rekening houdend met normale slijtage.]

* 1. [OPTIE: Bij het einde van de Ondererfpacht is Ondererfpachter 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: Erfpachter kan binnen een redelijke termijn voor het einde van de Ondererfpacht zekerheid verlangen voor de nakoming van deze verplichting ten aanzien waarvan Erfpachter en Ondererfpachter alsdan in redelijkheid met elkaar in overleg zullen treden.]

[OPTIE: Bij het einde van de Ondererfpacht is Ondererfpachter verplicht de Opstallen achter te laten zonder dat Erfpachter daarvoor gehouden is een vergoeding te voldoen.]

[OPTIE: Bij het einde van de Ondererfpacht is Ondererfpachter gerechtigd de Opstallen achter te laten. Erfpachter is niet gehouden voor de verkrijging van de Opstallen een vergoeding te voldoen.]

[OPTIE: Bij het einde van de Ondererfpacht is Ondererfpachter 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 Erfpachter schriftelijk heeft verzocht de Opstallen achter te laten in welk geval Erfpachter een marktconforme redelijke vergoeding voor de Opstallen verschuldigd zal zijn, waarbij rekening wordt gehouden met de gangbare afschrijving.]

[OPTIE: Bij het einde van de Ondererfpacht is Ondererfpachter gerechtigd doch niet verplicht de Opstallen weg te nemen en bij wegneming 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 Erfpachter schriftelijk heeft verzocht de Opstallen achter te laten in welk geval Erfpachter een marktconforme redelijke vergoeding voor de Opstallen verschuldigd zal zijn, waarbij rekening wordt gehouden met de gangbare afschrijving.]

[OPTIE: Bij het einde van de Ondererfpacht is Ondererfpachter gerechtigd doch niet verplicht de Opstallen weg te nemen en bij wegneming 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 Erfpachter schriftelijk heeft verzocht de Opstallen achter te laten in welk geval Erfpachter een vergoeding van ⚫ euro (EUR ⚫) voor de Opstallen verschuldigd zal zijn.]

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

[OPTIE: Behoudens voor zover in deze akte expliciet anders bepaald is Erfpachter bij beëindiging van de Ondererfpacht op geen enkele wijze gehouden ter zake een vergoeding aan Ondererfpachter te betalen, dan wel enige andere tegemoetkoming te voldoen, een en ander onverminderd de dwingendrechtelijke wettelijke vergoedingen.]

* 1. [OPTIE: Bij het einde van de Ondererfpacht zal Ondererfpachter het leidingwerk ten behoeve van de Opstallen voor eigen rekening en risico verwijderen. Hiervoor zal door Erfpachter geen vergoeding aan Ondererfpachter verschuldigd zijn.]
1. Derdenwerking
	1. Indien en voor zover de in dit “Hoofdstuk (D) Voorwaarden Ondererfpacht” bedoelde, op de Ondererfpacht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als ondererfpachtbepalingen, komen Ondererfpachter en Erfpachter overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot de Ondererfpacht casu quo de Erfpacht, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de huurder(s)/gebruiker(s) van de Ondererfpacht casu quo de Erfpacht.

De in artikel 31 vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.

* 1. Indien en voor zover de in dit “Hoofdstuk (D) Voorwaarden Ondererfpacht” bedoelde, op de Ondererfpacht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als ondererfpachtbepalingen en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Ondererfpachter en Erfpachter hierbij overeen dat Ondererfpachter casu quo Erfpachter (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Ondererfpacht casu quo de Erfpacht) jegens Erfpachter casu quo Ondererfpachter (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Erfpacht casu quo de Ondererfpacht) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van de Ondererfpacht casu quo van de Erfpacht als kettingbeding op te leggen aan opvolgende Ondererfpachter(s) casu quo Erfpachter(s) en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Erfpachter casu quo Ondererfpachter (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Erfpacht casu quo de Ondererfpacht) voortvloeiende rechten namens Erfpachter casu quo Ondererfpachter (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Erfpacht casu quo de Ondererfpacht) aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete gelijk aan [⚫ keer de jaarlijkse canon / ⚫ 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 Ondererfpachter casu quo Erfpachter (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Ondererfpacht casu quo de Erfpacht) jegens Erfpachter casu quo Ondererfpachter (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Erfpacht casu quo de Ondererfpacht), verplicht om de bepalingen die in dit “Hoofdstuk (D) Voorwaarden Ondererfpacht” op de Ondererfpacht van toepassing zijn verklaard, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.

1. **RANGWISSELING**
2. Rangwisseling
	1. Ter uitvoering van de in de considerans onder (c) omschreven overeenkomst komen de Hypotheekhouder Erfpacht, Erfpachter en Ondererfpachter hierbij overeen als volgt:
		1. de Hypotheekhouder Erfpacht stemt in met de vestiging van de Ondererfpacht en verklaart bekend te zijn met de daarop van toepassing zijnde voorwaarden en bedingen;
		2. het Hypotheekrecht Erfpacht en de Ondererfpacht wisselen in rang, waardoor de Ondererfpacht rang neemt vóór het Hypotheekrecht; en
		3. de Hypotheekhouder Erfpacht onderkent de (rechts)gevolgen van het vorenstaande en verklaart zulks te aanvaarden.
3. **POSITIE GRONDEIGENAAR EN KETTINGBEDING**
4. Positie Grondeigenaar
	1. Grondeigenaar verklaart:
		1. voor zover vereist, op grond van de Erfpachtbepalingen of op andere gronden, toestemming te verlenen voor het vestigen van de Ondererfpacht;
		2. dat de Ondererfpacht niet meer rechten en bevoegdheden bevat dan de Erfpacht;
		3. met de vestiging van de Ondererfpacht in te stemmen in de zin van artikel 5:93 lid 2 laatste zin Burgerlijk Wetboek als gevolg van welke instemming de Ondererfpacht niet van rechtswege teniet gaat bij het eindigen van de Erfpacht en Grondeigenaar de Erfpacht niet kan uitwinnen vrij van de Ondererfpacht voor de ter zake de Erfpacht verschuldigde canon;
		4. indien de Erfpacht is geëindigd, terwijl de Ondererfpacht alsdan nog voortduurt, geldt (i) dat waar in artikel 21 wordt gesproken over (een verplichting voor) Erfpachter, daarvoor Grondeigenaar gelezen kan worden en (ii) dat waar in artikel 21 wordt gesproken over Erfpacht, daarvoor Onroerende Zaak gelezen kan worden. Grondeigenaar neemt de voor haar daaruit voortvloeiende verplichtingen bij dezen aan.
	2. Grondeigenaar en Ondererfpachter komen voorts nadrukkelijk overeen dat indien de Erfpacht eindigt terwijl de Ondererfpacht alsdan nog voortduurt:
		1. Grondeigenaar het recht heeft een nieuwe erfpacht ten aanzien van de Onroerende Zaak te vestigen onder dezelfde bepalingen en bedingen als de huidige Erfpacht, en Ondererfpachter daaraan zal medewerken; en
		2. indien dat verlangd wordt door de Grondeigenaar en de nieuwe erfpachter, zal Ondererfpachter medewerking verlenen aan alle benodigde rechtshandelingen om het ertoe te leiden dat de Ondererfpacht alsdan weer een ondererfpacht wordt van de nieuwe erfpacht onder bepalingen en bedingen die niet nadeliger zijn voor de Ondererfpachter.
5. Kettingbeding
	1. Ten aanzien van het bepaalde in artikel 23.2 komen Grondeigenaar en Ondererfpachter hierbij overeen dat zij (alsmede hun rechtsopvolgers) jegens elkaar (alsmede hun rechtsopvolgers) verplicht zijn de betreffende verplichtingen bij overdracht van de Onroerende Zaak casu quo de Ondererfpacht als kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Grondeigenaar(s) casu quo Ondererfpachter(s) en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de andere Partijen (alsmede hun rechtsopvolgers) voortvloeiende rechten namens hen (alsmede hun rechtsopvolgers) aan te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete gelijk aan [⚫ keer de jaarlijkse canon / ⚫ 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 Grondeigenaar en Ondererfpachter (alsmede hun rechtsopvolgers) jegens elkaar verplicht om de bepalingen die in artikel 23.2 en artikel 24 zijn opgenomen in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.]

1. **FISCALE BEPALING**
2. Overdrachtsbelasting

[⚫ *in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie. Hieronder zijn een aantal voorbeeld modules opgenomen die als handvat kunnen dienen. Deze zijn louter voor informatie-doeleinden opgenomen en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Er bestaan verschillende zienswijze op dit gebied. Deze onderwerpen zijn ter advisering en beoordeling van de betreffende notaris.*]

* 1. Voor wat betreft de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting geldt het volgende. Op grond van artikel 9 lid 1 Wet belastingen van rechtsverkeer is overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van de Ondererfpacht (of de tegenprestatie zo die hoger is), vermeerderd met de (geschatte) gekapitaliseerde waarde van de canon.

[OPTIE ALS ER GEEN CANON IS MAAR WEL EEN WAARDE:

Ondererfpachter verklaart dat de waarde van de Ondererfpacht ⚫ euro (EUR ⚫) bedraagt, terwijl de (geschatte) gekapitaliseerde waarde van de canon bedraagt nihil. ]

[OPTIE ALS ER WEL CANON IS:

De eenmalige tegenprestatie voor de vestiging van de Ondererfpacht bedraagt [⚫]. De (geschatte) gekapitaliseerde waarde van de canon bedraagt [⚫], conform het bepaalde in de bijlage bij het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer.]

[OPTIE TEGENPRESTATIE IN DE VORM VAN HET OM NIET MOETEN ACHTERLATEN VAN HET SYSTEEM:

Partijen merken de verplichting tot het op verzoek van Erfpachter achterlaten van de Opstallen conform artikel 20 van deze akte aan als tegenprestatie in de zin van de Wet op de Belastingen van rechtsverkeer. Deze tegenprestatie is gelijk aan de (geschatte) toekomstige waarde van de Opstallen (per het moment van het verstrijken van duur waarvoor de Ondererfpacht is gevestigd), welke Ondererfpachter waardeert op ⚫ euro (EUR ⚫). Op grond van de huidige technologische ontwikkelingen ten aanzien van zonnepanelen en zonnestroomsystemen en in zijn algemeenheid de energiemarkt, wordt de kans dat Ondererfpachter de Opstallen om niet zal dienen achter te laten door Ondererfpachter geschat op ⚫ procent (⚫%). Als die kans wordt toegepast op de voornoemde (geschatte) toekomstige waarde van de Opstallen, resteert een maatstaf van heffing van ⚫ euro (EUR ⚫), zijnde naar beneden afgerond op een veelvoud van vijftig euro (EUR 50), ⚫ euro (EUR ⚫).]

[VOORBEELD NIEUW GEBOUW:

 Erfpachter en Ondererfpachter zijn ondernemers in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Het Gebouw (inclusief het Dak) is een onroerende zaak als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste Wet op de omzetbelasting 1968. Erfpachter verklaart dat het Gebouw door hem niet als bedrijfsmiddel is gebruikt casu quo dat hij het Gebouw niet als bedrijfsmiddel heeft doen gebruiken door een derde, dan wel dat de het Gebouw weliswaar als bedrijfsmiddel is gebruikt maar dat de vestiging van de Ondererfpacht plaatsvindt binnen zes (6) maanden na het tijdstip van eerste ingebruikname (of de eerdere ingangsdatum van een eventuele huurovereenkomst).

 Ondererfpachter 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.]

* 1. Voor zover nodig wordt een beroep gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en sub i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zulks aangezien de Opstallen worden aangebracht door of in opdracht en voor rekening van Ondererfpachter.
	2. [OPTIE: De maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting (zijnde naar beneden afgerond op een veelvoud van vijftig euro (EUR 50)) bedraagt op grond van het voorstaande ⚫ euro (EUR ⚫). De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt mitsdien op basis van een tarief van zes procent (6%): ⚫ euro (EUR ⚫).]

[OPTIE: De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt mitsdien op grond van het voorstaande nihil.]

1. Omzetbelasting

[⚫ *in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.*]

* 1. Voor wat betreft de omzetbelasting geldt het volgende.

[VOORBEELD OPTEREN BTW BELASTE VERHUUR:

Erfpachter garandeert Ondererfpachter dat hij ter zake de vestiging van de Ondererfpacht handelt als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

* + 1. Het btw-nummer van Erfpachter is: ⚫.
		2. Het btw-nummer van Ondererfpachter is: ⚫.
		3. Partijen nemen het standpunt in dat de vestiging van de Ondererfpacht voor de heffing van de omzetbelasting kwalificeert als verhuurdienst.
	1. Partijen kiezen ervoor om ter zake de Ondererfpacht te worden uitgezonderd van de vrijstelling van omzetbelasting op voet van artikel 11 lid 1 onder b ten vijfde van de Wet op de omzetbelasting 1968. Voor de omzetbelasting wordt deze akte beschouwd als een schriftelijke huurovereenkomst.

Ondererfpachter verklaart in dit kader nog dat:

* + 1. zijn boekjaar aanvangt op één (1) januari van het kalenderjaar;
		2. hij het Dak gebruikt en zal blijven gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting bestaat op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968;
		3. hij ook verder alle voorwaarden zal nakomen die bij of krachtens de wet aan het verzoek worden gesteld, in verband waarmee in het bijzonder wordt verwezen naar artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 en Erfpachter te vrijwaren voor alle aanspraken, kosten, schade en ander nadeel dat uit niet-nakoming van die voorschriften mochten voortvloeien.]
	1. [VOORBEELD NIET OPTEREN BTW BELASTE VERHUUR: Partijen kiezen er niet voor om ter zake de Ondererfpacht te worden uitgezonderd van de vrijstelling van omzetbelasting op voet van artikel 11 lid 1 onder b ten vijfde van de Wet op de omzetbelasting 1968.]
1. **DIVERSEN**
2. Kosten en belastingen
	1. Alle kosten en belastingen verband houdende met de vestiging van de Ondererfpacht, waaronder de kadastrale kosten, de notariële kosten en de (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Ondererfpachter.
3. Voorafgaande overeenkomsten
	1. Deze akte bevat al hetgeen Partijen in verband met de vestiging van de Ondererfpacht 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 16.1 genoemde rechtshandelingen zijn verleend. Hiervan uitgezonderd eventueel gesloten overeenkomsten ten aanzien van de levering van elektriciteit.

[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 14.4].

1. Ontbindende en opschortende voorwaarden
	1. Alle ontbindende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt voor zover het betreft de vestiging van de Ondererfpacht. Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de vestiging van de Ondererfpacht. Erfpachter noch Ondererfpachter kan zich ter zake van de in deze akte vervatte overeenkomst, alsmede van deze akte, nog op een ontbindende of opschortende voorwaarde beroepen.
2. Uitsluiting ontbinding
	1. 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.
3. Woonplaatskeuze
	1. 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.*]

[OPTIE:

1. Positie Notaris
	1. Ondererfpachter 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 alsmede in verband met alle geschillen voortvloeiende uit of verband houdende met de onderhavige kwestie, ook als juridisch adviseur en gemachtigde van ⚫ zal optreden.
	2. De algemene voorwaarden van de Notaris, gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te ⚫ op ⚫ onder nummer ⚫, zijn van toepassing.

[⚫ *in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.*]]

1. Overig
	1. Indien een bepaling van deze akte om wat voor reden ook in enig rechtsgebied onwettig, ongeldig of onafdwingbaar is, heeft dat geen invloed op:
2. de geldigheid of afdwingbaarheid in dat rechtsgebied van de andere bepalingen van deze akte; of
3. de geldigheid of afdwingbaarheid in andere rechtsgebieden van die of andere bepalingen van deze akte.

Volmachten

Van de volmachtverlening aan de comparant blijkt uit drie onderhandse akten van volmacht, welke aan deze akte zijn gehecht (**Bijlagen [⚫2, 3, 4 en 5]**).

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te ⚫ op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend om

**BIJLAGENLIJST**

Bijlage 1 Plattegrond/tekening

Bijlage 2 Volmacht Grondeigenaar

Bijlage 3 Volmacht Erfpachter

Bijlage 4 Volmacht Ondererfpachter

Bijlage 5 Volmacht Hypotheekhouder Erfpacht

[OPTIE: Bijlage 6 Bewijsstukken huurders [⚫ indien van toepassing.]]