|  |  |
| --- | --- |
| ***Toelichting Model Opstalrecht Zonnestroomsysteem (dakproject, variant operational lease) versie 1.0 (2020).*** | |
| **Algemeen:**  Het onderhavige document betreft een toelichting bij het Model Opstalrecht Zonnestroomsysteem (dakproject, **variant operational lease**) versie 1.0 (2019). Het betreft een variant op het Model Opstalrecht Zonnestroomsysteem (dakproject) versie 1.0 (2019) (ook wel: het **basismodel**). Ter zake wordt verwezen naar de toelichting van dat basismodel. Alleen op de bepalingen die van het basismodel afwijken wordt hieronder nader ingegaan.  **Wanneer is dit model bruikbaar?**  Ten opzichte van het basismodel is het model bruikbaar in de situatie dat de exploitant het zonnestroomsysteem verhuurt op basis van zogenaamde *operationele lease*.  **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. Er bleek behoefte te bestaan aan een model dat expliciet aansluit bij de situatie waarbij het zonnestroomsysteem aan de eigenaar of de huurder van het gebouw wordt verhuurd op basis van een operational lease. Het basismodel gaat ervan uit dat de opstaller gerechtigd blijft tot de opwekking van de elektriciteit en deze verkoopt aan een leverancier (via het net) of de huurder of eigenaar. Bij operational lease wordt de lessee gerechtigd tot de opwekking en kan deze het verbruiken of verkopen.  **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: info@nvb.nl | |
| **Arkel dat afwijkt van het basismodel** | **Toelichting** |
| 1. ***DEFINITIES***   *“****Lease Overeenkomst:***  *de tussen Opstaller en ⚫ gesloten of te sluiten overeenkomst betreffende de verhuur en huur van het zonnestroomsysteem naar een zogenaamd operational lease model;”* | Hier dient een verwijzing opgenomen te worden naar de betreffende (operational) lease overeenkomst. |
| *5.3 Voor zover in de Lease Overeenkomst van het in dit artikel 5 bepaalde is afgeweken, prevaleert het bepaalde in de Lease Overeenkomst bij wijze van afwijkende (obligatoire) overeenkomst tussen de betreffende partijen, welke (obligatoire) overeenkomst geen goederenrechtelijke werking verkrijgt doordat er in dit artikel naar wordt verwezen.* | Dit betreft een aanvulling op het basismodel. In de Lease Overeenkomst kan hier van afgeweken zijn. Om ervoor te zorgen dat de akte deze afspraken niet overschrijft is deze bepaling nodig. Uitdrukkelijk wordt hier geen derdenwerking aan toegekend. |
| *10.4 Partijen komen overeen dat de retributie verrekend kan worden met vorderingen van Opstaller uit hoofde van de Lease Overeenkomst, voor zover de wederpartij daarbij tevens de Eigenaar is.* | Dit zal doorgaans het geval zijn, vandaar dat de mogelijkheid hiertoe expliciet benoemd wordt. |
| ***11 Bestemming en gebruik***  *11.1 De Opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt als fotovoltaïsche installatie, bedoeld voor het omzetten van zonne-energie in elektriciteit en levering daarvan.*  *11.2 Mede op heden is Opstaller met [Eigenaar / [⚫ naam huurder]] de Lease Overeenkomst aangegaan.* | Deze aanpassing is nodig in verband met de verwijzing naar de Lease Overeenkomst. Daarin zullen de onderwerpen geregeld zijn omtrent het gebruik en opwekking. |
| *12.6 Voor zover in de Lease Overeenkomst van het in dit artikel 12 bepaalde is afgeweken, prevaleert het bepaalde in de Lease Overeenkomst bij wijze van afwijkende (obligatoire) overeenkomst tussen de betreffende partijen, welke (obligatoire) overeenkomst geen goederenrechtelijke werking verkrijgt doordat er in dit artikel naar wordt verwezen.* | Dit betreft een aanvulling op het basismodel. In de Lease Overeenkomst kan hier van afgeweken zijn. Om ervoor te zorgen dat de akte deze afspraken niet overschrijft is deze bepaling nodig. Uitdrukkelijk wordt hier geen derdenwerking aan toegekend. |
| *Artikel 13 is verwijderd* | Deze onderwerpen gelden niet, omdat de eigenaar casu quo huurder zelf het zonnestroomsysteem zal gebruiken. In de Lease Overeenkomst zullen bepalingen opgenomen kunnen worden die zien op de (tijdelijke) wijziging van het systeem. |
| *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: Bij het einde van het Opstalrecht is Opstaller 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 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 is Opstaller 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 Eigenaar schriftelijk heeft verzocht de Opstallen achter te laten in welk geval Eigenaar een vergoeding van ⚫ euro (EUR ⚫) voor de Opstallen verschuldigd zal zijn.]* |  |
| *19.4 Indien en voor zover in de Lease Overeenkomst een recht van koop is verstrekt aan de huurder onder de Lease Overeenkomst, en deze partij niet dezelfde is als de Eigenaar, dan is Eigenaar gehouden de uitoefening van dat recht te respecteren. Alsdan zal Eigenaar, waar nodig zijn rechten als opgenomen in dit artikel 19 zodanig uitoefenen dat uitvoering kan worden gegeven aan de Lease Overeenkomst. Eigenaar zal daarenboven de gewenste medewerking verlenen die het mogelijk maakt voor de betreffende huurder om de Opstallen (in economische zin) te verkrijgen, zoals het vestigen van een opstalrecht of het wijzigen van de betreffende huurovereenkomst met die huurder waarbij de Opstallen worden aangemerkt als door de huurder aangebrachte zaken. Indien de Opstaller of de Eigenaar dat wenst, zullen zij tezamen met de betreffende huurder een drie-partijen-overeenkomst sluiten aangaande dit onderwerp.* | Het komt vaak voor dat in de Lease Overeenkomst een mogelijkheid is gegeven om het systeem bij einde van de overeenkomst over te nemen. Als dat de huurder van het gebouw is en niet de eigenaar, dan zou het mogelijk zo moeten zijn dat de eigenaar, huurder en opstaller met elkaar daar nadere afspraken over moeten maken. Dit artikel geeft daarvoor een opening. |
| *Toevoeging laatste zin artikel 20.1: Voor de goede orde wordt hierbij nog bepaald dat dit artikel 20 zich niet uitstrekt over de bepalingen van de Lease Overeenkomst.* | De Lease Overeenkomst zelf dient door deze akte geen goederenrechtelijke werking te verkrijgen. |
| *21.1. (b) de Hypotheekhouder Onroerende Zaak stemt in met het feit dat het zonnestroomsysteem is verhuurd op grond van de Lease Overeenkomst.* | De hypotheekhouder ten aanzien van de onroerende zaak wordt ook gevraagd toestemming te verlenen aan de Lease Overeenkomst. |
| 1. ***FISCALE BEPALING*** | De fiscaliteit (overdrachtsbelasting en omzetbelasting) is ter advisering en beoordeling van de instrumenterend notaris. Ter zake wordt verwezen naar de toelichting op het basismodel. De onderhavige variant heeft met dezelfde onderwerpen te maken. Bij de onderhavige variant dient nog rekenschap gegeven te worden van de vraag hoe de commerciële afspraken van de operational lease invloed zouden kunnen hebben op de fiscale behandeling.  Zie ter informatie het opiniestuk van prof. dr. T.M. Berkhout waarin hij ingaat op een aantal onderdelen van de fiscale behandeling van het basismodel: https://www.ndfr.nl/NTFR/Details/NTFR2019-1119. |
| *25.1 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 de Lease Overeenkomst.* | Vanzelfsprekend is de Lease Overeenkomst uitgezonderd van deze algemene clausule. |