

Toelichting op Model Opstalrecht Zonnestroomsysteem (veldproject) versie 1.0 (2022) **Laatste datum van wijziging: 21 juni 2022**

Algemeen:

Het onderhavige document betreft een artikelsgewijze toelichting bij het **Model Opstalrecht Zonnestroomsysteem (veldproject) versie 1.0 (2022)**. Het model is te gebruiken in het kader van financiering van zonnestroomsystemen te realiseren door een exploitant op grond die in eigendom toebehoort aan een ander (veldprojecten). Het model is tot stand gekomen door de Nederlandse Vereniging van Banken en betreft een uitgebalanceerd model voor wat betreft de verhouding tussen grondeigenaar en diens financier en de exploitant en diens financier.

Wanneer is dit model bruikbaar?

Het model is bruikbaar in de volgende situatie:

- Het veldproject 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.
- De grond is reeds (voor)belast met een hypotheek van de grondeigenaar; het model gaat ervan uit dat het opstalrecht rang neemt voor de reeds ingeschreven hypotheek van de grondeigenaar gebruikmakend van rangwisseling.

Dit model dient zelfstandig te worden gebruikt zonder dat ernaast nog een andere overeenkomst benodigd is die de relatie tussen grondeigenaar en exploitant ten aanzien van het Opstalrecht regeert. In praktijk zal het voor kunnen komen dat er een (voor)overeenkomst of een opstalovereenkomst bestaat waarin is overeengekomen dat grondeigenaar en exploitant tot het vestigen van een opstalrecht zullen komen. Artikel 32 van het onderhavige model bepaalt dat al hetgeen voor deze akte is overeengekomen komt te eindigen.

Waarom is dit model opgesteld?

De aanleiding voor het opstellen van het model is de financierbaarheid van zonneprojecten op gronden (veldprojecten) 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: metz@nvb.nl.

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) DEFINITIES [...]</p>	<p>In de definities dienen te worden opgenomen de gegevens van de dienende erven (indien van toepassing), de naam van de eigenaar, de gegevens van de hypotheekhouder ten aanzien van de onroerende zaak, de gegevens van de notaris, de gegevens van de onroerende zaak waarop het opstalrecht gevestigd zal worden en de naam van de Opstaller.</p> <p>De akte bevat ook definities die gebruikt kunnen worden in het geval er erfdienstbaarheden worden gevestigd. Indien er ook erfdienstbaarheden gevestigd dienen te worden door een andere partij dan de grondeigenaar ten aanzien van het Opstalrecht, dan zal er een keuze gemaakt dienen te worden of deze partij mede compareert bij de akte, of dat de betreffende erfdienstbaarheden worden vastgelegd in een separate akte. De betreffende definities en clausules uit dit model kunnen daar in dat geval voor gebruikt worden.</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>Voor wat betreft de Tekening is het ter advisering aan de betreffende betrokken notaris om te adviseren de tekening al dan niet in te schrijven.</p>
<p>1 Vestiging Opstalrecht 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</i></p>	<p>In dit artikel wordt het opstalrecht gevestigd en aanvaard.</p>

<p><i>aanvaardt.</i></p>	
<p>2 Retributie (eenmalig)</p> <p>2.1 <i>[OPTIE: Er is geen eenmalige retributie voor de vestiging van het Opstalrecht verschuldigd.]</i> <i>[OPTIE: De eenmalige retributie voor de vestiging van het Opstalrecht bedraagt [● euro (EUR ●), exclusief omzetbelasting].</i></p> <p>2.2 <i>[OPTIE: Opstaller heeft de eenmalige retributie voor het Opstalrecht, de daarover verschuldigde omzetbelasting, alsmede het op heden verder door Opstaller uit hoofde van deze akte verschuldigde, voldaan door storting op de kwaliteitsrekening van de Notaris.</i> <i>Eigenaar verleent Opstaller kwijting voor de (wijze van) voldoening van de aan Eigenaar verschuldigde bedragen.]</i></p> <p>2.3 <i>Voor wat betreft de eventueel verschuldigde periodieke retributie wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 14.</i></p>	<p>In artikel 2 is ruimte voor de eenmalige retributie oftewel financiële tegenprestatie voor het vestigen van het opstalrecht. Dit is in te vullen afhankelijk van de commerciële afspraken die hierover zijn gemaakt.</p> <p>Dit artikel betreft enkel de uitwerking van de eenmalige retributie. Een eventuele periodieke retributie dient nader uitgewerkt te worden in artikel 14.</p>
<p>3 Voorgaande verkrijging van de Onroerende Zaak</p> <p>3.1 <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><i>[● in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.]</i></p>	<p>In dit artikel dient de notaris de gegevens van de voorafgaande verkrijging van de Onroerende Zaak op te nemen.</p>
<p>4 Garanties en bekendheidsverklaringen van Eigenaar</p> <p>4.1 <i>Eigenaar garandeert Opstaller dat:</i></p> <p>(a) <i>de Onroerende Zaak vrij is van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan, <u>met uitzondering van</u> een recht van hypotheek (met bijbehorende pandrechten) ten behoeve van de Hypotheekhouder Onroerende Zaak, welk zekerheidsrecht is</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><i>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 Onroerende Zaak;</i></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) de Onroerende Zaak vrij is van beperkte rechten en/of andere bijzondere lasten, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte (en/of de bijlagen) niet anders blijkt.</i></p> <p><i>[● de volgende garanties mede te verifiëren door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.]</i></p> <p><i>(c) met betrekking tot de Onroerende Zaak op heden geen huur-, pacht-, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik geheel of gedeeltelijk, al dan niet tijdelijk, aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten;</i></p> <p><i>(d) met betrekking tot de Onroerende Zaak op heden geen jachtrechten zijn verleend die het gebruik van de Onroerende Zaak in overeenstemming met het Opstalrecht kunnen belemmeren;</i></p> <p><i>(e) derden op heden met betrekking tot de Onroerende Zaak geen voorkeursrechten of optierechten hebben.</i></p> <p>4.2 Eigenaar verklaart, voor zover hem bekend, dat op heden:</p> <p><i>(a) geen verplichting bestaat de Onroerende Zaak aan de gemeente of de provincie, waarin de Onroerende Zaak is gelegen, of aan de</i></p>	<p>Eventueel dient hier meervoud van te worden gemaakt indien sprake is van 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. In artikel 7 wordt naar deze lasten en beperkingen verwezen. In artikel 4 is een garantie opgenomen dat er geen andere lasten en beperkingen zijn dan die in de akte of in de bijlagen daarbij zijn opgenomen.</p> <p>Het is te verifiëren door de notaris aan de hand van de specifieke situatie of de garanties en verklaringen zoals opgenomen in artikel 4.2 en 4.3 door de eigenaar gegeven kunnen casu quo of dit in lijn is met de feitelijke situatie.</p> <p>Indien de Onroerende Zaak is verpacht, dient men er tijdig rekenschap van te geven dat er mogelijk een voorkeursrecht voor de pachter van toepassing is waar rekening mee gehouden dient te worden.</p>
--	--

<p><i>Staat te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;</i></p> <p>(b) <i>geen voornemen tot onteigening van de Onroerende Zaak bestaat en dat de Onroerende Zaak niet is betrokken in een landinrichtingsplan of soortgelijk regime onder de voormalige Landinrichtingswet of de Wet inrichting landelijk gebied;</i></p> <p>(c) <i>met betrekking tot de Onroerende Zaak geen bijzondere lasten en/of beperkingen van publiekrechtelijke aard bestaan en/of zijn aangekondigd, daaronder begrepen een beschikking of bevel als bedoeld in de Wet bodembescherming en de daarbij behorende regelgeving.</i></p> <p>4.3 <i>Eigenaar verklaart vervolgens dat het hem niet bekend is dat:</i></p> <p>(a) <i>de Onroerende Zaak in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;</i></p> <p>(b) <i>zich in de Onroerende Zaak (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden;</i></p> <p>(c) <i>zich in de Onroerende Zaak asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden;</i></p> <p>(d) <i>zich in de Onroerende Zaak niet gesprongen explosieven bevinden.</i></p> <p><i>Onverminderd de voornoemde bekendheidsverklaringen, dient Opstaller zelf onderzoek te doen of te laten uitvoeren naar de hiervoor vermelde zaken, ook indien dat benodigd is in het kader van de in artikel 15.3 genoemde publiekrechtelijke vergunningen en/of ontheffingen.</i></p>	
<p>5 Aflevering</p> <p>5.1 <i>De aflevering (feitelijke levering) van de Onroerende Zaak vindt heden plaats, in de staat waarin deze zich heden bevindt en welke staat</i></p>	<p>In artikel 5 wordt de datum en staat van levering van de onroerende zaak bepaald. De staat van de onroerende zaak wordt aanvaard door de opstaller.</p>

<p>Opstaller aanvaardt. Opstaller heeft de mogelijkheid gehad de Onroerende Zaak te inspecteren. [OPTIE: De staat van aflevering is tussen Partijen vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering waarvan een kopie aan deze akte is gehecht als Bijlage ●.]</p>	<p>Daarnaast is een optie opgenomen voor het geval de staat van aflevering door partijen is vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering.</p>
<p>6 Risico, baten en lasten</p> <p>6.1 Het Opstalrecht is voor risico van Opstaller vanaf het tijdstip van het ondertekenen van deze akte.</p> <p>6.2 De baten en lasten van de Opstallen zijn vanaf heden voor rekening van Opstaller.</p> <p>[OPTIE: De onroerendezaakbelasting, de waterschapslasten, de eventuele herinrichtingsrente en de rioolrechten, dit alles voor zover het betreft een zogenaamde 'eigenaarslast', over het lopende jaar zijn geheel voldaan casu quo zullen geheel worden voldaan door Eigenaar. Deze lasten over het lopende jaar zullen [●wel/●niet] tussen Partijen worden verrekend.]</p>	<p>Met de vestiging van het opstalrecht gaan het risico, de baten en de lasten over op de opstaller.</p>
<p>7 Lasten en beperkingen</p> <p>7.1 Verwezen wordt naar de inschrijving in de Openbare Registers [(destijds te ●)] op ● in register Hypotheken 4 deel ● nummer ● van een afschrift van een akte van ●, op ● verleden voor ●, notaris te ●, waarin woordelijk onder meer het volgende voorkomt: “●”.</p> <p>[● te verifiëren door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.]</p> <p>7.2 Voor zover in de in artikel 7.1 bedoelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Eigenaar verplicht is deze aan Opstaller op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Opstaller opgelegd. Opstaller heeft de in artikel 7.1 bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk aanvaard.</p>	<p>Artikel 7 vermeldt de lasten en beperkingen die op de onroerende zaak rusten. 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.</p> <p>Voorts worden deze lasten en beperkingen in dit artikel door de opstaller uitdrukkelijk aanvaard.</p> <p>Daarnaast is een optie opgenomen, welke optie gebruikt kan worden indien er lasten en beperkingen bestaan maar deze lasten en beperkingen het gebruik van de opstaller onder het opstalrecht niet zullen beperken.</p>

<p>Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Eigenaar bedongen en door Eigenaar ten behoeve van die derde(n) aanvaard.</p> <p>7.3 <i>[OPTIE: Eigenaar garandeert jegens Opstaller dat ten tijde van de vestiging van het Opstalrecht de Onroerende Zaak vrij is van beperkte rechten en/of andere bijzondere lasten, kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en kettingbedingen die het door Opstaller voorgenomen gebruik van de Onroerende Zaak onder het Opstalrecht kan beperken.]</i></p>	
<p>8 Informatieplicht</p> <p>8.1 <i>Eigenaar heeft aan Opstaller met betrekking tot de Onroerende Zaak al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Opstaller behoren te worden gebracht. Eigenaar is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Opstaller over onderwerpen met betrekking de Onroerende Zaak die aan Opstaller bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk onderzoek van Opstaller mag worden verlangd, dan wel die uit onderzoek van de door Opstaller daartoe aangewezen adviseur(s)/deskundige(n) redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn.</i></p>	<p>De eigenaar heeft alle inlichtingen met betrekking tot de onroerende zaak aan opstaller verschaft welke hij behoort te verschaffen.</p> <p>De opstaller wordt een onderzoeksplicht opgelegd.</p>
<p>9 Inhoud van het recht</p> <p>9.1 <i>Het Opstalrecht geeft Opstaller het recht om in, op en boven 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, en wel op de locatie zoals weergegeven op de Tekening. De locatie van de Opstallen zoals weergegeven op de Tekening kan door Opstaller worden gewijzigd, mits hij daarvoor de voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar, iedere hypotheekhouder op de Onroerende</i></p>	<p>In deze bepaling is opgenomen wat het opstalrecht inhoudt.</p> <p>Voor de locatie van de plaatsing van de opstallen wordt verwezen naar een tekening. Het is ter advisering aan de notaris aan de hand van de specifieke situatie of de tekening al dan niet ingeschreven dient te/kan worden in de openbare registers. Als dat het geval is dan dient gebruik gemaakt te worden van de optietekst in artikel 9.1.</p>

<p><i>Zaak en Hypotheekhouder Opstalrecht heeft verkregen. [OPTIE INDIEN TEKENING IS INGESCHREVEN IN DE OPENBARE REGISTERS: De gewijzigde tekening dient, indien mogelijk, te worden ingeschreven in de Openbare Registers. Indien het niet mogelijk blijkt om de gewijzigde tekening in te schrijven dan zullen Partijen daartoe gehouden zijn om dat ter gelegenheid van het eerste inschrijfbaar feit ter zake de Onroerende Zaak of het Opstalrecht te doen].</i></p> <p>9.2 <i>Het Opstalrecht bevat ten aanzien van de Onroerende Zaak alle bevoegdheden die voor het volle genot van het Opstalrecht nodig zijn, zoals het recht op toegang dat benodigd is voor het aanbrengen, gebruiken, onderhouden, herstellen en zo nodig vervangen van de Opstallen.</i></p>	
<p>10 Opstallen</p> <p>10.1 <i>De Opstallen bestaan uit een fotovoltaïsche installatie van zonnepanelen die zonlicht omzetten in elektriciteit met bijbehorende draagstructuren, omvormers, bekabeling, leidingen, digitale kilowattuurtellerters, zekeringen, schakel- en meetbord, hekwerken, verlichting en monitoringsinstallatie, aansluiting op de telefoonlijn of internetaansluiting, transformatoren, trafogebouwen/inkoopstations alsmede alle andere zaken en constructies die met het voorgaande verband houden met bijbehorende voorzieningen en werken [OPTIE: waaronder begrepen de paden, wegen en in- en uitritten die als zodanig zijn weergegeven op de Tekening].</i></p> <p>10.2 <i>Opstaller is bevoegd de Opstallen op de Onroerende Zaak uit te breiden met gebouwen, werken en/of beplantingen die naar zijn oordeel dienstig of complementair kunnen zijn aan de Opstallen, zoals installaties voor de opslag van energie of het omzetten van moleculen van de ene soort in een andere soort om energie in te kunnen bergen, mits Opstaller daartoe voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar, iedere hypotheekhouder op de Onroerende Zaak en de Hypotheekhouder</i></p>	<p>In dit artikel wordt een uitgebreide omschrijving gegeven van hetgeen onder de definitie “Opstallen” dient te worden verstaan. Deze demarcatie is een belangrijk onderwerp van het opstalrecht en dit dient aan de hand van de specifieke situatie vormgegeven te worden.</p> <p>Voor de locatie van de plaatsing van de opstallen worden in artikel 9 verwezen naar een tekening.</p> <p>Er is voor gekozen om het opstalrecht flexibel te maken door voor te sorteren op een uitbreiding van de Opstallen die met goedkeuring van de eigenaar mogelijk is. Dit sluit aan bij de maatschappelijke ontwikkelingen van onder meer opslag en omzetting in waterstof, hetgeen mogelijk in de nabije toekomst ook bij bestaande zonneparken zal kunnen spelen vanwege de landelijke netcongestie op het openbare elektriciteitsnet.</p>

<p><i>Opstalrecht heeft verkregen. Aan de te verlenen toestemmingen kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.</i></p> <p>10.3 <i>[OPTIE: Voor zover nodig verleent de Eigenaar toestemming aan de Opstaller om voor zijn rekening en risico de in- en/of uitritten op de openbare weg, die op de Tekening zijn weergegeven, te realiseren.]</i></p> <p>10.4 <i>Het al dan niet kwalificeren van de Opstallen als roerende zaken doet aan de bepalingen van deze akte niets af.</i></p>	
<p>11 Aansluiting openbare elektriciteitsnet</p> <p>11.1 <i>De Opstallen zijn als volgt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet: [OPTIE: door middel van een aansluiting in het trafogebouw/inkoopstation dat is gelegen op de Onroerende Zaak.] [OPTIE: door middel van een aansluiting in het trafogebouw/inkoopstation dat is gelegen op het Dienend Erf Bekabeling.]</i></p> <p>11.2 <i>Tot de Opstallen behoren alle zaken gelegen op de Onroerende Zaak die de Opstallen verbinden met het openbare elektriciteitsnet (waaronder eventueel het trafogebouw/inkoopstation), met uitzondering van de zaken die op basis van de wet op of andere grond eigendom zijn van de betreffende netbeheerder.</i></p>	<p>In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de opstallen aangesloten zullen worden op het openbare elektriciteitsnet. In te vullen aan de hand van de specifieke situatie.</p> <p>In het kader van “cable pooling” en/of “grid sharing” zou sprake kunnen zijn van een behoefte om een andere partij een recht van medegebruik te verschaffen op de betreffende aansluiting. Dat is, met toestemming van de grondeigenaar (zie artikel 19), mogelijk.</p>
<p>12 Opgewekte elektriciteit en andere revenuen</p> <p>12.1 <i>De Opstallen zijn gedurende de gehele looptijd van het Opstalrecht eigendom van Opstaller en Opstaller is gedurende de gehele looptijd van het Opstalrecht exclusief gerechtigd tot en begunstigde van:</i></p> <p>(a) <i>de elektriciteit opgewekt door de Opstallen;</i></p> <p>(b) <i>alle subsidies met betrekking tot de Opstallen en het opwekken van elektriciteit; en</i></p> <p>(c) <i>alle overige eventuele inkomsten, vruchten, vergoedingen, certificaten (waaronder garanties van oorsprong) of andere rechten en voordelen die voortvloeien uit de Opstallen en het opwekken van elektriciteit.</i></p>	<p>In dit artikel wordt voor de goede orde vastgelegd dat de opstaller de in dit artikel genoemde baten toekomt.</p>

<p>13 Aard en duur</p> <p>13.1 <i>Het Opstalrecht is een zelfstandig opstalrecht in de zin van artikel 5:101 lid 2 Burgerlijk Wetboek.</i></p> <p>13.2 <i>[OPTIE: Het Opstalrecht wordt gevestigd voor een duur van zevenentwintig (27) jaar].</i></p> <p><i>[OPTIE: Het Opstalrecht wordt gevestigd voor ● jaar (meer dan 27 jaar).]</i></p> <p><i>[OPTIE: Het Opstalrecht wordt gevestigd voor ● jaar (minder dan 27 jaar)].</i></p>	<p>In dit artikel 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>Een duidelijke vaste duur is gewenst die niet afhankelijk wordt gemaakt van factoren die niet objectief te bepalen zijn. Eventueel kan middels een opzeggingsgrond aan de opstaller de mogelijkheid worden geboden om het opstalrecht eerder op te zeggen.</p> <p>Het model heeft in beginsel als uitgangspunt een duur van 27 jaar. Dat is gebaseerd op een exploitatieduur van 25 jaar met een maximale bouwtijd van 2 jaar.</p> <p>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 andere bepalingen.</p> <p>Een kortere duur is een oranje optie.</p>
<p>14 Retributie (periodiek)</p> <p>14.1 <i>Opstaller is voor het Opstalrecht vanaf [OPTIE: heden] [OPTIE: ●] een periodieke 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 geen periodieke retributie verschuldigd.]</i></p> <p>14.2 <i>De periodieke 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>In artikel 14 is ruimte voor het verwerken van de periodieke retributie oftewel financiële tegenprestatie voor het opstalrecht, in te vullen aan de hand van commerciële afspraken die hierover zijn gemaakt.</p> <p>Eventuele overige tegenprestaties dienen in het oog gehouden te worden in verband met de fiscaliteit.</p>

<p>14.3 <i>De eerste termijn van de periodieke retributie loopt vanaf [OPTIE: heden] [OPTIE: ●] tot en met ●.</i></p> <p>14.4 <i>[OPTIE: ● De retributie wordt niet geïndexeerd. / De retributie wordt geïndexeerd als volgt: ●.]</i></p> <p>14.5 <i>Partijen komen overeen dat de periodieke retributie verrekend kan worden met vorderingen die Opstaller op Eigenaar heeft uit hoofde van overeenkomsten die verband houden met het Opstalrecht.</i></p>	
<p>15 Bestemming en gebruik</p> <p>15.1 <i>De Opstallen mogen uitsluitend worden gebruikt als fotovoltaïsche installatie, bedoeld voor het omzetten van zonne-energie in elektriciteit en levering daarvan. Indien de Opstallen zijn uitgebreid overeenkomstig het bepaalde in artikel 10.2, is Opstaller tevens tot een gebruik bevoegd behorend bij de uitgebreide Opstallen. Dit andere gebruik wordt schriftelijk vastgelegd tussen Eigenaar en Opstaller en vereist de voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar, iedere hypotheekhouder op de Onroerende Zaak en Hypotheekhouder Opstalrecht. Aan de te verlenen toestemmingen kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.</i></p> <p>15.2 <i>De Onroerende Zaak mag door Opstaller uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het in artikel 15.1 genoemde gebruik. De Onroerende Zaak mag door Opstaller tevens anders worden gebruikt voor zover Eigenaar, iedere hypotheekhouder op de Onroerende Zaak en Hypotheekhouder Opstalrecht daaraan voorafgaande schriftelijke toestemming hebben verleend. Aan de te verlenen toestemmingen kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.</i></p> <p><i>[OPTIE OPNEMEN INDIEN VOORAF VASTSTAAT DAT EIGENAAR HET PERCEEL AGRARISCH MAG BLIJVEN GEBRUIKEN: De Eigenaar blijft gerechtigd tot het gebruik van de delen van de Onroerende Zaak die op de Tekening als zodanig zijn aangegeven. Dit gebruik behelst: [●]. Het</i></p>	<p>De opstallen mogen uitsluitend gebruikt worden waarvoor ze bestemd zijn, namelijk het omzetten van zonne-energie in elektriciteit en levering daarvan. Indien van de bestemming afgeweken wordt, is schriftelijke toestemming van de eigenaar, hypotheekhouder onroerende zaak en hypotheekhouder opstalrecht vereist.</p> <p>Indien de ruimte tussen de zonnepanelen nog anders gebruikt gaat worden dan dient men erop bedacht te zijn dat een regeling hieromtrent hoogstwaarschijnlijk niet als opstalbepaling te gelden heeft. Een bepaling uit de akte zal wel onder reikwijdte van artikel 25 vallen: als het geen opstalbepaling is, dan zal het kwalificeren als kwalitatieve verplichting of kettingbeding. Evenwel verdient aanbeveling zo zuiver mogelijk te zijn ten aanzien van het onderscheid tussen goederenrechtelijke en obligatoire bepalingen. Om die reden is als optie een verwijzing naar een andere overeenkomst opgenomen waarin dit gebruik nader juridisch zou kunnen worden gekwalificeerd. Dit is ter advisering aan de betrokken notaris.</p> <p>Er dient daarnaast rekenschap te worden gegeven van het feit dat indien er agrarisch gebruik plaatsvindt (anders dan door de Eigenaar zelf), dit onbedoeld zou kunnen leiden tot een kwalificatie als pacht (titel 5 boek 7 Burgerlijk</p>

<p><i>gebruik van Eigenaar is ondergeschikt aan het in artikel 15.1 genoemde gebruik door Opstaller, in de zin dat ingeval het gebruik conflicterend zou zijn, het gebruik van Opstaller prevaleert.]</i></p> <p>15.3 <i>Opstaller draagt zorg voor alle publiekrechtelijke vergunningen en/of ontheffingen voor het realiseren van de Opstallen, het gebruiken van de Onroerende Zaak en de Opstallen onder het Opstalrecht alsmede voor de exploitatie van de Opstallen. De Eigenaar is verplicht om op eerste verzoek van Opstaller de daartoe vereiste medewerking te verlenen.</i></p>	<p>Wetboek). In voorkomend geval is het van belang om hierover advies in te winnen.</p> <p>Daarnaast is in artikel 15.3 opgenomen dat de opstaller zorg zal dragen voor alle publiekrechtelijke vergunningen en/of ontheffingen.</p>
<p>16 Onderhoud Opstallen, onderhoud Onroerende Zaak</p> <p>16.1 <i>Opstaller dient de Opstallen voor eigen rekening gedurende de duur van het Opstalrecht goed te onderhouden.</i></p> <p>16.2 <i>Het onderhoud van de Onroerende Zaak komt gedurende de duur van het Opstalrecht voor rekening van [●Opstaller/Eigenaar], die gehouden is de Onroerende Zaak goed te onderhouden.</i></p> <p><i>[OPTIE: Opstaller heeft het onderhoud van de Onroerende Zaak opgedragen aan Eigenaar.]</i></p> <p>16.3 <i>Eigenaar en Opstaller dragen er over en weer voor zorg dat zij de benodigde toegang tot respectievelijk de Onroerende Zaak en de Opstallen hebben om de betreffende onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.</i></p> <p>16.4 <i>Eigenaar en Opstaller hebben beiden het recht om derden die onderhoud en/of inspecties dienen uit te voeren (zoals financiers en/of verzekeraars) de benodigde toegang te verschaffen tot de Onroerende Zaak en/of de Opstallen.</i></p> <p>16.5 <i>Alle werkzaamheden die Eigenaar en Opstaller uitvoeren of laten uitvoeren in verband met realisatie, onderhoud of inspecties dienen zoveel</i></p>	<p>Met betrekking tot het onderhoud wordt hier bepaald dat de opstaller de opstallen voor eigen rekening dient te onderhouden. Met betrekking voor het onderhoud van de onroerende zaak dient een keuze gemaakt worden voor wiens rekening dit komt, hetgeen ingevuld dient te worden aan de hand van de commerciële afspraken tussen partijen.</p> <p>De eigenaar en de opstaller dienen over en weer toegang te verschaffen tot de onroerende zaak in verband met de onderhoudswerkzaamheden.</p>

<p><i>mogelijk te worden ingepland in onderling overleg en dienen voorts op de minst belastende wijze plaats te vinden.</i></p>	
<p>17 Verplichtingen Eigenaar 17.1 Eigenaar zal: (a) <i>op de Onroerende Zaak of in de directe nabijheid van de Onroerende Zaak 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;</i> (b) <i>geen derden toelaten noch zichzelf toegang verschaffen tot de Opstallen, zonder voorafgaande toestemming van Opstaller, een en ander behoudens voor zover bij of krachtens deze akte expliciet anders bepaald.</i></p>	<p>In dit artikel is opgenomen dat de eigenaar geen activiteiten mag ondernemen die de (exploitatie van de) opstallen kan verstoren.</p>
<p>18 Verzekering 18.1 <i>Opstaller is verplicht om een marktconforme verzekering af te sluiten en afgesloten te houden ten aanzien van de Opstallen en eventueel door Opstaller te lijden bedrijfsschade. Opstaller is daarnaast verplicht om een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten en afgesloten te houden waardoor claims verband houdende met schade veroorzaakt door de Opstallen zijn verzekerd. [OPTIE: Opstaller zal de (eventuele) aansprakelijkheid van, en claims jegens, de Eigenaar meeverzekerden onder deze aansprakelijkheidsverzekering voor zover de aanspraken verband houden met de Opstallen.]</i> 18.2 <i>Opstaller is verplicht om steeds tijdig de voor de verzekeringen verschuldigde premies te voldoen. Op verzoek van Eigenaar zal Opstaller een kopie van de toepasselijke polis(sen), en bewijsstukken dat de toepasselijke premie is voldaan, verstrekken.</i></p>	<p>De opstaller is verplicht een verzekering te hebben die de opstallen verzekerd alsmede een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering.</p> <p>De opstaller verplicht zich tijdig de premies van deze verzekeringen te voldoen en zal dit op verzoek van de eigenaar moeten bewijzen.</p>
<p>19 Overdracht, bezwaring, splitsing in appartementsrechten 19.1 <i>Zonder toestemming van Eigenaar is Opstaller niet bevoegd om:</i> (a) <i>het Opstalrecht over te dragen of toe te delen;</i></p>	<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>(b) <i>het Opstalrecht te splitsen;</i></p> <p>(c) <i>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></p> <p>(d) <i>een kwalitatieve verbintenis in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aan te gaan met betrekking tot het Opstalrecht;</i></p> <p>(e) <i>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></p> <p>(f) <i>het Opstalrecht of de Opstallen te verhuren, te verpachten of op enige andere wijze in gebruik te geven;</i></p> <p>(g) <i>het Opstalrecht te splitsen in appartementsrechten;</i></p> <p>(h) <i>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;</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>19.2 <i>Indien Eigenaar een op grond van het hiervoor in artikel 19.1 sub (a) tot en met (i) bepaalde vereiste toestemming verleent, is hij bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden.</i></p> <p>19.3 <i>Het bepaalde in artikel 19.1 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>19.4 <i>Ingeval van overdracht of een andere handeling als in artikel 19.1</i></p>	<p>De eigenaar is bevoegd voorwaarden te verbinden aan de verlening van toestemming voor een van de voornoemde rechtshandelingen.</p>
---	---

<p><i>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>20 Einde van het Opstalrecht 20.1 Het Opstalrecht eindigt door:</p> <p>(a) <i>het verstrijken van de duur waarvoor het Opstalrecht is verleend;</i> (b) <i>opzegging door Opstaller, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is verleend;</i> (c) <i>opzegging door Eigenaar, voor zover die bevoegdheid bij deze akte is verleend;</i> (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>21 Opzegging Opstalrecht 21.1 [OPTIE: Opstaller is niet bevoegd tot tussentijdse opzegging van het Opstalrecht.]</p> <p><i>[OPTIE: Opstaller kan het Opstalrecht uitsluitend tussentijds opzeggen indien de SDE subsidie (dan wel een daarvoor in de plaats getreden 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 Opstalrecht, heeft Opstaller 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>21.2 Mits artikel 22 in acht genomen wordt, is Eigenaar tot tussentijdse opzegging van het Opstalrecht bevoegd. Hij kan het Opstalrecht uitsluitend tussentijds opzeggen indien:</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 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 22 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>(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 de retributie over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen.</i></p> <p>21.3 <i>Iedere opzegging geschiedt bij exploit. Zij geschiedt in geval van de opzeggingsgronden van artikel [●21.1] en 21.2 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>21.4 <i>[OPTIE INDIEN PARTIJEN NOG ANDERE OPZEGGINGSGRONDEN HEBBEN OPGENOMEN DAN DIE VAN ARTIKEL 21.1 en 21.2:</i></p> <p><i>Eigenaar en Opstaller zijn in afwijking van artikel 5:88 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek 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 25.2 aan rechtsopvolgers wordt opgelegd en aanvaard, van rechtsopvolgers kan worden afgedwongen.]</i></p>	<p>De eigenaar kan op grond van artikel 21.2 alleen opzeggen indien de opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van een van zijn verplichtingen of wanneer de 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>Artikel 21.3 correspondeert met artikel 5:88 lid 1 Burgerlijk Wetboek.</p> <p>De bepaling van artikel 21.4 is een bijzondere optie die obligatoir kan worden opgenomen in afwijking van artikel 5:88 lid 1 Burgerlijk Wetboek (vergelijk Groene Serie Privaatrecht.) 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 25.2 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 21.3.</p>
<p>22 Zuiveren verzuim Opstaller</p> <p>22.1 <i>Eigenaar zal de Hypotheekhouder Opstalrecht informeren zodra Opstaller in verzuim is de retributie over één (1) jaar te betalen.</i></p> <p>22.2 <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) 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</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 van de opstallen eerst 2 maanden na schriftelijke mededeling 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. Desgewenst geeft de eigenaar toestemming het</p>

<p><i>Opstalrecht over te dragen aan een derde, door Hypotheekhouder Opstalrecht aangedragen, partij.</i></p> <p>22.3 <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>22.4 <i>De bepalingen opgenomen in deze akte ten behoeve van Hypotheekhouder Opstalrecht (waaronder die van dit artikel 22) 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 ontlene daaraan expliciet over te dragen in het kader van de vestiging van een hypotheekrecht op het Opstalrecht.</i></p>	<p>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>23 Wegneemrecht en wegneemplicht <i>Tijdens het Opstalrecht</i></p> <p>23.1 <i>[OPTIE: Opstaller heeft tijdens de duur van het Opstalrecht de bevoegdheid de Opstallen weg te nemen, mits hij de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terugbrengt, rekening houdend met normale achteruitgang.]</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 de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terugbrengt, rekening houdend met normale achteruitgang.]</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>Dit artikel dient ingevuld te worden in lijn met de commerciële afspraken ten aanzien van wegnemen of achterlaten van de opstallen bij het einde van het opstalrecht. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het wegneemrecht tijdens de duur van het opstalrecht en het wegneemrecht dan wel wegneemplicht bij het einde van het opstalrecht.</p> <p>In dit kader kan worden verwezen naar Stichting Organisatie Producentenverantwoordelijkheid E-waste Nederland (OPEN). Deze stichting geeft op dit moment namens alle producenten van elektrische apparaten in Nederland invulling aan de wettelijke producentenverantwoordelijkheid voor e-waste. Daaronder begrepen zonnepanelen. Een eigenaar kan er belang bij hebben om van de opstaller te verlangen dat hij inzichtelijk maakt wie in de keten de producentenverantwoordelijkheid voor de aan te brengen zonnepanelen draagt. Dit maakt het in potentie voor Stichting OPEN eenvoudiger om te achterhalen welke partij de producentenverantwoordelijkheid heeft en of deze</p>

<p><i>van de verplichting de Onroerende Zaak voor rekening en risico van de Opstaller in de oude toestand terug te brengen, rekening houdend met normale achteruitgang.]</i></p> <p><i>Bij einde Opstalrecht</i></p> <p>23.2 <i>[OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht is Opstaller verplicht de Opstallen weg te nemen en de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terug te brengen, rekening houdend met normale achteruitgang.]</i></p> <p><i>[OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht wordt de Onroerende Zaak door Eigenaar en Opstaller gezamenlijk geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door Partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van de Onroerende Zaak worden vastgelegd. Hierin zal tevens worden vastgelegd welke werkzaamheden in het kader van de oplevering van de Onroerende Zaak nog door Opstaller dienen te worden uitgevoerd. De kosten van dit rapport komen voor rekening van ●.]</i></p> <p><i>[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.]</i></p> <p><i>[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.]</i></p> <p><i>[OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht is Opstaller verplicht de Opstallen weg te nemen en de Onroerende Zaak voor eigen rekening en risico in de oude toestand terug te brengen, rekening houdend met</i></p>	<p>aan zijn partij aan zijn bijdrageverplichting heeft voldaan. Zie voor meer informatie: https://www.stichting-open.org/.</p>
---	--

normale achteruitgang, 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 vergoedingsplicht voor de Opstallen.]

[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.]

23.3 *[OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht zal Opstaller het leidingwerk [●tot een diepte onder maaiveld] ten behoeve van de Opstallen voor eigen rekening en risico verwijderen. Hiervoor zal door Eigenaar geen vergoeding aan Opstaller verschuldigd zijn.]*

[OPTIE: Opstaller is verplicht de eventueel ontstane gaten en sleuven met soortgelijke grondsoorten op te vullen tot de oorspronkelijke hoogte.]

23.4 *[OPTIE: Indien de Opstaller niet binnen [●(●)] maanden na het einde van*

<p><i>het Opstalrecht de Opstallen heeft gesloopt casu quo verwijderd, is de Opstaller gehouden alle kosten welke door de Eigenaar gemaakt moeten worden om te Opstallen te (doen) slopen casu quo te (doen) verwijderen en om de Onroerende Zaak in de oude toestand terug te brengen, voor zijn rekening te nemen.]</i></p>	
<p>24 Milieubepaling</p> <p>24.1 <i>[OPTIE: Eigenaar verklaart niet bekend te zijn met feiten die erop wijzen dat de Onroerende Zaak enige verontreiniging bevat welke (i) heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de Onroerende Zaak dan wel tot het nemen van andere maatregelen of (ii) het voorgenomen gebruik door Opstaller in de weg zou kunnen staan.]</i></p> <p><i>[OPTIE: Ten aanzien van de milieukundige staat van de bodem en het grondwater van de Onroerende Zaak verwijzen Eigenaar en Opstaller naar het milieurapport dat aan deze akte is gehecht als Bijlage 5. Opstaller heeft van de inhoud kennis genomen en verklaart hierbij dat de huidige mate van verontreiniging zoals beschreven in het milieurapport het voorgenomen gebruik door Opstaller niet in de weg staat.]</i></p> <p><i>[OPTIE: Uiterlijk [●] (●) zal [●Eigenaar/●Opstaller] voor eigen rekening een bodemonderzoek laten uitvoeren. Mocht uit het bodemonderzoek blijken van een verontreiniging en mocht het bevoegd gezag verlangen dat er een sanering plaatsvindt met het oog op het voorgenomen gebruik door Opstaller, dan zal de sanering in opdracht van [●Eigenaar/●Opstaller] worden uitgevoerd [●en zullen de saneringskosten worden verrekend met de door Opstaller aan Eigenaar te betalen periodieke retributie zoals bedoeld in artikel 14.1.]</i></p> <p>24.2 <i>[OPTIE: Voor zover blijkt dat bij het einde van het Opstalrecht de grond of het grondwater van de Onroerende Zaak door Opstaller verontreinigd is</i></p>	<p>Dit artikel dient ingevuld te worden in lijn met de commerciële afspraken ten aanzien van de milieukundige staat van de onroerende zaak.</p>

<p><i>als direct gevolg van de aanwezigheid van de Opstallen en deze verontreiniging is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming, zal de grond casu quo het grondwater op kosten van Opstaller worden gesaneerd, zodanig dat (i) wordt voldaan aan de eisen die op grond van de Wet Bodembescherming en/of het bevoegd gezag daaraan worden gesteld en/of (ii) de Onroerende Zaak op andere gronden redelijkerwijs aanvaardbaar is voor Eigenaar.]</i></p> <p><i>[OPTIE: Bij het einde van het Opstalrecht zal in opdracht en voor rekening van Opstaller een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Mocht uit het bodemonderzoek blijken van een verontreiniging en een noodzaak tot sanering, dan zal de sanering voor rekening van Opstaller worden uitgevoerd tenzij Opstaller aannemelijk maakt dat de geconstateerde verontreiniging geen direct gevolg is van de aanwezigheid van de Opstallen op de Onroerende Zaak.]</i></p>	
<p>25 Derdenwerking Opstalrecht</p> <p>25.1 <i>Indien en voor zover de in deze akte 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 35 vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.</i></p> <p>25.2 <i>Indien en voor zover de in deze akte 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</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 kettingsbeding 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>

<p><i>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 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.</i></p> <p><i>[● boete in te vullen aan de hand van de commerciële afspraak.]</i></p> <p><i>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.</i></p>	
<p>26 Erfdienstbaarheid bekabeling</p> <p>26.1 <i>Ten laste van het Dienend Erf Bekabeling, als dienend erf, en ten behoeve van de Onroerende Zaak en de Opstallen, als heersend erf, vestigt Eigenaar hierbij ten behoeve van de Opstaller de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen, inhoudende:</i></p>	<p>Indien ten behoeve van de aansluiting van de opstallen op het openbare net bekabeling wordt aangelegd in een percelen dan wel percelen buiten de onroerende zaak, zal ten aanzien van deze percelen een erfdienstbaarheid voor</p>

<p>(a) <i>de verplichting van de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het dienend erf te dulden dat de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het heersend erf kabels en leidingen aanleggen, hebben, houden, onderhouden en vervangen in het dienend erf in het tracé dat op de Tekening met ● schetsmatig is aangeduid, op de voor de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het dienend erf minst bezwaarlijke wijze; en</i></p> <p>(b) <i>de verplichting van de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het dienend erf datgene na te laten wat het hiervoor in sub (a) omschreven belemmert,</i></p> <p><i>welke erfdienstbaarheid hierbij door Opstaller ten behoeve van het heersend erf wordt aanvaard.</i></p> <p>26.2 <i>Ten aanzien van de erfdienstbaarheid geldt dat:</i></p> <p>(a) <i>de erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor dezelfde duur als de duur waarvoor het Opstalrecht wordt gevestigd, zoals is vermeld in artikel 13.2 van deze akte;</i></p> <p>(b) <i>er geen (eenmalige of periodieke) retributie is verschuldigd voor de erfdienstbaarheid; partijen stellen zich uitdrukkelijk op het standpunt dat de erfdienstbaarheid geen zelfstandige waarde vertegenwoordigt;</i></p> <p>(c) <i>de erfdienstbaarheid eindigt als het Opstalrecht eindigt;</i></p> <p>(d) <i>de kabels en leidingen niet anders mogen worden gebruikt dan ten behoeve van de exploitatie van de Opstallen;</i></p> <p>(e) <i>de eigenaar van het heersend erf alle bevoegdheden heeft die voor het volle genot van de erfdienstbaarheid nodig zijn, zoals het recht op toegang dat benodigd is voor het aanbrengen, gebruiken, onderhouden, herstellen en zo nodig vervangen van de kabels en leidingen.]</i></p>	<p>de bekabeling gevestigd dienen te worden. Dit artikel betreft derhalve een optie die al dan niet naar omstandigheden van het geval toegepast kan worden.</p> <p>In dit artikel wordt de erfdienstbaarheid voor de bekabeling gevestigd. Hierbij wordt verwezen naar een tekening waarop de bekabeling wordt weergegeven. De erfdienstbaarheid wordt gekoppeld aan de duur van het opstalrecht en zal eindigen als het opstalrecht eindigt.</p> <p>Als uitgangspunt is aangenomen dat voor de erfdienstbaarheid geen eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd is en partijen zich op het standpunt stellen dat de erfdienstbaarheid geen zelfstandige waarde vertegenwoordigt.</p>
<p><i>[● De Erfdienstbaarheid van weg op te nemen indien de toegang van en naar de openbare weg zich buiten de Onroerende Zaak bevindt. Te verifiëren door Notaris hoe de toegang van en naar het zonnepark loopt. N.B. de tekst gaat uit</i></p>	<p>Indien de toegang van en naar de openbare weg loopt via percelen niet zijnde de Onroerende Zaak, zal voor de toegang een separate erfdienstbaarheid gevestigd</p>

van dezelfde eigenaar en hypotheek van het Dienend Erf.]

27 Erfdienstbaarheid van weg

27.1 Ten laste van die gedeelten van het Dienend Erf Weg zoals aangegeven op de Tekening met ●, als dienend erf, en ten behoeve van de Onroerende Zaak en de Opstallen, als heersend erf, vestigt Eigenaar hierbij ten behoeve van Opstaller de erfdienstbaarheid van weg, inhoudende:

- (a) de verplichting van de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het dienend erf te dulden dat Opstaller, alsmede zijn bezoekers, te voet en met alle soorten middelen van vervoer komen en gaan van en naar het heersend erf en naar en van de openbare weg over de daartoe op het dienend erf aangelegde weg, op de voor de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het dienende erf minst bezwaarlijke wijze; en*
- (b) de verplichting van de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het dienend erf datgene na te laten wat het hiervoor in sub (a) omschreven belemmert,*

welke erfdienstbaarheid hierbij door Opstaller ten behoeve van het heersend erf wordt aanvaard.

27.2 Ten aanzien van de erfdienstbaarheid geldt dat:

- (a) de erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor dezelfde duur als de duur waarvoor het Opstalrecht wordt gevestigd, zoals is vermeld in artikel 13.2 van deze akte;*
- (b) er geen (eenmalige of periodieke) retributie is verschuldigd voor de erfdienstbaarheid; betrokkenen stellen zich uitdrukkelijk op het standpunt dat de erfdienstbaarheid geen zelfstandige waarde vertegenwoordigt;*
- (c) de erfdienstbaarheid eindigt als het Opstalrecht eindigt;*
- (d) de weg niet anders mag worden gebruikt dan ten behoeve van toegang van en naar de Opstallen;*

dienen te worden op deze percelen. Dit artikel betreft derhalve een optie die al dan niet naar omstandigheden van het geval toegepast kan worden.

In dit artikel wordt de erfdienstbaarheid van weg gevestigd. De erfdienstbaarheid wordt gekoppeld aan de duur van het opstalrecht en zal eindigen als het opstalrecht eindigt.

Als uitgangspunt is aangenomen dat voor de erfdienstbaarheid geen eenmalige dan wel periodieke vergoeding verschuldigd is en partijen zich op het standpunt stellen dat de erfdienstbaarheid geen zelfstandige waarde vertegenwoordigt.

In artikel 27.2 (e) dient in lijn gebracht te worden met de commerciële afspraken tussen partijen.

<p>(e) <i>de realisatie, het beheer en onderhoud als mede vervanging en vernieuwing van het weg casu quo het pad op het Dienend Erf dat gebruikt wordt ter uitoefening van de erfdienstbaarheid voor rekening komt van [●Eigenaar / Opstaller].</i></p>	
<p>28 Derdenwerking Erfdienstbaarheden</p> <p>28.1 <i>Indien en voor zover de in dit “Hoofdstuk (E) Vestiging Erfdienstbaarheden” bedoelde, op de Erfdienstbaarheden van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als erfdienstbaarheidbepalingen, komen Opstaller en Eigenaar overeen dat deze gelden als opstalrechtbepalingen, en als zij niet als opstalrechtbepalingen kunnen worden aangemerkt dat deze worden aangemerkt als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het heersend casu quo dienend erf, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de huurder(s)/gebruiker(s) van het heersend casu quo dienend erf.</i></p> <p><i>De in artikel 35 vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.</i></p> <p>28.2 <i>Indien en voor zover de in dit “Hoofdstuk (E) Vestiging Erfdienstbaarheden” bedoelde, op de Erfdienstbaarheden van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als erfdienstbaarheidbepalingen 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 verplichtingen bij overdracht van het heersend casu quo dienend erf als kettingbeding op te leggen aan opvolgende verkrijgers en deze te doen aanvaarden en voorts</i></p>	<p>Beoogd is om de erfdienstbaarheden uit artikel 26 en 27 derdenwerking te laten hebben. Daarom is zekerheidshalve bepaald dat wanneer de voorwaarden niet kunnen worden aangemerkt als erfdienstbaarheidbepalingen, deze gelden deze als kwalitatieve verplichtingen en op die grond over gaan op rechtsopvolgers ten aanzien van de gerechtigden tot het dienende en heersende erf. Voorts is bepaald dat wanneer de voorwaarden niet kunnen worden aangemerkt als erfdienstbaarheidbepalingen 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>

<p><i>de daaruit voor de betreffende gerechtigde (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het heersend casu quo dienend erf) voortvloeiende rechten namens diegene(n) 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.</i></p> <p><i>[● boete in te vullen aan de hand van de commerciële afspraak.]</i></p> <p><i>In verband met dit kettingbeding is iedere gerechtigde tot het heersend casu quo dienend erf (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake het heersend casu quo dienend erf) jegens de andere gerechtigde(n) van het heersend casu quo dienend erf (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake het heersend casu quo dienend erf), verplicht om de bepalingen die in dit “Hoofdstuk (E) Vestiging Erfdienstbaarheden” op de Erfdienstbaarheden van toepassing zijn verklaard, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.]</i></p> <p>EINDE OPTIE ERFDIENSTBAARHEDEN</p>	
<p>29 Rangwisseling Opstalrecht [●en Erfdienstbaarheden]</p> <p>29.1 <i>Ter uitvoering van de in de considerans onder (c) omschreven overeenkomst komen de Hypotheekhouder Onroerende Zaak, Eigenaar en Opstaller hierbij overeen als volgt:</i></p> <p>(a) <i>de Hypotheekhouder Onroerende Zaak stemt in met de vestiging van het Opstalrecht [● en de Erfdienstbaarheden] en verklaart bekend te zijn met de daarop van toepassing zijnde voorwaarden en bedingen;</i></p> <p>(b) <i>het Hypotheekrecht Onroerende Zaak en het Opstalrecht [● respectievelijk de Erfdienstbaarheden] wisselen in rang, waardoor</i></p>	<p>De houder van de hypotheek op de onroerende zaak stemt er middels deze akte mee in dat het opstalrecht en de erfdienstbaarheden worden 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>

<p>het Opstalrecht [● respectievelijk de Erfdienstbaarheden] rang neemt vóór het Hypotheekrecht Onroerende Zaak; en</p> <p>(c) de Hypotheekhouder Onroerende Zaak onderkent de (rechts)gevolgen van het vorenstaande en verklaart zulks te aanvaarden.</p>	
<p>30 Registratie netwerk</p> <p><i>Partijen stellen vast dat Opstaller ten aanzien van alle kabels en leidingen die op of in de Onroerende Zaak [● en het Dienend Erf Bekabeling] worden aangebracht kwalificeert als de “bevoegde aanlegger” als bedoeld in artikel 5:20 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Opstaller is te allen tijde bevoegd de aanleg van (een gedeelte van) deze kabels en leidingen (voor zover kwalificerend als een netwerk als bedoeld in artikel 5:20 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek) te registreren in de Openbare Registers. Eigenaar verleent daaraan hierbij bij voorbaat medewerking en verleent bij deze een onherroepelijke volmacht (voor zover van toepassing) niet eindigend door dood of ondercuratelestelling aan Opstaller teneinde de netwerkregistratie te bewerkstelligen, daaronder begrepen het doen verlijden van een notariële registerverklaring en al datgene te doen wat ter zake noodzakelijk is. Opstaller mag bij het gebruik maken van de volmacht als wederpartij van Eigenaar optreden. Voorts heeft Opstaller het recht om medewerkers van notariskantoren in zijn plaats te stellen als gevolmachtigde bij wijze van substitutie. In het kader hiervan bepalen Partijen nog dat, behoudens een andere gemaakte afspraak hieromtrent, ingeval van overdracht van het Opstalrecht en de daarmee verbonden Erfdienstbaarheid van bekabeling (waarvan de gerechtigheid aan de heersend erf kant van rechtswege mee over gaat) de eigendom van het netwerk mee overgedragen dient te worden.]</i></p>	<p>In dit artikel is opgenomen dat de opstaller ten alle tijden bevoegd is het netwerk te doen registreren in de Openbare Register. De eigenaar verleent in dit kader bij voorbaat zijn medewerking en een onherroepelijke volmacht aan opstaller. Indien en zodra het netwerk eenmaal is geregistreerd dient men er op bedacht te zijn dat door het overdragen van het opstalrecht (en daarmee de actiefzijde van de eventuele erfdienstbaarheid van bekabeling), tevens het netwerk wordt overgedragen indien het de bedoeling is dat de eigendom van het netwerk in handen komt van dezelfde verkrijger. Indien tot overdracht van het opstalrecht wordt overgegaan voordat het netwerk is geregistreerd dan dient men erop bedacht te zijn dat het bevoegd aanlegger schap bij voorkeur expliciet wordt overgedragen indien het de bedoeling is dat de eigendom van het netwerk in handen komt van dezelfde verkrijger.</p>
<p>31 Kosten en belastingen</p> <p>31.1 <i>Alle kosten en belastingen verband houdende met de vestiging van het Opstalrecht [● en de Erfdienstbaarheid], 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 en de erfdienstbaarheden komen voor rekening van de opstaller.</p>

<p>32 Voorafgaande overeenkomsten</p> <p>32.1 <i>Deze akte bevat al hetgeen Partijen in verband met de vestiging van het Opstalrecht [● en de Erfdienstbaarheid] 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 19.1 genoemde rechtshandelingen zijn verleend.</i></p> <p>[OPTIE: Het voorstaande voorts met uitzondering van de volgende overeenkomsten / toestemmingen die wel tussen Partijen blijven gelden: [●].].</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>33 Ontbindende en opschortende voorwaarden</p> <p>33.1 <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 [● en de Erfdienstbaarheid]. Alle opschortende voorwaarden die vóór het passeren van deze akte zijn overeengekomen, zijn thans vervuld voor zover het betreft de vestiging van het Opstalrecht [● en de Erfdienstbaarheid]. 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>34 Uitsluiting ontbinding</p> <p>34.1 <i>Partijen doen uitdrukkelijk afstand van ieders recht om ontbinding van hetgeen eventueel vóór het passeren van deze akte is overeengekomen en/of 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 in deze akte vervatte overeenkomst te ontbinden. Deze afstanddoening wordt door beide partijen aanvaard.</p>

<p>35 Woonplaatskeuze</p> <p>35.1 <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>[OPTIE:</p> <p>36 Positie Notaris</p> <p>36.1 <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 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>36.2 <i>De algemene voorwaarden van de Notaris, gedeponereerd ter griffie van de rechtbank te ● op ● onder nummer ●, zijn van toepassing.</i></p> <p>[● in te vullen door Notaris aan de hand van de specifieke situatie.]]</p>	<p>Dit is een optiemodule. Indien de notaris tevens als partijadviseur heeft opgetreden in het kader van de totstandkoming van het opstalrecht casu quo erfdiensbaarheden, 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 diens algemene voorwaarden.</p>
<p>37 Overig</p> <p>37.1 <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>