



Rijksoverheid

ALGEMENE VOORWAARDEN RECHT VAN OPSTAL WINDTURBINES RIJKSVASTGOED- EN ONTWIKKELINGSBEDRIJF (RVOB) 2012

Dit document is opgesteld door het Rijksvastgoedbedrijf in samenwerking met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

*>> Duurzaam, Agrarisch, Innovatief
en Internationaal Ondernemen*

RIJKSVASTGOED- EN ONTWIKKELINGSBEDRIJF

Algemene voorwaarden recht van opstal windturbines Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) 2012

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In de voorwaarden wordt verstaan onder:

Staat:	de Staat der Nederlanden;
recht van opstal:	het zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van de Staat gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen;
opstaller:	de natuurlijke perso(o)n(en) of de rechtsperso(o)n(en) met wie de Staat de overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal heeft aangegaan, en de rechtverkrijgende(n);
akte:	de notariële akte van vestiging van het recht van opstal, waarin deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard;
voorwaarden:	zowel deze algemene voorwaarden als de bijzondere voorwaarden die zijn opgenomen in de akte of in een akte van wijziging van het recht van opstal;
opstalzaak:	de onroerende zaak waarop het recht van opstal rust;
opstallen:	gebouwen of werken die al dan niet duurzaam met de opstalzaak zijn verenigd, hetzij rechtstreeks hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.;
publiekrechtelijke vergunning	de publiekrechtelijke vergunning waarnaar in de akte wordt verwezen, of die daarvoor onmiddellijk in de plaats is getreden en naar het oordeel van de Staat, gelet op het in de akte omschreven doel, van gelijke strekking is;
aanvangperiode:	de periode van vestiging van het recht van opstal tot de start van de productieperiode;
productieperiode:	een opeenvolgende in de akte vastgelegde periode welke direct aansluit op de aanvangperiode en waarin de turbines in productie zijn en de subsidie wordt ontvangen;
afbouwperiode:	een opeenvolgende in de akte vastgelegde periode welke direct aansluit op de productieperiode en waarbinnen de turbines uit productie zijn genomen en inclusief bijbehorende werken worden geamoveerd.

Artikel 2 Betalingen

1. ! De opstaller is verplicht de retributie te betalen op de in de akte aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de in de akte aangeduide vervaldag(en).

2. ! De opstaller is verplicht alle andere bedragen die hij uit hoofde van het recht van opstal is verschuldigd, te voldoen op de voor de betaling van de retributie aangegeven wijze binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.
3. ! Indien de opstaller niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van een rente van twaalf procent per jaar over het verschuldigde bedrag voor de dag(en) dat de Staat de betaling daadwerkelijk te laat heeft ontvangen, gerekend vanaf de vervaldatum, met een minimum van twaalf euro (€ 12,00).
4. ! Betalingen ter zake van het recht van opstal strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en de verbeurde boete(n) en ten slotte in mindering van de jongste termijn(en) van de hoofdsom en van de lopende rente.
5. ! De opstaller is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van het recht van opstal is verschuldigd, te verrekenen, compenseren, korten, af te trekken of op te schorten met vorderingen die hij uit anderen hoofde op de Staat heeft.

Artikel 3 Retributie

1. ! De retributie wordt verdeeld in een drietal periodes, namelijk de aanvang-, productie- en afbouwperiode.
2. ! Voor de aanvang- en afbouwperiode geldt een afwijkende retributie ten opzichte van de verschuldigde retributie gedurende de productieperiode.
3. ! De retributie en de wijze van herziening hiervan worden vastgesteld op basis van de systematiek, zoals die is vastgesteld in de akte.

Artikel 4 Indexering retributie

1. ! De retributie zal jaarlijks worden aangepast overeenkomstig de wijziging van het gemiddeld consumentenprijsindexcijfer, reeks alle huishoudens (gemiddeld CPI alle huishoudens), op de meest recente tijdbasis vastgesteld, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De geïndexeerde retributie zal bestaan uit de laatst geldende retributie, vermenigvuldigd met een factor, bestaande uit een breuk waarvan de teller gelijk is aan het jaarprijsindexcijfer als hiervoor bedoeld van het voorgaande jaar, en de noemer gelijk is aan het bovengenoemde jaarprijsindexcijfer van het daaraan voorafgaande jaar. Is het gemiddeld CPI alle huishoudens van het voorgaande jaar nog niet bekend gemaakt, dan zal op overeenkomstige wijze gebruik gemaakt worden van het gemiddelde CPI's alle huishoudens van beide daaraan voorafgaande jaren.
2. ! Indien het CBS de bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.
4. ! De geïndexeerde retributie geldt ook al wordt van de indexering aan de opstaller geen afzonderlijke melding gedaan.

Artikel 5 Aanvaarding

1. ! De opstaller kent de opstalzaak volledig en aanvaardt deze in de staat waarin zij zich bevindt ten tijde van de aanvang van het recht van opstal, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en verplichtingen uit welke hoofde dan ook, doch vrij van hypotheken en beslagen.
2. ! De vermelding in de akte van oppervlakte, belendingen, vorm, aard, bestemming of ligging van de opstalzaak is slechts als aanduiding bedoeld zonder dat zij hieraan hoeft te beantwoorden. De opstaller heeft geen aanspraak op vermindering van de retributie of op schadevergoeding indien het vermelde niet overeenkomt met de werkelijkheid.
3. ! De Staat is niet aansprakelijk voor eventuele gebreken die de opstalzaak na de vestiging van het recht van opstal blijkt te hebben en die de Staat op het moment van de vestiging daadwerkelijk niet kende of naar op dat moment gangbare opvattingen niet hoefde te kennen. De Staat is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele gebreken aan de opstalzaak, die de Staat op het moment van de vestiging van het recht van opstal daadwerkelijk niet kende of naar op dat moment gangbare opvattingen niet hoefde te kennen. De Staat is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele zichtbare en/of onzichtbare gebreken, die na het vestigen van het opstalrecht ontstaan c.q. mochten ontstaan. Op de Staat rust ter zake van zichtbare en/of onzichtbare gebreken, ontstaan na het vestigen van het opstalrecht, geen onderzoeks- en/of mededelingsplicht. De opstaller heeft ter zake de in dit lid genoemde gebreken geen recht op vermindering van de retributie.

Artikel 6 Gebruik overeenkomstig bestemming; gedoogplicht

1. ! De opstaller is verplicht de opstalzaak en de opstallen te gebruiken overeenkomstig de in de akte aangegeven bestemming en deze in zodanige staat te houden en te onderhouden dat de bestemming kan worden gediend.
2. ! De opstaller mag in op of boven de opstalzaak slechts die opstallen en beplantingen aanbrengen waarvoor een publiekrechtelijke vergunning -voor zover vereist- en voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat is verkregen.
3. ! De opstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat in, op, boven of aan de opstalzaak, de opstallen of de beplantingen reclame aan te brengen of toe te laten. Dit geldt niet voor reclame met betrekking tot het door hem op de opstalzaak uitgeoefende bedrijf.
4. ! De opstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat in, op, boven of aan de opstalzaak of de opstallen zendantennes aan te brengen.
De hiervoor bedoelde toestemming moet worden gevraagd bij het RVOB, Directie Vastgoed, Regionale directie Noord & Oost te Zwolle uiterlijk veertien dagen voor de plaatsing van de zendantennes. De opstaller verbindt zich tot strikte naleving van de door de Staat gestelde voorwaarden. Indien hij zonder daartoe gerechtigd te zijn een zendantenne plaatst, verbeurt hij de in artikel 17 bedoelde boete, onverminderd zijn verplichting om voor de zendantenne een vergoeding te betalen die gelijk is aan de op dat ogenblik geldende marktprijs. Artikel 2 is van overeenkomstige toepassing op de betaling van hetgeen de opstaller uit hoofde hiervan is verschuldigd aan de Staat

5. ! De opstaller is verplicht na vanwege de Staat gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn zonder vergunning aangebrachte opstallen en zonder toestemming aangebrachte of toegelaten reclame en zendantennes te verwijderen en de eventueel toegebrachte schade te herstellen. Indien hij in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is de Staat bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de opstaller zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist.
6. ! De opstaller is verplicht de opstalzaak terstond na ingebruikneming op zijn kosten in overleg met de Staat te voorzien van een passende erfafscheiding. De Staat staat niet in voor toezicht hierop.
7. ! De opstaller moet de door de Staat nodig geoordeelde uitwegen en overwegen gedogen. Hij heeft in verband hiermee aanspraak op een naar billijkheid te bepalen vergoeding. De vergoeding wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding, onverminderd het bepaalde in artikel 21, eerste lid, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 21. De opstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat nieuwe uitwegen of overwegen aan derden toe te staan of te gedogen.
8. ! De opstaller moet gedogen dat om, op, in, of boven de opstalzaak werken worden gemaakt, behouden, vernieuwd of gewijzigd die de Staat in het openbaar belang noodzakelijk oordeelt. Indien het genot van de opstalzaak tijdelijk wordt bemoeilijkt of onmogelijk wordt gemaakt, heeft de opstaller aanspraak op een vergoeding of op vermindering van de retributie. De vergoeding of de vermindering van de retributie wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding of de vermindering van de retributie, onverminderd het bepaalde in artikel 21, eerste lid, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 21.
9. ! De daartoe door de Staat aangewezen personen hebben vrije toegang tot de opstalzaak. Zij geven de opstaller tijdig vóór hun komst kennis van hun voorgenomen aanwezigheid.
10. De opstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat uit de opstalzaak grind, zand of andere bodemspecie weg te halen of zoden te steken en weg te voeren. Hij is verplicht tot herstel in de vorige toestand en tot schadevergoeding. Indien de opstaller in gebreke blijft een en ander tijdig te herstellen, is de Staat bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de opstaller zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist.
11. De in lid 10 bedoelde toestemming moet worden gevraagd door indiening bij het RVOB, Directie Vastgoed, Regionale directie Zuid te Breda van de daarvoor bestemde formulieren uiterlijk veertien dagen voor de aanvang van de onttrekkings- of stortingswerkzaamheden. De opstaller verbindt zich tot stipte naleving van de door de Staat gestelde voorwaarden. Indien hij zonder daartoe gerechtigd te zijn onttrokken bodemspecie behoudt of aan derden afstaat, verbeurt hij de in artikel 17 bedoelde boete, onverminderd zijn verplichting om voor de bodemspecie een vergoeding te betalen die gelijk is aan de op dat ogenblik geldende marktprijs. Artikel 2 is van overeenkomstige toepassing op de betaling van hetgeen de opstaller uit hoofde hiervan is verschuldigd aan de Staat.
12. De Staat behoudt alle rechten op de aanwas.

Artikel 7 Overdracht, scheiding, splitsing, inbreng, uitoefening recht van opstal; kwalitatieve verplichtingen; kettingbeding

1. ! De opstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat het recht van opstal in zijn geheel of gedeeltelijk te vervreemden, toe te bedelen of te splitsen door overdracht of toebedeling van het recht van opstal op een gedeelte van de opstalzaak.
2. ! De opstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat het recht van opstal in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap, openbare vennootschap of rechtspersoon, dan wel het recht van opstal, voor zover behorend tot een onverdeeld bezit, toe te scheiden bij scheiding en deling daarvan.
3. ! De opstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat beperkte rechten te vestigen op het recht van opstal, de opstalzaak of de opstallen, met uitzondering van het recht van hypotheek.
4. ! De opstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat de opstalzaak of de opstallen geheel of gedeeltelijk in onderopstal te geven, te verhuren, te verpachten of onder welke titel ook in gebruik te geven.
5. ! De opstaller is verplicht bij het vragen van toestemming het ontwerp van de notariële akte of de overeenkomst met betrekking tot de in het eerste tot en met vierde lid bedoelde rechtshandelingen over te leggen en de Staat, indien de toestemming wordt verleend, een afschrift van de notariële akte of de overeenkomst toe te sturen binnen een maand na het verlijden of aangaan. De plicht tot het toesturen van vorenbedoeld afschrift of overeenkomst geldt eveneens in het geval van een executoriale verkoop door de hypotheekhouder overeenkomstig artikel 3:268 BW.
6. ! De toestemming als bedoeld in lid 1 tot en met 3 wordt in ieder geval geweigerd bij het vestigen van een zakelijk recht of het verlenen van een persoonlijk recht, waarvan de looptijd eindigt na de datum waarop het recht van opstal eindigt.
7. ! De opstaller is verplicht en verbindt zich jegens de Staat, die dit voor zich aanvaardt, de in de voorwaarden omschreven verplichtingen om te doen bij overdracht van het recht van opstal en bij verlening daarop van een zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe opstaller of zakelijk of persoonlijk gerechtigde ten behoeve van de Staat op te leggen en aan te nemen.
8. ! Het bepaalde in het zevende lid geldt slechts voor zover de verplichtingen niet van rechtswege door de overdracht van het recht van opstal of de vestiging van het beperkte recht overgaan op de nieuwe opstaller of beperkt gerechtigde.

Artikel 8 Einde recht van opstal

Het recht van opstal eindigt door:

- a. ! het verstrijken van de in de akte aangegeven termijn, onverminderd het bepaalde in artikel 5:98 BW;
- b. ! opzegging door de Staat als bedoeld in artikel 9, tweede lid;

- c. ! opzegging door de Staat om redenen van algemeen belang als bedoeld in artikel 10, eerste lid;
- d. ! het eindigen van de publiekrechtelijke vergunning anders dan door intrekking op verzoek van de opstaller, ongeacht de in de akte aangegeven termijn;
- e. ! het tenietgaan van het recht waaruit het beperkte recht is afgeleid;
- f. ! intreding van een eventuele ontbindende voorwaarde;
- g. ! afstand;
- h. ! vermenging.

Artikel 9 Opzegging recht van opstal

1. ! De opstaller kan het recht van opstal niet opzeggen.
2. ! De Staat is bevoegd het recht van opstal op te zeggen voor de gehele opstalzaak of voor een zodanig gedeelte ervan als hij verkiest, indien de opstaller in verzuim is de retributie over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.
3. ! Opzegging als in het vorige lid bedoeld geschiedt, met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden, bij exploit, dat binnen acht dagen wordt betekend aan hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal staan ingeschreven in de openbare registers.
4. ! Indien het recht van opstal eindigt door opzegging als bedoeld in het tweede lid, vergoedt de Staat aan de opstaller de waarde die het recht van opstal dan heeft.
5. ! De in het vierde lid bedoelde vergoeding wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding, onverminderd het bepaalde in artikel 21, eerste lid, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 21.
6. ! De Staat is bevoegd op de door hem verschuldigde vergoeding in mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van het recht van opstal heeft te vorderen van de opstaller, daaronder begrepen de kosten. De vergoeding wordt niet betaald zolang de opstalzaak en de opstallen niet geheel ter vrije beschikking van de Staat zijn gesteld.

Artikel 10 Opzegging om redenen van algemeen belang

1. ! De Staat is bevoegd het recht van opstal op te zeggen om redenen van algemeen belang. Opzegging vindt plaats met inachtneming van de termijn en op de wijze zoals bepaald in artikel 5:104 lid 2 juncto 5:88 BW.
2. ! Indien het recht van opstal eindigt door opzegging als bedoeld in het eerste lid, heeft de opstaller recht op schadevergoeding.
3. ! De in het tweede lid bedoelde vergoeding wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding worden vastgesteld door de bevoegde rechter.

4. ! De omvang van de in het tweede lid bedoelde vergoeding wordt bepaald op het bedrag dat de Staat aan de opstaller zou moeten betalen, indien het recht van opstal per de dag waarop het recht op grond van het bepaalde in het eerste lid eindigt, zou zijn onteigend, met dien verstande dat in het geval van opzegging wegens planmatige reconstructie of vernieuwing bij de bepaling van de schadevergoeding voor het verlies van het gebruik van de opstalzaak naar redelijkheid en billijkheid rekening wordt gehouden met de kosten van die planmatige reconstructie of vernieuwing. Bij de bepaling van de schadevergoeding wordt geen rekening gehouden met het beding omtrent opzegbaarheid van het recht van opstal als bedoeld in het eerste lid.
5. ! De Staat is bevoegd op de door hem verschuldigde schadevergoeding in mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van het recht van opstal heeft te vorderen van de opstaller. De vergoeding wordt niet betaald zolang de opstalzaak en de opstallen niet geheel ter vrije beschikking van de Staat zijn gesteld.

Artikel 11 Betaling retributie bij opzegging

1. ! Indien het recht van opstal wordt opgezegd op grond van het bepaalde in artikel 9, tweede lid, moet de retributie over het lopende opstaljaar volledig worden voldaan.
2. ! Indien het recht van opstal wordt opgezegd op grond van het bepaalde in artikel 10, eerste lid, zijn over het lopende opstaljaar zoveel twaalfde delen van de retributie verschuldigd als er dan maanden van dat jaar geheel of gedeeltelijk zijn verstreken, mits op dat tijdstip de opstalzaak overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, eerste lid, is opgeleverd.
Indien de opzegging betrekking heeft op een gedeelte van de opstalzaak, wordt de jaarlijkse retributie naar evenredigheid verminderd en wordt een vermindering toegestaan voor de retributie over het lopende opstaljaar, die wordt berekend op de wijze als hiervoor omschreven.
3. ! Indien het recht van opstal wordt opgezegd op grond van het bepaalde in artikel 10 eerste lid, is de retributie over de afbouwperiode niet verschuldigd.
4. ! Indien de retributie is vooruitbetaald, wordt teruggegeven hetgeen met inachtneming van het bepaalde in het tweede lid blijkt teveel te zijn betaald.

Artikel 12 Oplevering

1. ! De opstaller is bij het einde van het recht van opstal verplicht de opstalzaak in behoorlijke toestand ten genoegen van de Staat op te leveren, met handhaving, voor zover de Staat dit wenst, van de opstallen en de beplantingen. Hij is verplicht de opstallen en de beplantingen waarvan de Staat geen handhaving wenst, weg te nemen. Indien hij in gebreke blijft, is de Staat bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de opstaller zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist en blijft de retributie verschuldigd tot het tijdstip waarop de nodige voorzieningen zijn verricht.

Artikel 13 Plaatsopneming; bezichtiging

1. ! De Staat is bevoegd door plaatsopneming na te gaan of de opstaller heeft voldaan aan de voor hem uit de wet en deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

2. ! De Staat deelt de opstaller het tijdstip waarop een plaatsopneming wordt gehouden tijdig mee.
3. ! De daartoe door de Staat aangewezen personen hebben, vrije toegang tot de opstalzaak. Zij geven de opstaller bij hun komst kennis van hun voorgenomen aanwezigheid.
4. ! Het te eniger tijd niet uitoefenen van de in lid 1 bedoelde bevoegdheid doet niet af aan het uitoefenen van de rechten die de Staat heeft indien de opstaller de voor hem uit de wet en de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nakomt.
5. ! Indien de Staat wenst over te gaan tot verkoop van de opstalzaak aan anderen, is de opstaller verplicht de opstalzaak naar plaatselijk gebruik ter bezichtiging beschikbaar te stellen.

Artikel 14 Nakoming en tenuitvoerlegging

1. ! De Staat is bevoegd nakoming te vorderen van de voor de opstaller uit het recht van opstal voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. De opstaller is verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen.
2. ! Indien de opstaller zijn verplichtingen niet nakomt, is hij verplicht op eerste aanzegging van de Staat hetgeen in strijd daarmee is verricht of nagelaten, teniet te doen of te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
3. ! De Staat is zonder rechterlijke machtiging bevoegd hetgeen in strijd met een uit het recht van opstal voortvloeiende verplichting is verricht of nagelaten, teniet te doen of te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid. De kosten die in verband hiermee door of vanwege de Staat worden gemaakt, komen ten laste van de opstaller. Een en ander geldt onverminderd het recht van de Staat om vervangende en aanvullende schadevergoeding te vorderen en het recht van opstal op te zeggen.

Artikel 15 Tekortkoming in de nakoming

1. ! Indien de opstaller tekortschiet in de nakoming van een uit het recht van opstal voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.
2. ! Overtreding van het bepaalde in de artikelen 2, 6, 7, 12, 18 lid 3 en 19 geldt in ieder geval als een tekortschieten in ernstige mate als bedoeld in artikel 5:87 BW.

Artikel 16 Buitengerechtelijke kosten

1. ! Indien de opstaller of de Staat tekortschiet in de nakoming van een uit het recht van opstal voortvloeiende verplichting waardoor schade ontstaat in de zin van artikel 6:96 lid 2 BW, is de partij die tekortschiet, verplicht deze schade te vergoeden.

2. ! Ter zake van de bepaling van de in het eerste lid bedoelde schade geldt ten aanzien van de kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte dat deze worden vastgesteld overeenkomstig Aanbeveling I van het Rapport Voorwerk II- Buitengerechtelijke Kosten (november 2000) van de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak, een en ander behoudens voor zover in het gegeven geval krachtens artikel 241 Rv de regels betreffende proceskosten van toepassing zijn.

Artikel 17 Boeten

Onverminderd het recht van de Staat nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen of het recht van opstal op te zeggen, verbeurt de opstaller zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en onverminderd zijn verplichting tot verwijdering of herstel:

- a. ! voor iedere overtreding van het bepaalde in artikel 7 een boete ten bedrage van het tienvoud van de jaarlijkse retributie, met een minimum van vierhonderdvijftig euro (€ 450,--);
- b. ! voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting als bedoeld in de artikelen 6, 12, 14, 18 lid 3, 19 en 24 een boete van twintig euro (€ 20,--) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt.

Artikel 18 Hoofdelijke aansprakelijkheid

1. ! Indien het recht van opstal aan twee of meer personen als deelgenoten toebehoort, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit het recht van opstal voortvloeiende verplichtingen.
2. ! Na overdracht of toebedeling van het recht van opstal op de gehele opstalzaak of op een gedeelte ervan of van een aandeel in het recht van opstal zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde retributie die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.
3. ! De opstaller is verplicht de Staat onmiddellijk op de hoogte te stellen indien schade dreigt te ontstaan of is ontstaan of indien zich een gebrek mocht openbaren aan de opstalzaak. De opstaller is voorts verplicht naar vermogen alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van schade aan de opstalzaak.
4. ! De opstaller is aansprakelijk voor schade – van welke aard ook – aan de opstalzaak die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekort schieten in de nakoming van een uit de akte of uit deze voorwaarden voortvloeiende verplichting. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De opstaller is jegens de Staat op gelijke wijze als voor eigen gedragen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden op de opstalzaak bevinden.

Artikel 19 Mededelingsplicht; onverdeeldheid

1. ! Indien de opstaller overlijdt, zijn de erfgenamen verplicht hiervan binnen drie maanden na het overlijden mededeling te doen aan de Staat. Tevens zijn zij verplicht hierbij mee te delen, onder overlegging van een notariële verklaring, op wie het recht van opstal is overgegaan.

2. ! Indien de opstaller een rechtspersoon is en deze ontbonden wordt, zijn de vereffenaars verplicht hiervan binnen een maand na de ontbinding mededeling te doen aan de Staat.
3. ! Het is niet toegestaan het recht van opstal langer dan drie jaren te bezitten in een onverdeeldheid als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 20 Toestemming

1. ! De opstaller is verplicht in de gevallen waarin de toestemming van de Staat is vereist, de in verband met een eventuele toestemmingverlening door de Staat verlangde gegevens over te leggen. De Staat is bevoegd voorwaarden te verbinden aan de toestemming.
2. ! Het verleend zijn van toestemming laat onverlet de op grond van wet- of regelgeving of overeenkomst bestaande verplichtingen van de opstaller om vergunning of toestemming te vragen.
3. ! Het verleend zijn van toestemming ontslaat de opstaller niet van de verplichting om andermaal toestemming te vragen zodra dit nodig is en verplicht de Staat niet tot het verlenen van toestemming in een dergelijk geval.
4. ! Het verleend zijn van toestemming ontslaat de opstaller niet van een behoorlijke nakoming van de voor hem uit het recht van opstal voortvloeiende verplichtingen, terwijl de Staat door het verlenen van toestemming geen risico of aansprakelijkheid aanvaardt.

Artikel 21 Deskundigen

1. ! De partij die wenst over te gaan tot aanwijzing van deskundigen, brengt de andere partij hiervan schriftelijk op de hoogte, waarna deze gedurende een maand het recht heeft om te kiezen voor een beslechting van het geschil door de bevoegde rechter. Deze keuze geschiedt door een schriftelijke kennisgeving aan de andere partij. Men wordt geacht te hebben ingestemd met de beslechting van het geschil bij bindend advies op de voet van dit artikel indien men de termijn van een maand ongebruikt laat voorbijgaan.
2. ! Indien een deskundigenprocedure wordt gevolgd, wordt van de drie deskundigen door iedere partij een deskundige aangewezen, binnen veertien dagen nadat de in lid 1 genoemde schriftelijke kennisgeving de andere partij heeft bereikt of de in lid 1 genoemde termijn ongebruikt is verstreken. Een deskundige maakt binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen gezamenlijk binnen veertien dagen de derde deskundige aan. De derde deskundige maakt binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Indien één der partijen met de aanwijzing van een deskundige binnen veertien dagen in gebreke blijft, dan wel indien de door partijen aangewezen deskundigen niet binnen veertien dagen de derde deskundige aanwijzen, wordt deze deskundige, respectievelijk de derde deskundige, op verzoek van de meest gereede partij aangewezen door de kantonrechter in wiens ambtsgebied de opstalzaak is gelegen.
3. ! De deskundigen onderwerpen zich aan de voorwaarden door de aanvaarding van hun benoeming.
4. ! Indien de deskundigen tot een verschillend resultaat komen, geldt het gemiddelde als het vast te stellen bedrag.

5. ! De deskundigen brengen hun advies uit binnen twee maanden na de aanwijzing van de derde deskundige. De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en heeft de kracht van bindend advies.
6. ! De kosten van de vaststelling door de deskundigen worden door partijen ieder voor de helft gedragen.

Artikel 22 Zakelijke lasten en belastingen

De zakelijke lasten en belastingen die met betrekking tot de opstalzaak en de opstallen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop het recht van opstal is ingegaan, ten laste van de opstaller, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

Artikel 23 Kosten; belastingen

1. ! De kosten van de akte, die van het aan de Staat uit te reiken afschrift, die op haar uitvoering vallende en die van de eventuele kadastrale uitmeting van de opstalzaak, alsmede de eventueel verschuldigde omzet- en/of overdrachtsbelasting komen ten laste van de opstaller.
2. ! De kosten van een akte van wijziging van het recht van opstal, die van de uit te reiken afschriften en die op haar uitvoering vallende komen ten laste van de partij die de wijziging wenste.
3. ! Alle kosten en belastingen betreffende de opbouw, instandhouding, exploitatie en opruiming van de opstallen komen ten laste van de opstaller.

Artikel 24 Verzekering

1. ! De opstaller dient, ten genoegen van de Staat, gelijktijdig met de aanvang van het recht van opstal ten behoeve van de opstalzaak en de opstallen zorg te dragen voor een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, met als ingangsdatum de datum van vestiging van het recht van opstal, ten bedrage van tenminste één miljoen euro per gebeurtenis en voor zover voortvloeiende uit de bouw, exploitatie en verwijdering van de opstallen een brand- en stormverzekering.
2. ! De opstaller is gehouden de in lid 1 vermelde verzekeringen op zijn kosten in stand te houden gedurende het bestaan van het recht van opstal.
3. ! De opstaller dient binnen één maand na vestiging van het recht van opstal een afschrift van de in lid 1 vermelde verzekeringen te overleggen aan de Staat.

Artikel 25 Mededelingen; woonplaats

1. ! Buitengerechtelijke mededelingen van en aan de Staat moeten, voor zover niet anders wordt bepaald, worden gedaan bij aangetekende brief door en aan hem die de Staat met betrekking tot het recht van opstal vertegenwoordigt.
2. ! Partijen kiezen woonplaats ten kantore van de notaris bij wie de akte is opgemaakt.
3. ! Voor het uitbrengen van gerechtelijke mededelingen zoals dagvaardings- en andere exploiten behoudt de Staat domicilie te 's-Gravenhage.

Artikel 26 Toepasselijk recht

Op het recht van opstal is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 27 Aanduiding

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als Algemene voorwaarden recht van opstal windturbines Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) 2012.

Ingeschreven bij de openbare registers gehouden door het Kadaster op 5 september 2012 om 09.00 uur onder deel 61912 nummer 146 van Hypotheken 4.
Gedeponeerd bij de Rechtbank Utrecht op 8 oktober 2012 onder nummer 177/2012.

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Croeselaan 15 | 3521 BJ Utrecht

Postbus 8242 | 3503 RE Utrecht

T +31 (0) 88 042 42 42

E: klantcontact@rvo.nl

www.rvo.nl

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | November 2018

Publicatienummer: RVO-175-1801/RP-DUZA

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO.nl werkt in opdracht van ministeries en de Europese Unie.

RVO.nl is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat.

Dit document is in opdracht van RVO.nl opgesteld.

Neem contact met ons op als u een toegankelijkheidsprobleem ervaart.

Wij maken het dan graag alsnog voor u in orde!