



Algemene Opstalvoorwaarden windturbines Rijksvastgoedbedrijf 2020

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze algemene 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) ten behoeve van wie het recht van opstal is gevestigd, 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; |
| partij(en) | : de Staat en/of de opstaller; |
| 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; |
| 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; |
| windpark | : het in de akte omschreven samenstel van windturbines inclusief bijbehorende werken, ten behoeve van de exploitatie waarvan het recht van opstal is gevestigd. |

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 vervalddag(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 de op de betreffende factuur vermelde termijn.
3. Indien de opstaller niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van de wettelijke (handels)rente per jaar over het verschuldigde bedrag voor de dag(en) dat de Staat de betaling daadwerkelijk te laat heeft ontvangen, gerekend vanaf de vervaldatum.
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 om enige betaling op te schorten of om hetgeen hij uit hoofde van het recht van opstal is verschuldigd te verrekenen 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 voor de productie- en afbouwperiode 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 gemiddeld CPI alle huishoudens van het voorgaande jaar, en de noemer gelijk is aan het gemiddeld CPI alle huishoudens 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 de gemiddelde CPI's alle huishoudens van beide daaraan voorafgaande jaren.
2. Indien het CBS de bekendmaking van het gemiddeld CPI alle huishoudens 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.
3. Van de jaarlijkse indexering van de retributie wordt geen afzonderlijke melding gedaan aan de opstaller.

Artikel 5 Aanvaarding

1. De opstaller kent de opstalzaak volledig en aanvaardt de opstalzaak in de staat waarin deze zich bevindt ten tijde van de aanvang van het recht van opstal, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en 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 en/of ligging van de opstalzaak is slechts als aanduiding bedoeld zonder dat de opstalzaak 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 (de gevolgen van) eventuele zichtbare en/of onzichtbare gebreken aan de opstalzaak die de Staat op het moment van de vestiging van het recht van opstal daadwerkelijk niet kende en naar op dat moment gangbare opvattingen redelijkerwijs niet hoefde te kennen. De Staat is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele zichtbare en/of onzichtbare gebreken die na de vestiging van het recht van opstal ontstaan. De opstaller heeft ter zake de in dit lid genoemde gebreken geen recht op vermindering van de retributie en/of schadevergoeding.

Artikel 6 Gebruik overeenkomstig bestemming; gedoogplicht werken noodzakelijk in het openbaar belang

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, aan, om 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, aan, om of boven 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, aan, om of boven de opstalzaak of de opstallen zendantennes aan te brengen, anders dan de zendantennes ten behoeve van de communicatie binnen het windpark. De hiervoor bedoelde toestemming moet worden gevraagd bij het Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten, Afdeling Verhuur & Taxaties, Sectie Agrarisch Gebruik, Postbus 16169, 2500 BD Den Haag, of een ander organisatieonderdeel dat met de bedoelde werkzaamheden is belast, uiterlijk veertien dagen voor de plaatsing van de zendantennes. De opstaller verbindt zich tot stipte naleving van de door de Staat gestelde voorwaarden. Indien hij zonder daartoe gerechtigd te zijn een zendantenne plaatst, verbeurt hij de in artikel 20 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 om na door de Staat gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn zonder vergunning en/of toestemming aangebrachte opstallen en zonder toestemming aangebrachte of toegelaten reclame en zendantennes te verwijderen en de eventueel ontstane schade te herstellen. Indien de opstaller 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 kan worden verplicht de opstalzaak op zijn kosten ten genoegen van de Staat te voorzien van een passende erfafscheiding. De Staat staat niet in voor het toezicht op de opstalzaak.
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 24 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 24. 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 in, op, aan, om 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 een 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 24 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 24.

9. De opstaller moet gedogen dat de in lid 8 bedoelde werkzaamheden worden uitgevoerd door daartoe door de Staat aangewezen personen. Deze personen hebben vrije toegang tot de opstalzaak en de opstallen. Ze geven de opstaller bij hun komst kennis van hun aanwezigheid.
10. De opstaller is bevoegd voor eigen rekening en risico over te gaan tot grondverzet waarbij grond en/of stabilisatiemateriaal aan de opstalzaak wordt onttrokken, mits het verwijderen van deze grond en/of dit stabilisatiemateriaal voor de bouw van het windpark strikt noodzakelijk is. De opstaller is verplicht de opstalzaak aan het einde van het recht van opstal aan te vullen met grond en/of stabilisatiemateriaal van ten minste een gelijkwaardige kwaliteit als de onttrokken grond en/of het onttrokken stabilisatiemateriaal.
11. De opstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat over te gaan tot grondverzet waarbij méér grond en/of stabilisatiemateriaal aan de opstalzaak wordt onttrokken dan voor de bouw van het windpark strikt noodzakelijk is. Indien de opstaller zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat méér grond en/of stabilisatiemateriaal aan de opstalzaak heeft onttrokken dan voor de bouw van het windpark strikt noodzakelijk is, is hij verplicht om na door de Staat gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn te herstellen in de vorige toestand en de eventueel ontstane schade te vergoeden. Indien de opstaller 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.
12. De opstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat over te gaan tot grondverzet waarbij grond en/of stabilisatiemateriaal op de opstalzaak wordt gestort. Indien de opstaller zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat grond en/of stabilisatiemateriaal heeft gestort op de opstalzaak, is hij verplicht om na door de Staat gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn over te gaan tot herstel in de vorige toestand en de eventueel ontstane schade te vergoeden. Indien de opstaller 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.
13. De in lid 11 en 12 bedoelde toestemming moet worden gevraagd door indiening bij het Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten, Afdeling Verkoop, Sectie Bodemmateriaal, Postbus 16169, 2500 BD Den Haag, of een ander organisatieonderdeel dat met de bedoelde werkzaamheden is belast, van de daarvoor bestemde formulieren uiterlijk veertien dagen voor de aanvang van de onttrekkings- of stortingswerkzaamheden. De opstaller verbindt zich tot strikte naleving van de door de Staat gestelde voorwaarden. Indien hij zonder daartoe gerechtigd te zijn onttrokken grond en/of stabilisatiemateriaal behoudt of aan derden afstaat, verbeurt hij de in artikel 18 bedoelde boete, onverminderd zijn verplichting om voor de grond en/of het stabilisatiemateriaal 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.
14. 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 of rechtspersoon, dan wel het recht van opstal, voor zover behorend tot een onverdeeld bezit, toe te delen 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 als bedoeld in de voorgaande leden van dit artikel het ontwerp van de notariële akte of de overeenkomst met betrekking tot de betreffende rechtshandeling over te leggen aan de Staat en, indien de toestemming wordt verleend, een afschrift van de notariële akte of de overeenkomst toe te sturen aan de Staat binnen een maand na het verlijden of aangaan daarvan. Dit laatste geldt eveneens in het geval van een executoriale verkoop door de hypotheekhouder overeenkomstig artikel 3:268 BW.

6. De in de voorwaarden omschreven verplichtingen van de opstaller om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het recht van opstal, de opstalzaak of de opstallen gaan over op hen die het recht van opstal onder bijzondere titel verkrijgen. Zij die van de opstaller een recht tot gebruik van het recht van opstal, de opstalzaak of de opstallen verkrijgen, zijn mede aan deze verplichtingen gebonden. De in dit lid bedoelde verplichtingen verkrijgen derdenwerking door inschrijving in de openbare registers van een daartoe bestemde notariële akte.
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 lid 6 en 7 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, behoudens op de overige in het Burgerlijk Wetboek bepaalde gronden, door:

- a. het verstrijken van de in de akte aangegeven termijn, onverminderd het bepaalde in artikel 5:104 lid 2 juncto artikel 5:98 BW;
- b. opzegging door de Staat als bedoeld in artikel 9 lid 2, artikel 10 lid 1, artikel 11 lid 1, of artikel 12 lid 1;
- c. het tenietgaan van het recht waaruit het recht van opstal is afgeleid;
- d. intreding van een eventuele ontbindende voorwaarde waaronder het recht van opstal is gevestigd;
- e. afstand;
- f. vermenging.

Artikel 9 Opzegging

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. Indien de Staat voornemens is het recht van opstal op te zeggen om de reden dat 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, stelt de Staat zowel de opstaller als hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal staan ingeschreven in de openbare registers, minimaal twee maanden alvorens hij tot opzegging overgaat, van zijn voornemen tot opzegging op de hoogte.
4. Opzegging als bedoeld in lid 2 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.
5. Indien het recht van opstal eindigt door opzegging als bedoeld in lid 2, vergoedt de Staat aan de opstaller de waarde die het recht van opstal dan heeft.
6. De in lid 5 bedoelde vergoeding wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding, onverminderd het bepaalde in artikel 24 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 24.
7. 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 en/of publiek belang

1. De Staat is bevoegd het recht van opstal op te zeggen voor de gehele opstalzaak of voor een zodanig gedeelte ervan als hij verkiest om redenen van algemeen en/of publiek belang. Opzegging vindt plaats met inachtneming van de termijn en op de wijze zoals bepaald in artikel 5:104 lid 2 juncto artikel 5:88 BW.
2. Indien het recht van opstal eindigt door opzegging als bedoeld in lid 1, heeft de opstaller recht op schadevergoeding.
3. De in lid 2 bedoelde schadevergoeding wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de schadevergoeding, onverminderd het bepaalde in artikel 24 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 24.
4. De omvang van de in lid 2 bedoelde schadevergoeding 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 lid 1 eindigt, zou zijn onteigend. Bij de bepaling van de schadevergoeding wordt geen rekening gehouden met het beding omtrent opzegbaarheid van het recht van opstal als bedoeld in lid 1.
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, daaronder begrepen de kosten. De schadevergoeding wordt niet betaald zolang de opstalzaak en de opstallen niet geheel ter vrije beschikking van de Staat zijn gesteld.

Artikel 11 Opzegging bij eindigen publiekrechtelijke vergunning

1. 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 publiekrechtelijke vergunning is geëindigd. Opzegging vindt plaats met inachtneming van de termijn en op de wijze zoals bepaald in artikel 5:104 lid 2 juncto artikel 5:88 BW.
2. Indien het recht van opstal eindigt door opzegging als bedoeld in lid 1, heeft de opstaller geen recht op schadevergoeding.

Artikel 12 Opzegging bij negatief Bibob-advies

1. De Staat is bevoegd het recht van opstal op te zeggen, indien het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur een negatief advies over de opstaller heeft uitgebracht, waaruit blijkt dat:
 - a. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat de opstalzaak mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de opstalzaak mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de opstaller in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van het recht van opstal een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. de opstaller heeft nagelaten de vragen die hem door de Staat zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - f. de opstaller heeft nagelaten de vragen die hem door het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 4 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben hier de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

2. Opzegging als bedoeld in lid 1 vindt plaats met inachtneming van de termijn en op de wijze zoals bepaald in artikel 5:104 lid 2 juncto artikel 5:88 BW.
3. Indien het recht van opstal eindigt door opzegging als bedoeld in dit artikel, heeft de opstaller geen recht op schadevergoeding.

Artikel 13 Betaling retributie bij opzegging

1. Indien het recht van opstal wordt opgezegd op grond van het bepaalde in artikel 9 lid 2, 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 lid 1 of artikel 11 lid 1, 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 14 lid 1 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 12 lid 1, moet de retributie over het lopende opstaljaar volledig worden voldaan.
4. Indien de retributie is vooruitbetaald, wordt teruggegeven hetgeen met inachtneming van het bepaalde in lid 2 teveel blijkt te zijn betaald.

Artikel 14 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.
2. De opstaller heeft bij het einde van het recht van opstal geen recht op een vergoeding met betrekking tot de opstallen en de beplantingen.

Artikel 15 Plaatsopneming en bezichtiging

1. De Staat is bevoegd door plaatsopneming na te gaan of de opstaller heeft voldaan aan de voor hem uit de wet en de akte 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 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 akte voortvloeiende verplichtingen niet nakomt.
5. Indien de Staat wenst over te gaan tot verkoop van de opstalzaak aan derden, is de opstaller verplicht de opstalzaak naar plaatselijk gebruik ter bezichtiging beschikbaar te stellen.

Artikel 16 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 uit het recht van opstal voortvloeiende 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 bewerkstelligen 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 datgene te bewerkstelligen 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 17 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 6, 7, 14 lid 1, 16, 18 lid 1 en 26 geldt in ieder geval als een tekortschieten in ernstige mate als bedoeld in artikel 5:104 lid 2 juncto artikel 5:87 BW.

Artikel 18 Schade aan de opstalzaak

1. 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.
2. De opstaller is aansprakelijk voor schade – van welke aard ook (waaronder begrepen bodemverontreiniging) – aan de opstalzaak die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten 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 gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden op de opstalzaak bevinden.

Artikel 19 Buitengerechtelijke kosten

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.

Artikel 20 Boetes

Onverminderd het recht van de Staat om 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;
- b. voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting als bedoeld in de artikelen 6, 14 lid 1 en 26 een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,-) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt;
- c. voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting als bedoeld in de artikelen 18 lid 1, 22 en 27 lid 4 een boete van honderdvijftig euro (€ 150,-) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt.

Artikel 21 Hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Indien het recht van opstal aan twee of meer (natuurlijke dan wel rechts-) 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.

Artikel 22 Mededelingsplicht; onverdeeldheid

1. Indien de opstaller overlijdt, zijn de erfgenamen verplicht hiervan binnen een maand 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. Indien de publiekrechtelijke vergunning is ingetrokken, is de opstaller verplicht hiervan binnen een maand na de intrekking mededeling te doen aan de Staat.
4. Het is niet toegestaan het recht van opstal langer dan drie jaren te bezitten in een onverdeeldheid als bedoeld in lid 1.

Artikel 23 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. De Staat zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
2. De Staat zal haar toestemming in ieder geval niet onthouden wanneer de opstaller op grond van artikel 7 lid 1 of 2 toestemming vraagt om het recht van opstal over te dragen aan of in te brengen in een projectvennootschap die tot doel heeft het windpark te exploiteren, daaronder mede begrepen de financier van het windpark.
3. Voor het verkrijgen van toestemming als bedoeld in artikel 6 lid 12 dient de opstaller aan de Staat voldoende en adequate informatie over te leggen over de kwaliteit en de hoeveelheid van de grond en/of het stabilisatiemateriaal, welke de opstaller voornemens is op de opstalzaak te storten. Daarnaast dient de opstaller te voldoen aan het gestelde in het Besluit bodemkwaliteit. De Staat levert geen gegevens aan de opstaller met betrekking tot de geotechnische staat van de ondergrond.
4. Het verleend zijn van toestemming laat onverlet de op grond van wet- of regelgeving of op grond van de akte bestaande verplichtingen van de opstaller om vergunning of toestemming te vragen.
5. 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.
6. 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 24 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. Indien de betreffende partij de termijn van een maand ongebruikt voorbij laat gaan, wordt deze geacht te hebben ingestemd met de beslechting van het geschil bij bindend advies op de voet van dit artikel.

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 van dit artikel genoemde schriftelijke kennisgeving de andere partij heeft bereikt of de in lid 1 van dit artikel 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 arrondissement de opstalzaak of het grootste gedeelte ervan 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 25 Kosten, zakelijke lasten en belastingen

1. De kosten met betrekking tot het passeren van de akte, de inschrijving van die akte in de openbare registers, de uit te reiken afschriften en een eventuele kadastrale uitmeting van de opstalzaak, alsmede de eventueel verschuldigde omzet- en/of overdrachtsbelasting komen ten laste van de opstaller.
2. De kosten met betrekking tot het passeren van een akte van wijziging van het recht van opstal, de inschrijving van die akte in de openbare registers en de uit te reiken afschriften komen ten laste van de partij die de wijziging wenste.
3. 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.
4. Alle kosten en belastingen betreffende de opbouw, instandhouding, exploitatie en opruiming van de opstallen komen ten laste van de opstaller.

Artikel 26 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 27 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.
4. Partijen geven elkaar bij brief zo spoedig mogelijk bericht van een voorgenomen wijziging in woonplaats en ten minste veertien dagen vóór effectuering van deze wijziging.

Artikel 28 Wet Bibob

De Staat behoudt zich het recht voor om gedurende de looptijd van het recht van opstal een Bibob-onderzoek te (laten) verrichten naar de opstaller, indien dit naar zijn oordeel noodzakelijk wordt bevonden.

Artikel 29 Algemene voorwaarden opstaller

Eventuele algemene voorwaarden van de opstaller zijn slechts van toepassing, indien en voor zover daarnaar in de akte uitdrukkelijk wordt verwezen.

Artikel 30 Toepasselijk recht

Op het recht van opstal is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 31 Aanduiding

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als: Algemene opstalvoorwaarden windturbines Rijksvastgoedbedrijf 2020.

Vastgesteld bij de op 15 juni 2020 voor mr. R.A. Spit, notaris te 's-Gravenhage verleden akte houdende vaststelling algemene voorwaarden en ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op 15 juni 2020, in register Hypotheken 4, deel 78288, nummer 120.

Gedeponeerd bij de Rechtbank Den Haag op 19 juni 2020 onder nummer 23/2020.

Rijksvastgoedbedrijf
Korte Voorhout 7
Postbus 16169 | 2500 BD Den Haag

www.rijksvastgoedbedrijf.nl