

RIJKSVASTGOED- EN ONTWIKKELINGSBEDRIJF

Algemene erfpachtsvoorwaarden bouw- en industrieterreinen Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) 2009

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In de voorwaarden wordt verstaan onder:

Staat:	de Staat der Nederlanden;
erfpachter:	de natuurlijke perso(o)n(en) of de rechtsperso(o)n(en) met wie de Staat de overeenkomst tot vestiging van de erfpacht heeft aangegaan, en de rechtverkrijgende(n);
akte:	de met de erfpachter opgemaakte akte van vestiging van de erfpacht, waarin wordt verwezen naar deze algemene voorwaarden;
voorwaarden:	zowel deze algemene voorwaarden als de bijzondere voorwaarden die zijn opgenomen in de akte of in een akte van wijziging van de erfpacht;
erfpachtszaak:	het in erfpacht gegeven perceel;
opstallen:	gebouwen of werken die al dan niet duurzaam met de erfpachtszaak 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.

Artikel 2 Betalingen

1. De erfpachter is verplicht de canon te betalen op de in de akte aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de in de akte aangeduide vervaldag(en).
2. De erfpachter is verplicht alle andere bedragen die hij uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd, te voldoen op de voor de betaling van de canon aangegeven wijze binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.
3. Indien de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden tot vergoeding van een rente van 12 % 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,-).
4. Betalingen ter zake van de erfpacht 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 erfpachter is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd, te verrekenen, compenseren, korten, af te trekken of op te schorten met vorderingen die hij uit anderen hoofde op de Staat heeft, een en ander behoudens het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW.

Artikel 3 Indexering canon

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 zal de canon 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 canon zal bestaan uit de laatst geldende canon, 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 gereede 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. Indien gebruik is gemaakt van de mogelijkheid tot herziening van de canon conform artikel 4, geldt de op de daarin beschreven wijze tot stand gekomen canon als nieuwe canon voor het volgende erfpachtjaar. Van een aanpassing van de canon op de lid 1 beschreven wijze is dan geen sprake.
4. De geïndexeerde canon geldt ook al wordt van de indexering aan de erfpachter geen afzonderlijke melding gedaan.

Artikel 4 Herziening canon

1. De canon wordt telkens na verloop van een periode van vijf jaren op verzoek van de Staat of de erfpachter -hierna ook te noemen: partij(en)- herzien, indien het bedrag van de canon niet langer als een marktconforme tegenprestatie is aan te merken.
2. De partij die herziening van de canon wenst, is verplicht hiervan ten minste drie maanden voor het einde van de in het eerste lid bedoelde periode aan de andere partij mededeling te doen. De nieuwe canon wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg; de akte tot herziening van de canon wordt in de openbare registers ingeschreven indien de Staat dit wenst.

3. Indien partijen een maand voor het verstrijken van de in het eerste lid bedoelde periode niet hebben overlegd of na overleg geen overeenstemming hebben verkregen, zal de canon, onverminderd het bepaalde in artikel 21, eerste lid, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 21.

Artikel 5 Aanvaarding

1. De erfpachter kent de erfpachtszaak volledig en aanvaardt deze in de staat waarin zij zich bevindt ten tijde van de aanvang van de erfpacht, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdiensbaarheden.
2. De vermelding in de akte van oppervlakte, beleningen, vorm, aard, bestemming of ligging van de erfpachtszaak is slechts als aanduiding bedoeld zonder dat zij hieraan hoeft te beantwoorden. De erfpachter heeft geen aanspraak op vermindering van de canon of op schadevergoeding indien het vermelde niet overeenkomt met de werkelijkheid.
3. De Staat is niet aansprakelijk voor eventuele gebreken die de erfpachtszaak na de vestiging van het recht van erfpacht 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 erfpachtszaak, die de Staat op het moment van de vestiging van het recht van erfpacht daadwerkelijk niet kende of naar op dat moment gangbare opvattingen redelijkerwijs niet kon kennen. De Staat is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele zichtbare en/of onzichtbare gebreken, die na het vestigen van het erfpachtsrecht ontstaan c.q. mochten ontstaan. Op de Staat rust terzake van zichtbare en/of onzichtbare gebreken, ontstaan na het vestigen van het erfpachtsrecht, geen onderzoeks- en/of mededelingsplicht. De erfpachter heeft ter zake de in dit lid genoemde gebreken geen recht op vermindering van de canon.

Artikel 6 Gebruik overeenkomstig bestemming; gedoogplicht

1. De erfpachter is verplicht de erfpachtszaak 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 erfpachter mag op de erfpachtszaak slechts die opstallen en beplantingen aanbrengen waarvoor een publiekrechtelijke vergunning -voor zover vereist- en voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat is verkregen.
3. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat in, op of aan de erfpachtszaak, 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 erfpachtszaak uitgeoefende bedrijf.
4. De erfpachter is verplicht na vanwege de Staat gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn zonder vergunning of toestemming aangebrachte

opstallen of reclame 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 erfpachter zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist.

5. De erfpachter is verplicht de erfpachtszaak terstond na ingebruikneming op zijn kosten ten genoegen van de Staat te voorzien van een passende erfafscheiding. De Staat staat niet in voor het toezicht daarop.
6. De erfpachter 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 erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat nieuwe uitwegen of overwegen aan derden toe te staan of te gedogen.
7. De erfpachter moet gedogen dat om, op, in of boven de erfpachtszaak werken worden gemaakt, behouden, vernieuwd of gewijzigd die de Staat in het openbaar belang noodzakelijk oordeelt. Indien het genot van de erfpachtszaak tijdelijk wordt bemoeilijkt of onmogelijk wordt gemaakt, heeft de erfpachter aanspraak op een vergoeding of op vermindering van de canon. De vergoeding of de vermindering van de canon wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding of de vermindering van de canon, onverminderd het bepaalde in artikel 21, eerste lid, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 21.
8. De daartoe door de Staat aangewezen personen hebben vrije toegang tot de erfpachtszaak en de opstallen. Zij geven de erfpachter tijdig vóór hun komst kennis van hun aanwezigheid.
9. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat uit de erfpachtszaak 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 erfpachter in gebreke blijft een en ander tijdig te herstellen, is de Staat bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de erfpachter zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist.
10. De in lid 9 bedoelde toestemming moet worden gevraagd door indiening bij de regionale directie Zuid te Breda van de daarvoor bestemde formulieren uiterlijk veertien dagen voor de aanvang van de onttrekkings- of stortingswerkzaamheden. De erfpachter 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 erfpachter uit hoofde hiervan is verschuldigd aan de Staat.
11. De Staat behoudt alle rechten op de aanwas.

Artikel 7 Overdracht, scheiding, splitsing, inbreng, uitoefening erfpacht; kwalitatieve verplichtingen; kettingbeding

1. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat de erfpacht in haar geheel of gedeeltelijk te vervreemden, toe te bedelen of te splitsen door overdracht of toebedeling van de erfpacht op een gedeelte van de erfpachtszaak.
2. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat de erfpacht in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap, openbare vennootschap of rechtspersoon dan wel het recht van erfpacht, voor zover behorend tot een onverdeeld bezit, toe te scheiden bij scheiding en deling daarvan.
3. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat beperkte rechten te vestigen op de erfpacht, de erfpachtszaak of de opstallen, met uitzondering van het recht van hypotheek.
4. De erfpachter is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat de erfpachtszaak of de opstallen geheel of gedeeltelijk in ondererfpacht te geven, te verhuren, te verpachten of onder welke titel ook in gebruik te geven.
5. De erfpachter 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 erfpachter 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 de erfpacht en bij verlening daarop van een zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht aan de nieuwe erfpachter of zakelijk of persoonlijk gerechtigde ten behoeve van de Staat op te leggen en aan te nemen.
7. Het bepaalde in het zesde lid geldt slechts voor zover de verplichtingen niet van rechtswege door de overdracht van de erfpacht of de vestiging van het beperkte recht overgaan op de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde.

Artikel 8 Einde erfpacht

De erfpacht 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 5:98 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 erfpachter, 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

1. De erfpachter kan de erfpacht niet opzeggen.
2. De Staat is bevoegd de erfpacht op te zeggen voor de gehele erfpachtszaak of voor een zodanig gedeelte ervan als hij verkiest, indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.
3. Opzegging 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 de erfpacht staan ingeschreven in de openbare registers.
4. Indien de erfpacht eindigt door opzegging als bedoeld in het tweede lid, vergoedt de Staat aan de erfpachter de waarde die de erfpacht 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 de erfpacht heeft te vorderen van de erfpachter, daaronder begrepen de kosten. De vergoeding wordt niet betaald zolang de erfpachtszaak 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 de erfpacht op te zeggen voor de gehele erfpachtszaak of voor een zodanig gedeelte als hij verkiest 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 de erfpacht eindigt door opzegging als bedoeld in het eerste lid, heeft de erfpachter 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 erfpachter zou moeten betalen, indien de erfpacht 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 erfpachtszaak 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 de erfpacht als bedoeld in het eerste lid.
5. Indien de door de erfpachter op de erfpachtszaak aangebrachte opstallen zijn geëxploiteerd met aanmerkelijke geldelijke steun van de overheid, bedraagt de schadevergoeding in afwijking van het bepaalde in het vierde lid ten hoogste het niet afgeschreven gedeelte van de investering, daarin begrepen het bedrag dat eventueel ter vooruitbetaling van de canon is voldaan, waarbij wordt uitgegaan van de voor de investering bij of krachtens de wet voorgeschreven of gebruikelijke afschrijvingsmethode.
6. De waarde van in strijd met de voorwaarden aangebrachte opstallen en beplantingen wordt niet vergoed noch de schade ter zake van het beëindigen van een activiteit die op de erfpachtszaak of in de opstallen in strijd met de voorwaarden wordt uitgeoefend, tenzij de Staat daarvoor toestemming heeft verleend.
7. De Staat is bevoegd op de door hem verschuldigde schadevergoeding in mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht heeft te vorderen van de erfpachter. De vergoeding wordt niet betaald zolang de erfpachtszaak en de opstallen niet geheel ter vrije beschikking van de Staat zijn gesteld.

Artikel 11 Betaling canon bij opzegging

1. Indien de erfpacht wordt opgezegd op grond van het bepaalde in artikel 8, tweede lid, moet de canon over het lopende erfpachtsjaar volledig worden voldaan.
2. Indien de erfpacht wordt opgezegd op grond van het bepaalde in artikel 10, eerste lid, zijn over het lopende erfpachtsjaar zoveel twaalfde delen van de canon verschuldigd als er dan maanden van dat jaar geheel of gedeeltelijk zijn verstreken, mits op dat tijdstip de erfpachtszaak overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, eerste lid, is opgeleverd.
Indien de opzegging betrekking heeft op een gedeelte van de erfpachtszaak, wordt de jaarlijkse canon naar evenredigheid verminderd en wordt een vermindering toegestaan voor de canon over het lopende erfpachtsjaar, die wordt berekend op de wijze als hiervoor omschreven.

3. Indien de canon is vooruitbetaald, wordt teruggegeven hetgeen met inachtneming van het bepaalde in het tweede lid blijkt teveel te zijn betaald.

Artikel 12 Oplevering

1. De erfpachter is bij het einde van de erfpacht verplicht de erfpachtszaak 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 erfpachter zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist en blijft de canon verschuldigd tot het tijdstip waarop de nodige voorzieningen zijn verricht.
2. De erfpachter heeft bij het einde van de erfpacht geen recht op een vergoeding met betrekking tot de opstallen en de beplantingen, tenzij de erfpachtszaak de bestemming woningbouw heeft en de erfpachter een door hem bekostigde woning heeft aangebracht op de erfpachtszaak, in welk geval de Staat de waarde van de woning vergoedt aan de erfpachter.
3. De in het tweede 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.
4. De Staat is bevoegd op de door hem verschuldigde vergoeding in mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht heeft te vorderen van de erfpachter. De vergoeding wordt niet betaald zolang de erfpachtszaak en de opstallen niet geheel ter vrije beschikking van de Staat zijn gesteld.

Artikel 13 Plaatsopneming; bezichtiging

1. De Staat is bevoegd door plaatsopneming na te gaan of de erfpachter heeft voldaan aan de voor hem uit de wet en deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. De Staat deelt de erfpachter het tijdstip waarop een plaatsopneming wordt gehouden tijdig mee.
3. De daartoe door de Staat aangewezen personen hebben vrije toegang tot de erfpachtszaak. Zij geven de erfpachter 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 erfpachter 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 erfpachtszaak aan anderen, is de erfpachter verplicht de erfpachtszaak 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 erfpachter uit de erfpacht voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. De erfpachter is verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen.
2. Indien de erfpachter 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 datgene te bewerken waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
3. De Staat is zonder rechterlijke machtiging bevoegd hetgeen in strijd met een uit de erfpacht voortvloeiende verplichting is verricht of nagelaten, teniet te doen of datgene 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 erfpachter. Een en ander geldt onverminderd het recht van de Staat om vervangende en aanvullende schadevergoeding te vorderen en de erfpacht op te zeggen.

Artikel 15 Tekortkoming in de nakoming

1. Indien de erfpachter tekortschiet in de nakoming van een uit de erfpacht voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.
2. Overtreding van het bepaalde in de artikelen 2, 6, 7, 12, 14 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 erfpachter of de Staat tekortschiet in de nakoming van een uit de erfpacht 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 de erfpacht op te zeggen, verbeurt de erfpachter zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en onverminderd zijn verplichting tot verwijdering of herstel:

- a. voor iedere overtreding van het bepaalde in artikel 6 een boete ten bedrage van het tienvoud van de jaarlijkse canon, 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 en 19 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 de erfpacht aan twee of meer personen als deelgenoten toebehoort, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit de erfpacht voortvloeiende verplichtingen.
2. Na overdracht of toebedeling van de erfpacht op de gehele erfpachtszaak of op een gedeelte ervan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

Artikel 19 Mededelingsplicht; onverdeeldheid

1. Indien de erfpachter 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 de erfpacht is overgegaan.
2. Indien de erfpachter 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 de erfpacht langer dan drie jaren te bezitten in een onverdeeldheid als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 20 Toestemming

1. De erfpachter 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 erfpachter om vergunning of toestemming te vragen.
3. Het verleend zijn van toestemming ontslaat de erfpachter 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 erfpachter niet van een behoorlijke nakoming van de voor hem uit de erfpacht 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 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 ambtsgebied de erfpachtszaak 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. In het geval als bedoeld in artikel 4, derde lid, komen zij ten laste van de partij die de herziening van de canon heeft verzocht, indien de verhoging of de verlaging van de canon minder dan tien procent van de laatstgeldende canon bedraagt.

Artikel 22 Zakelijke lasten en belastingen

De zakelijke lasten en belastingen die met betrekking tot de erfpachtszaak en de opstallen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de erfpacht is ingegaan, ten laste van de erfpachter, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

Artikel 23 Kosten

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 erfpachtszaak komen ten laste van de erfpachter.
2. De kosten van een akte van wijziging van de erfpacht, die van de uit te reiken afschriften en die op haar uitvoering vallende komen ten laste van de partij die de wijziging wenste. In het geval van canonherziening worden deze kosten door partijen ieder voor de helft gedragen, indien de verhoging of de verlaging van de canon tien procent of meer van de laatstgeldende canon bedraagt.

Artikel 24 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 de erfpacht 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 25 Aanduiding

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als Algemene erfpachtsvoorwaarden bouw- en industrieterreinen Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) 2009.

Ingeschreven bij de openbare registers gehouden door het Kadaster op 31 december 2009 om 11.51 uur onder deel 57721 nummer 85.

Gedeponeerd bij de Rechtbank Utrecht op 26 augustus 2009 onder nummer 336/2009