

## RIJKSVASTGOED- EN ONTWIKKELINGSBEDRIJF

---

Algemene voorwaarden recht van opstal Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) 2009

### Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In de voorwaarden wordt verstaan onder:

- Staat: de Staat der Nederlanden;
- 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 met de opstaller opgemaakte akte van vestiging van het recht van opstal, 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 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.

### 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 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 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, een en ander behoudens het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW.

### **Artikel 3 Herziening retributie**

1. De retributie wordt telkens na verloop van een periode van vijf jaren op verzoek van de Staat of de opstaller -hierna ook te noemen: partij(en)- herzien, indien het bedrag van de retributie naar het oordeel van één der partijen niet langer niet langer als een marktconforme tegenprestatie is aan te merken voor het genot van de opstalzaak.
2. De partij die herziening van de retributie 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 retributie wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg.
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 retributie, onverminderd het bepaalde in artikel 20, eerste lid, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 20.

### **Artikel 4 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.
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 redelijkerwijs niet kon 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 terzake 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 5 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 is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat in, op 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.
3. 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 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.
4. De opstaller is verplicht de opstalzaak terstond na ingebruikneming op zijn kosten ten genoegen van de Staat te voorzien van een passende erfafscheiding. De Staat staat niet in voor toezicht hierop.
5. 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 20, eerste lid, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 20. De opstaller is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat nieuwe uitwegen of overwegen aan derden toe te staan of te gedogen.
6. 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 20, eerste lid, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 20.
7. De daartoe door de Staat aangewezen personen hebben vrije toegang tot de opstalzaak en de opstallen. Zij geven de opstaller tijdig vóór hun komst kennis van hun aanwezigheid.
8. 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.
9. De in lid 8 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 opstaller verbindt zich tot strikte 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 16 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.

10. De Staat behoudt alle rechten op de aanwas.

### **Artikel 6 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 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.
7. Het bepaalde in het zesde tot en met achtste 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 7 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 8, tweede lid;
- c. opzegging door de Staat om redenen van algemeen belang als bedoeld in artikel 9, 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 8 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. 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 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 20, eerste lid, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 20.
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 9 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 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 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. Indien de door de opstaller op de opstalzaak 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 retributie 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 opstalzaak 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 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 10 Betaling retributie bij opzegging**

1. Indien het recht van opstal wordt opgezegd op grond van het bepaalde in artikel 8, 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 9, eerste lid, zijn over het lopende erfpachtsjaar 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 11, eerste lid, is opgeleverd.

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

## **Artikel 11 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, tenzij de opstalzaak de bestemming woningbouw heeft en de opstaller een door hem bekostigde woning heeft aangebracht op de opstalzaak, in welk geval de Staat de waarde van de woning vergoedt aan de opstaller.
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 20, eerste lid, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 20.
4. 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. De vergoeding wordt niet betaald zolang de opstalzaak en de opstallen niet geheel ter vrije beschikking van de Staat zijn gesteld.

## **Artikel 12 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 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 13 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 14 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, 5, 6, 11, 13 en 18 geldt in ieder geval als een tekortschieten in ernstige mate als bedoeld in artikel 5:87 BW.

### **Artikel 15 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 16 Boete**

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 6 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 5, 11, 13 en 18 een boete van twintig euro (€ 20,--) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt.

### **Artikel 17 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.

### **Artikel 18 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 19 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 20 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 gerede 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. In het geval als bedoeld in artikel 3, derde lid, komen zij ten laste van de partij die de herziening van de retributie heeft verzocht, indien de verhoging of de verlaging van de retributie minder dan tien procent van de laatstgeldende retributie bedraagt.

## **Artikel 21 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 22 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 opstalzaak 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. In het geval van retributieherziening worden deze kosten door partijen ieder voor de helft gedragen, indien de verhoging of de verlaging van de retributie tien procent of meer van de laatstgeldende retributie bedraagt.

## **Artikel 23 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 24 Aanduiding**

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als Algemene voorwaarden recht van opstal 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 84.

Gedeponeerd bij de Rechtbank Utrecht op 26 augustus 2009 onder nummer 343/2009.