

RIJKSVASTGOEDBEDRIJF

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN ONGEBOUWDE ONROERENDE ZAKEN RIJKSVASTGOEDBEDRIJF 2020

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Staat:	de Staat der Nederlanden;
huurder:	de natuurlijke perso(o)n(en) of de rechtsperso(o)n(en) met wie de Staat de huurovereenkomst is aangegaan, en de rechtverkrijgende(n);
huurovereenkomst:	de schriftelijke overeenkomst waarbij de Staat zich verbindt aan de huurder tegen voldoening van een huurprijs een ongebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te geven en waarin deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard;
voorwaarden:	zowel deze algemene voorwaarden als de bijzondere voorwaarden die zijn opgenomen in de huurovereenkomst of in een wijzigingsovereenkomst;
gehuurde:	de gehuurde, ongebouwde onroerende zaak;
opstallen:	gebouwen of werken die al dan niet duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken;
partij(en):	de Staat en/of huurder;
publiekrechtelijke vergunning:	de publiekrechtelijke vergunning waarnaar, voor zover van toepassing, in de huurovereenkomst wordt verwezen, of die daarvoor onmiddellijk in de plaats is getreden en naar het oordeel van de Staat, gelet op het in de huurovereenkomst omschreven doel, van gelijke strekking is.

Artikel 2 Betalingen

1. De huurder is verplicht de huurprijs te betalen op de in de huurovereenkomst aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de in de huurovereenkomst aangeduide vervalddag(en).

2. De huurder is verplicht alle andere bedragen die hij uit hoofde van de huurovereenkomst is verschuldigd, te voldoen op de voor de betaling van de huurprijs aangegeven wijze binnen de op de betreffende factuur vermelde termijn.
3. Indien de huurder 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 de huurovereenkomst 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 huurder is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de huurovereenkomst is verschuldigd, op te schorten of te verrekenen 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 van de huurprijs

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

Artikel 4 Herziening van de huurprijs

1. De huurprijs kan telkens na verloop van drie jaren op verzoek van de Staat of de huurder worden herzien, indien het bedrag van de huurprijs naar het oordeel van één der partijen niet langer als een marktconforme tegenprestatie is aan te merken voor het genot van het gehuurde. Bij de herziening blijven de voor rekening van de huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen aan en de bij goed gebruik vermijdbare waardevermindering(en) van het gehuurde buiten beschouwing. Het tijdstip waarop voor de eerste maal herziening mogelijk is, wordt in de huurovereenkomst vermeld.
2. De partij die herziening van de huurprijs wenst, is verplicht hiervan ten minste drie maanden voor het einde van de in lid 1 bedoelde periode aan de andere partij mededeling te doen. De nieuwe huurprijs wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg.
3. Indien partijen een maand voor het verstrijken van de in lid 1 bedoelde periode niet hebben overlegd of na overleg geen overeenstemming hebben bereikt over de herziening van de huurprijs, zal de nieuwe huurprijs, onverminderd het bepaalde in artikel 26 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 26.

Artikel 5 Aanvaarding en terbeschikkingstelling

1. Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huurovereenkomst aan de huurder opgeleverd en door de huurder aanvaard in de staat waarin het zich dan bevindt. Die staat wordt door partijen vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door partijen ondertekend opnamerapport, welk opnamerapport deel uitmaakt van de huurovereenkomst.
2. Indien er bij aanvang van de huurovereenkomst geen opnamerapport is opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die de huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van dezelfde soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken.

3. Indien de Staat, wegens een andere reden dan verzuim van de huurder, het gehuurde eerst na de datum van ingang van de huurovereenkomst aan de huurder ter beschikking stelt, is de huurder tot aan de dag waarop het gehuurde alsnog ter beschikking wordt gesteld, geen huur verschuldigd. In het geval van niet-tijdige beschikbaarheid van het gehuurde blijven de overeengekomen ingangs- en einddatum en de huurprijsindexeringsdatum ongewijzigd. De Staat is niet aansprakelijk voor de uit de niet-tijdige beschikbaarheid van het gehuurde voortvloeiende schade, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten. De niet-tijdige beschikbaarheid van het gehuurde levert geen gebrek in de zin van de wet op. Huurder kan geen (partiële) ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de niet-tijdige beschikbaarheid is veroorzaakt door ernstige nalatigheid of grove schuld van de Staat en bovendien van de huurder in redelijkheid niet kan worden verlangd de huurovereenkomst ongewijzigd in stand te laten.
4. Indien op het gehuurde beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen rusten, zullen deze door de huurder worden gerespecteerd. De Staat heeft de huurder hierop gewezen en is niet aansprakelijk voor de gevolgen van bestaande en/of nieuwe op het gehuurde rustende beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen. De aanwezigheid van bestaande en/of toekomstige beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen levert geen gebrek in de zin van de wet op.
5. De vermelding in de huurovereenkomst van oppervlakte, belendingen, vorm, aard en/of ligging van het gehuurde is slechts als aanduiding bedoeld, zonder dat het gehuurde hieraan hoeft te beantwoorden. De huurder heeft geen aanspraak op vermindering van de huurprijs of op ontbinding, vernietiging of wijziging van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding, indien het vermelde niet overeenkomt met de werkelijkheid. Een afwijking in vorenbedoelde zin levert geen gebrek in de zin van de wet op.
6. De Staat is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele gebreken aan het gehuurde die de Staat op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst daadwerkelijk niet kende of 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 het aangaan van de huurovereenkomst ontstaan. Op de Staat rust ter zake van zichtbare en/of onzichtbare gebreken, ontstaan na het aangaan van de huurovereenkomst, geen onderzoeks- en/of mededelingsplicht. De huurder heeft ter zake de in dit lid genoemde gebreken geen recht op vermindering van de huurprijs en/of schadevergoeding.

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

1. De huurder is verplicht het gehuurde (met inbegrip van de eventueel daarop aan te brengen opstallen) zelf, daadwerkelijk, geheel en als een goed huurder te gebruiken overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en het voor zijn rekening in zodanige staat te houden, te onderhouden en te herstellen dat het deze bestemming kan dienen. De Staat is niet tot onderhoud of herstel van het gehuurde verplicht, tenzij het gaat om herstel van gebreken die de Staat bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen.
2. Het is de huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat aan het gehuurde een andere, van lid 1 afwijkende, bestemming te geven.
3. De huurder dient ervoor zorg te dragen dat geen hinder of overlast ontstaat voor de huurders en/of gebruikers van de in de omgeving gelegen gronden en/of opstallen.
4. Het gehuurde mag niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat voor reclamadoeleinden en/of voor propaganda voor welk doel dan ook worden gebruikt. Dit geldt niet voor reclame met betrekking tot het door hem in of op het gehuurde uitgeoefende bedrijf overeenkomstig de in de huurovereenkomst vermelde bestemming.
5. De huurder kan worden verplicht het gehuurde op zijn kosten ten genoegen van de Staat te voorzien van een passende erfafscheiding. De Staat staat niet in voor het toezicht op het gehuurde.
6. De huurder moet gedogen dat in, op, aan, om of boven het gehuurde werken worden gemaakt, behouden, vernieuwd of gewijzigd, die de Staat in het openbaar belang noodzakelijk oordeelt. Indien het genot van het gehuurde tijdelijk wordt bemoeilijkt of onmogelijk wordt gemaakt, heeft de huurder aanspraak op een vergoeding of een evenredige vermindering van de huurprijs. De vergoeding of de vermindering van de huurprijs wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen zal de vergoeding of de vermindering van de huurprijs, onverminderd het bepaalde in artikel 26 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 26.
7. De huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat bodemspecie, zoals grind en zand, te onttrekken aan of te storten op het gehuurde. Indien de huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat bodemspecie heeft onttrokken aan of heeft gestort op het gehuurde, 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 huurder in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is de Staat bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de huurder zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist.

8. De in lid 7 bedoelde toestemming moet worden gevraagd door indiening bij het Rijksvastgoedbedrijf, Directie Transacties & Projecten, Afdeling Verkoop, Sectie Bodemmaterialen, 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 huurder 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 22 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 huurder uit hoofde hiervan is verschuldigd aan de Staat.

Artikel 7 Veranderingen en/of toevoegingen

1. Het is de huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat veranderingen en/of toevoegingen (waaronder mede begrepen opstellen) in, aan of op het gehuurde aan te brengen, tenzij het gaat om veranderingen en/of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten door de Staat ongedaan gemaakt en verwijderd kunnen worden.
2. Alle door de huurder, al dan niet met toestemming van de Staat, aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.
3. De huurder dient ervoor zorg te dragen dat bij de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van door hem aan te brengen veranderingen en/of toevoegingen als hiervoor omschreven, wordt voldaan aan de ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen en dat de eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen worden verkregen. Voorts dient de huurder erop toe te zien dat de werkzaamheden uitsluitend en alleen door te goeder naam en faam bekend staande ondernemingen worden uitgevoerd.
4. Het onderhoud en/of het verhelpen van gebreken aan de door de huurder op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van de huurder. De artikelen 7:206 tot en met 7:208 BW zijn niet van toepassing op de door de huurder in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen. Eventuele met deze veranderingen en/of toevoegingen verband houdende omstandigheden, die direct dan wel indirect

het gevolg hebben dat het gehuurde, of delen daarvan, aan de huurder niet het genot kunnen verschaffen die deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, worden niet als een gebrek in de zin van de wet aangemerkt.

5. Hetgeen de huurder in, aan of op het gehuurde voor zijn rekening en risico zal hebben aangebracht, veranderd of weggebroken, zal hij, zonder daarvoor enige vergoeding uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking of anderszins van de Staat te kunnen vorderen, bij het einde van de huur ongedaan maken en het gehuurde in de staat brengen waarin het bij het aangaan van de huurovereenkomst verkeerde. Dit is alleen anders, indien de Staat bij het verlenen van de in lid 1 bedoelde toestemming instandhouding van de door de huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen heeft verlangd. De Staat kan garantie of andere zekerheid voor de nakoming van de ongedaanmakingsverplichting verlangen.
6. De huurder is verplicht na door de Staat gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn al hetgeen in strijd met het bepaalde in dit artikel is uitgevoerd ongedaan te maken en de eventueel toegebrachte schade te herstellen. Indien de huurder in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is de Staat bevoegd het nodige te verrichten op kosten van de huurder, zonder dat daarvoor rechtelijke machtiging is vereist en onverminderd het recht van de Staat om schadevergoeding en/of ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen.

Artikel 8 Vergunningen, ontheffingen en verzekeringen

1. De huurder dient zelf te zorgen voor het verkrijgen van eventuele, voor het beoogde gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen en/of ontheffingen, terwijl de weigering of intrekking daarvan nimmer aanleiding zou kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of enige andere actie tegen de Staat. Het weigeren dan wel intrekken van een vergunning of ontheffing als in dit artikel bedoeld, levert geen gebrek in de zin van de wet op.
2. Indien op, aan of in het gehuurde in verband met lid 1 veranderingen en/of toevoegingen noodzakelijk zijn, is de huurder ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt voldaan aan de ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen en dat de eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen worden verkregen, terwijl de kosten van de veranderingen en/of toevoegingen voor rekening van de huurder zijn. Het aanbrengen van de in dit lid bedoelde veranderingen en/of toevoegingen kan geen aanleiding geven tot enige actie tegen de Staat en is geen gebrek in de zin van de wet. Artikel 7 is van overeenkomstige toepassing.

3. Het verzekeringsrisico met betrekking tot de eventueel door de huurder aan te brengen veranderingen en/of toevoegingen is voor rekening van de huurder. De huurder verplicht zich dit risico genoegzaam zelf te verzekeren.
4. Ter dekking van het wettelijk aansprakelijkheidsrisico in verband met het gebruik door de huurder van het gehuurde, dient de huurder een passende verzekering af te sluiten.

Artikel 9 Zakelijke lasten en belastingen

1. De zakelijke lasten en belastingen die met betrekking tot het gehuurde en de daarop eventueel aan te brengen opstallen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst is ingegaan ten laste van de huurder, voor zover deze ingevolge de wet of een verordening ten laste van de huurder dienen te komen, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.

Dit betekent dat onder meer voor rekening van de huurder komen:

- a. de onroerende zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - b. overige belastingen, precariorechten, rioolrechten, (waterschaps)lasten en retributies ter zake van het gehuurde en van zaken van de huurder;
 - c. de milieubeschermingsheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage in de zuiveringskosten afvalwateren, alsmede bedragen uit hoofde van milieubescherming in enig andere heffing.
2. Indien en zodra de Staat ten gevolge van het feit dat de huurder op of in het gehuurde opstallen heeft gesticht, hoger in de onroerende zaakbelasting en/of waterschapslasten wordt aangeslagen dan voorheen, is de huurder verplicht het meerdere op eerste verzoek aan de Staat te voldoen.
 3. Indien en zodra de voor rekening van de huurder komende lasten, rechten of belastingen bij de Staat worden geïnd, is de huurder verplicht deze op eerste verzoek aan de Staat te voldoen.
 4. Alle boetes, vergoedingen en dergelijke wegens overtreding van enige wet of verordening door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van de huurder of van hen die zich met zijn goedvinden in of op het gehuurde bevinden, verschuldigd, komen ten laste van de huurder, ook indien zij ingevolge de wet of een verordening ten laste van de Staat komen. De huurder vrijwaart de Staat tegen boetes, vergoedingen en dergelijke, die de Staat ter zake worden opgelegd.

Artikel 10 Informatieplicht bij schade; maatregelen

1. De huurder 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 het gehuurde. Hij is voorts verplicht naar vermogen onverwijld alle passende en proportionele maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde, waaronder begrepen schade als gevolg van calamiteiten, regen, storm, vorst en sneeuw, alsmede tot het verhelpen en/of voorkomen van gebreken waardoor de continuïteit van de bedrijfsvoering van de huurder gevaar loopt.
2. Indien maatregelen als bedoeld in lid 1 van dit artikel worden getroffen, is de huurder verplicht de Staat hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen.

Artikel 11 Aansprakelijkheid schade

1. De huurder is jegens de Staat aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, aan het gehuurde (daaronder begrepen bodemverontreiniging) die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De huurder is jegens de Staat op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden in of op het gehuurde bevinden.
2. De huurder is aansprakelijk voor schade die met en/of door het gehuurde aan de Staat en/of aan derden wordt toegebracht, tenzij de huurder bewijst dat deze schade niet in verband staat met diens activiteiten in of op het gehuurde en/of niet het gevolg is van personen die de huurder tot het gehuurde heeft toegelaten en/of personen waarvoor de huurder aansprakelijk is. De huurder vrijwaart de Staat voor eventuele aanspraken van derden ter zake.
3. De Staat is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van de huurder of voor schade toegebracht aan de persoon of de zaken van de huurder of van derden – en de huurder heeft ter zake geen recht op huurprijsvermindering – ontstaan door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit en warmte van in- en uitstroming van gas of vloeistoffen, brand, ontploffing en andere voorvallen van stoornissen in het huurgenot, tenzij de schade het gevolg is van ernstige nalatigheid of grove schuld van de Staat ten aanzien van de staat van het gehuurde dan wel de schade het gevolg is van gebreken die de Staat bij het aangaan van de huurovereenkomst kende dan wel had behoren te kennen. De huurder vrijwaart de Staat voor eventuele aanspraken van derden ter zake.

Artikel 12 Verbod van onderhuur en overdracht huur

De huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat:

- a. het gehuurde (met inbegrip van de eventueel daarop aan te brengen opstallen) geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren, onder te verhuren, te verpachten of op enige wijze in gebruik of genot af te staan;
- b. de huurovereenkomst of de rechten daaruit geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, over te dragen of in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of rechtspersoon, dan wel de huurrechten, voor zover behorend tot een onverdeeld bezit, toe te delen bij scheiding en deling daarvan.

Artikel 13 Einde huur

De huurovereenkomst eindigt, behoudens op de overige in de wet bepaalde gronden, door:

- a. wederzijds goedvinden;
- b. opzegging door één der partijen overeenkomstig het bepaalde in de huurovereenkomst;
- c. tussentijdse opzegging door de Staat als bedoeld in artikel 14.

Artikel 14 Tussentijdse (gedeeltelijke) opzegging

1. De Staat heeft de bevoegdheid de huurovereenkomst tussentijds bij deurwaardersexploot of aangetekende brief door opzegging te doen eindigen voor het geheel of voor een zodanig gedeelte van het gehuurde als hij verkiest, indien:
 - a. de huurder in verzuim is de huurprijs te betalen;
 - b. de huurder in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van (een) andere uit hoofde van de huurovereenkomst op hem rustende verplichting(en);
 - c. faillissement van de huurder of surséance van betaling ten aanzien van de huurder is aangevraagd;

- d. de huurder een natuurlijk persoon is, in het geval dat de schuldsaneringsregeling op hem van toepassing is verklaard en hij een verplichting die is ontstaan na de uitspraak tot toepassing van de schuldsaneringsregeling niet nakomt;
 - e. de huurder een natuurlijk persoon is, hij is overleden, dan wel, indien de huurder een rechtspersoon is, hij het besluit tot ontbinding of liquidatie heeft genomen dan wel in feite in staat van liquidatie verkeert;
 - f. de publiekrechtelijke vergunning is geëindigd;
 - g. naar het oordeel van de Staat enig algemeen en/of publiek belang dit vordert.
2. De Staat heeft tevens de bevoegdheid de huurovereenkomst tussentijds bij deurwaardersexploot of aangetekende brief door opzegging te doen eindigen voor het geheel of voor een zodanig gedeelte van het gehuurde als hij verkiest, indien het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur een negatief advies over de huurder heeft uitgebracht, waaruit blijkt dat:
- a. er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat het gehuurde 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 het gehuurde mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de huurder in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van de huurovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. de huurder 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 huurder 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 er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben hier de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

3. Opzegging als bedoeld in dit artikel geschiedt tegen een zodanig tijdstip als de Staat verkiest, behoudens dat in het geval als bedoeld in lid 1 sub g een opzeggingstermijn van tenminste drie maanden in acht wordt genomen.
4. Na opzegging van de huurovereenkomst door de Staat voor een gedeelte van het gehuurde is de huurder bevoegd tot tussentijdse opzegging van de huurovereenkomst voor het overblijvende gedeelte bij aangetekende brief, indien voortzetting van de huurovereenkomst voor dit gedeelte in verband met de verminderde bruikbaarheid van het gehuurde voor het in de huurovereenkomst omschreven doel redelijkerwijs niet van hem kan worden verlangd. Deze opzegging kan met inachtneming van een termijn van één maand geschieden tegen een tijdstip uiterlijk vallende een jaar na de gedeeltelijke opzegging door de Staat.

Artikel 15 Schadevergoeding en vermindering huurprijs bij tussentijdse (gedeeltelijke) opzegging

1. Bij tussentijdse (gedeeltelijke) opzegging van de huurovereenkomst ingevolge het in artikel 14 lid 1 sub a tot en met f en lid 2 bepaalde, heeft de huurder geen recht op schadevergoeding. Bij tussentijdse (gedeeltelijke) opzegging van de huurovereenkomst ingevolge het in artikel 14 lid 1 sub g bepaalde, heeft de huurder recht op schadevergoeding. De vergoeding wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen zal de vergoeding, onverminderd het bepaalde in artikel 26, eerste lid, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 26.
2. Bij tussentijdse (gedeeltelijke) opzegging ingevolge artikel 14 lid 1 sub a en b en lid 2 is de huurprijs over het lopende huurjaar ten volle verschuldigd; in de overige gevallen is de huurprijs verschuldigd tot de datum van tussentijdse opzegging. Het eventueel door de huurder teveel betaalde wordt op eerste verzoek van de huurder door de Staat terugbetaald naar rato van het aantal nog niet verstreken dagen van de desbetreffende betalingsperiode. Bij de berekening daarvan wordt uitgegaan van maanden van telkens dertig kalenderdagen.
3. Na gedeeltelijke opzegging van de huurovereenkomst zal de huurprijs voor het resterende gedeelte naar billijkheid door partijen in onderling overleg worden vastgesteld. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen zal de huurprijs, onverminderd het bepaalde in artikel 26 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 26.

Artikel 16 Uitsluiting stilzwijgende verlenging

Indien de huurder na het einde van de huurovereenkomst het gebruik van het gehuurde behoudt, zal de huurovereenkomst, in afwijking van het bepaalde in artikel 7:230 BW, niet voor onbepaalde tijd worden verlengd.

Artikel 17 Oplevering

1. De huurder is verplicht het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan de Staat op te leveren in de staat zoals die bij de aanvang van de huurovereenkomst in het opnamerapport is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.
2. De huurder is bij het einde van de huurovereenkomst verplicht tot ongedaanmaking van de eventueel aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen, zonder daarvoor enige vergoeding uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking dan wel anderszins van de Staat te kunnen vorderen, tenzij de huurder en de Staat schriftelijk anders zijn overeengekomen op basis van de door de Staat ingevolge artikel 7 lid 1 verleende toestemming.
3. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen opnamerapport zijn opgesteld, dan wordt het gehuurde door de huurder bij het einde van de huurovereenkomst aan de Staat opgeleverd in de staat die de Staat mag verwachten van een goed onderhouden zaak van dezelfde soort waarop deze huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, behoudens normale slijtage en veroudering.
4. Partijen zullen gezamenlijk het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst inspecteren, en schriftelijk overeenkomen op welke wijze en op welke termijn de bij die inspectie eventueel geconstateerde opleveringsgebreken, voor zover die voor rekening van de huurder zijn, voor rekening van de huurder zullen worden verholpen.
5. Indien één der partijen, na daartoe schriftelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet meewerkt aan de in lid 4 vermelde inspectie en/of aan de vastlegging van de daaruit voortvloeiende bevindingen, is de andere partij bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de niet-meewerkende partij uit te voeren. Deze andere partij zal alsdan onverwijld een exemplaar van het inspectierapport aan de niet-meewerkende partij ter hand stellen.
6. De huurder is gehouden de door hem op basis van een inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen één maand of nadere, tussen partijen overeengekomen, termijn ten genoegen van de Staat uit te (laten) voeren. Indien de huurder nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport

voortvloeiende opleveringsverplichting, is de Staat gerechtigd zelf deze werkzaamheden op kosten van de huurder uit te laten voeren zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist, een en ander onverminderd het recht van de Staat om schadevergoeding te vorderen.

7. Alle zaken waarvan de huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in of op het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, worden geacht door hem aan de Staat om niet te zijn afgestaan. De huurder machtigt bij deze de Staat om deze zaken op kosten van de huurder te laten verwijderen, te laten opslaan of te laten vernietigen.
8. Over de tijd die met het herstel van opleveringsgebreken is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is de huurder aan de Staat een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs, onverminderd de aanspraak van de Staat op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Artikel 18 Plaatsopneming en bezichtiging

1. De Staat is bevoegd door plaatsopneming na te gaan of de huurder voldoet aan de voor hem uit de wet en de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. De Staat deelt de huurder het tijdstip waarop een plaatsopneming wordt gehouden tijdig mee.
3. De daartoe door de Staat aangewezen personen hebben vrije toegang tot het gehuurde en de eventueel daarop aanwezige opstallen. Zij geven de huurder 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 huurder de voor hem uit de wet en de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nakomt.
5. Indien de Staat wenst over te gaan tot verkoop of verhuring van het gehuurde aan derden, is de huurder verplicht het gehuurde naar plaatselijk gebruik ter bezichtiging te stellen.

Artikel 19 Nakoming en tenuitvoerlegging

1. De Staat is bevoegd nakoming te vorderen van de voor de huurder uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader

aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. De huurder is verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen.

2. Indien de huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst 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 bewerkstelligen waartoe nakoming van de verplichting zou hebben geleid.
3. De Staat is zonder rechterlijke machtiging bevoegd hetgeen in strijd met een uit de huurovereenkomst 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 huurder. Een en ander geldt onverminderd het recht van de Staat om vervangende en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen en de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen of te ontbinden.

Artikel 20 Tekortkoming in de nakoming

Indien de huurder tekortschiet in de nakoming van een uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichting, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is.

Artikel 21 Buitengerechtelijke kosten

Indien de huurder of de Staat tekortschiet in de nakoming van een uit de huurovereenkomst 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 22 Boetes

1. Onverminderd het recht van de Staat om nakoming, aanvullende schadevergoeding of ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen of de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen, verbeurt de huurder, zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en onverminderd zijn verplichting tot verwijdering of herstel, de boetes zoals in de volgende leden beschreven.
2. Indien de huurder handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf verbeurt hij:

- a. voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting als bedoeld in de artikelen 6, 7, 8, 10, 12 en 17 een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,--) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt;
 - b. voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting als bedoeld in de artikelen 24 en 27 lid 4 een boete van honderdvijftig euro (€ 150,--) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt.
3. Indien de huurder een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf verbeurt hij:
- a. voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting als bedoeld in de artikelen 6, 7, 8, 10, 12 en 17 een boete van vijftig euro (€ 50,--) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt, met een maximum van drieduizend euro (€ 3.000,--);
 - b. voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting als bedoeld in de artikelen 24 en 27 lid 4 een boete van dertig euro (€ 30,--) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt, met een maximum van achttienhonderd euro (€ 1.800,--).

Artikel 23 Hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Indien twee of meer (natuurlijke dan wel rechts-) personen samen huurder zijn, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat de erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Artikel 24 Mededelingsplicht

1. Indien de huurder overlijdt, zijn de erfgenamen verplicht hiervan binnen een maand na het overlijden mededeling te doen aan de Staat. Tevens zijn zij verplicht hierbij opgave te doen van hun naam, adres en woonplaats.
2. Indien de huurder 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 huurder verplicht hiervan binnen een maand na de intrekking mededeling te doen aan de Staat.

Artikel 25 Toestemming

1. De huurder 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- en regelgeving of op grond van de huurovereenkomst bestaande verplichtingen van de huurder om vergunning of toestemming te vragen.
3. Het verleend zijn van toestemming ontslaat de huurder 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 huurder niet van een behoorlijke nakoming van de voor hem uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, terwijl de Staat door het verlenen van toestemming geen risico of aansprakelijkheid aanvaardt.

Artikel 26 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 het gehuurde 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 lid 3 komen zij ten laste van de partij die de herziening van de huurprijs heeft verzocht, indien de vastgestelde verhoging of de verlaging van de huurprijs minder dan tien procent van de laatst geldende huurprijs bedraagt.

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 de huurovereenkomst vertegenwoordigt.
2. Voor de uitvoering van de huurovereenkomst kiest de huurder woonplaats aan het in de huurovereenkomst vermelde adres en kiest de Staat woonplaats ten kantore van degene die de Staat met betrekking tot de huurovereenkomst vertegenwoordigt.
3. Voor het uitbrengen van gerechtelijke mededelingen zoals dagvaardings- en andere exploiten behoudt de Staat domicilie te 's-Gravenhage.
4. Partijen geven elkaar bij aangetekende 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 de huurovereenkomst een Bibob-onderzoek te (laten) verrichten naar de huurder, indien dit naar zijn oordeel noodzakelijk wordt bevonden.

Artikel 29 Algemene voorwaarden huurder

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

Artikel 30 Toepasselijk recht

Op de huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 31 Aanduiding

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als: Algemene huurvoorwaarden ongebouwde onroerende zaken Rijksvastgoedbedrijf 2020.

Gedeponeerd bij de Rechtbank Den Haag op 19 juni 2020 onder nummer 20/2020.