

DIENST DOMEINEN

ALGEMENE HUURVOORWAARDEN GEBOUWDE ONROERENDE ZAKEN DOMEINEN 2008 VOOR 290-BEDRIJFSRUIMTE EN 230A-RUIMTE

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In de 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 heeft aangegaan, en de rechtverkrijgende(n);
huurovereenkomst:	de overeenkomst, waarbij de Staat zich verbindt aan de huurder tegen voldoening van een huurprijs een gebouwde onroerende zaak (290-bedrijfsruimte of 230a-ruimte) of een gedeelte daarvan in gebruik te geven en waarin wordt verwezen naar deze algemene voorwaarden;
voorwaarden:	zowel deze algemene voorwaarden als de bijzondere voorwaarden die zijn opgenomen in de huurovereenkomst of in een wijzigingsovereenkomst;
gehuurde:	de gehuurde, gebouwde 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;
publiekrechtelijke vergunning	de publiekrechtelijke vergunning waarnaar 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 en – indien van toepassing - het voorschot op de vergoeding voor (nuts)voorzieningen te betalen op de in de huurovereenkomst aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de in de huurovereenkomst aangeduide vervaldag(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 een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.

3. Indien de huurder 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 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, 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 Omzetbelasting

1. Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren de huurder en de Staat uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat de huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.
2. De huurder en de Staat maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door de huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de huurovereenkomst.
3. Indien de huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is de huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan de Staat c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, maar dan is de huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan de Staat c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
 - a. De als gevolg van het beëindigen van de optie voor de Staat c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.
 - b. De omzetbelasting die de Staat c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het

beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.

- c. Alle overige schade die de Staat c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
4. Het door de Staat c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door de huurder aan de Staat c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijzbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in lid 3 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van de huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
5. Het in lid 3 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
6. Wanneer zich een situatie als bedoeld in lid 3 voordoet zal de Staat c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de huurder berichten welke bedragen door de Staat c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in lid 3 sub c. De Staat c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien de huurder de opgave van de Staat c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van de huurder.
7. Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in lid 1, stelt de huurder de Staat c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (de huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt de huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.
8. Indien de huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in lid 7 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in lid 10, of achteraf blijkt dat de huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en de Staat c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is de huurder in verzuim en is de Staat c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op de huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door de Staat c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in lid 3 weergegeven regeling. De extra schade die voor de Staat c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van de huurder opeisbaar. De Staat c.q. diens

rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien de huurder de opgave van deze extra schade van de Staat c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van de huurder.

9. Het in de leden 3, 4, 6 en 8 gestelde is eveneens van toepassing indien de Staat c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door de Staat, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
10. Onverkort het overigens in de huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal de huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin de huurder het gehuurde is gaan huren.

Artikel 4 Aanvaarding en terbeschikkingstelling

1. Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur 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 en – indien van toepassing - geen vergoeding voor (nuts)voorzieningen 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 terzake 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 de 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 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, wijzigingen 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 en/of de daartoe behorende gemeenschappelijke ruimten/voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten, die de Staat op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst 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 aangaan van de huurovereenkomst ontstaan c.q. mochten ontstaan. Op de Staat rust terzake 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 5 Gebruik overeenkomstig bestemming; gedoogplicht

1. De huurder is verplicht het gehuurde 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 en overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 te onderhouden dat het deze bestemming kan dienen.
2. Het is de huurder niet toegestaan om zonder 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 verhuurder 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 is verplicht het gehuurde terstond na terbeschikkingstelling op zijn kosten

ten genoeg van de Staat te voorzien van een passende erfafscheiding. De Staat staat niet in voor toezicht op het gehuurde.

6. De huurder moet gedogen dat om, op, in 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 huurder heeft ter zake geen aanspraak op ontbinding van de huurovereenkomst. 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 22 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 22.
7. De huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat uit het gehuurde grind, zand of andere bodemspecie weg te halen of zoden te steken en weg te voeren van staatseigendom dan wel te storten op staatseigendom.
Hij is verplicht tot herstel in de vorige toestand en tot schadevergoeding. Indien de huurder in gebreke blijft een en ander tijdig te herstellen, 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 de Regionale directie Domeinen Zuid te Breda van de daarvoor bestemde formulieren uiterlijk veertien dagen voor de aanvang van de onttrekkings- of stortingswerkzaamheden. De huurder 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 20 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.
9. De huurder is niet bevoegd, anders dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat:
 - zich op daken, platten, goten, borstwering en glazenwassersomlopen (indien en voorzover aanwezig) te bevinden of daarop voorwerpen te plaatsen, c.q. geplaatst te houden;
 - enige wijziging aan te brengen in enige technische voorziening van het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
 - ruimten te betreden, waarin apparatuur voor centrale voorzieningen is opgesteld;
 - de gemeenschappelijke ruimten anders te gebruiken dan uitsluitend voor het bereiken en het verlaten van het gehuurde;
 - ventilatierooster(s) in (het gebouw waarvan) het gehuurde (deel uitmaakt) dicht te maken en/of te verstellen, ruiten te beplakken, of anderszins ondoorzichtig te maken;
 - in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te

hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorende tot de normale handelsvoorraad;

- het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- en/of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor de vloeren kunnen worden beschadigd;
- de huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven; bij de niet- en/of niet volledige nakoming van deze verplichting is de huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties;
- vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe aangewezen plaatsen;
- vloeren van het gehuurde en/of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is opgenomen.

10. De huurder is verplicht brandkranen en brandslanghaspels, alsmede vluchtwegen in het gehuurde te allen tijde vrij te houden, ook die welke dienen als vluchtweg voor andere gebruikers van het gebouw. In geval van een calamiteit dient de huurder eventuele andere gebruikers in de gelegenheid te stellen gebruik te maken van de voor hen aangewezen vluchtwegen, voorzover deze in het gehuurde zijn gelegen. Evenzo is de huurder in geval van een calamiteit gerechtigd gebruik te maken van de voor hem aangewezen vluchtwegen, ook voorzover deze niet in het gehuurde zijn gelegen.

Artikel 6 Onderhoud

1. Tenzij het werkzaamheden betreft die tot de kleine herstellingen in de zin van artikel 7:217 BW behoren, dan wel werkzaamheden aan veranderingen en/of toevoegingen die door of vanwege huurder aan het gehuurde zijn aangebracht, zijn voor rekening van de Staat;
 - a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels (met uitzondering van ruiten);
 - b. onderhoud, herstel en vernieuwing van trappen, traptreden, leidingen, rioleringen, afvoeren, goten, buitenkozijnen e.d.;
 - c. onderhoud, herstel en vernieuwing van installaties, zoals de lift-, centrale verwarmings- en hydrofoorinstallaties en
 - d. buitenschilderwerk.
2. Voor rekening van de huurder komt al het overige onderhoud, herstel en vernieuwingen, zoals:
 - a. inwendig onderhoud, niet zijnde onderhoud als bedoeld in lid 1;
 - b. vernieuwing van lampen, gebroken dan wel beschadigde (spiegel-), ruiten, glasdeuren en glaswanden;
 - c. onderhoud van erfafscheidingen, tuinen en de erven;

- d. onderhoud, herstel en vernieuwing in gelijksoortige uitvoering van hang- en sluitwerk (zowel binnen als buiten), kranen, schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, verlichting (inclusief armaturen), zonwering, rolluiken, vloerbedekking stoffering, ruiten, binnenschilderwerk, het behangen, gootstenen, sanitair, spiegels, closetreservoirs;
 - e. schoonmaakwerkzaamheden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het onderhouden van ramen, kozijnen en gevels, het ten minste eenmaal per jaar reinigen van goten en vegen van schoorstenen of rookgasafvoeren, alsmede het schoonhouden en het ontstoppen van putten, regenbakken, riolen en afvoeren;
 - f. het treffen van voorzieningen ter voorkoming en zo nodig tot opheffing van bevrozing van waterleidingen, waaronder begrepen de daaruit voortvloeiende herstelwerkzaamheden;
 - g. het treffen van kleine voorzieningen aan elektrische installaties;
 - h. onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die niet door of vanwege verhuurder zijn aangebracht;
 - h. het houden en aanschaffen van sleutels;
 - i. onderhoud, herstel en vernieuwing, welke noodzakelijk zijn door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van de huurder, zijn personeel, van personen die de huurder tot het gehuurde heeft toegelaten en/of personen waarvoor de huurder aansprakelijk is.
3. De huurder is verplicht bij de uitvoering van zijn onderhouds-, herstel- en/of vernieuwingswerkzaamheden alle van overheidswege gegeven of bestaande voorschriften stipt en nauwkeurig na te leven.
 4. De huurder is verplicht tot nakoming van alle verplichtingen, die de wet, verordeningen of het plaatselijk gebruik de eigenaren van onroerende zaken jegens derden opleggen, met uitzondering van de betaling van zakelijke lasten en belastingen.

Artikel 7 Veranderingen en/of toevoegingen

1. Het is de huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat veranderingen en/of toevoegingen 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 kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.
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 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 terzake door de overheid gestelde eisen alsmede dat eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen worden verkregen, alsmede 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 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 deze overeenkomst 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, dan wel 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 vanwege de Staat gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn al hetgeen in strijd met het bepaalde in dit artikel is uitgevoerd te verwijderen 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 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 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 voldaan wordt aan terzake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat eventueel benodigde vergunningen en/of ontheffingen worden verkregen, terwijl de kosten van de veranderingen en/of toevoegingen voor rekening van huurder zijn. Het aanbrengen van de in dit lid genoemde veranderingen en/of toevoegingen, zal geen aanleiding kunnen geven tot enige actie tegen de Staat. Het aanbrengen van bedoelde veranderingen en/of toevoegingen 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.
5. Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van de huurder voor het gehuurde dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een hogere dan de normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris aan de Staat of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal de huurder het meerdere boven de normale premie aan de Staat of die andere huurders vergoeden. De Staat en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie. Onder 'normale premie' wordt verstaan de premie die de Staat of de huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, zonder dat daarbij rekening wordt gehouden met de aard en/of de uitvoering van het bedrijf van de huurder.

Artikel 9 Zakelijke lasten en belastingen

1. De zakelijke lasten en belastingen die met betrekking tot het gehuurde en de daarop aanwezige 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 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, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd;
 - 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 en bedragen uit hoofde van milieubescherming in enig andere heffing.
2. Indien en zodra de Staat ten gevolge van het feit dat de huurder op 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 goedgevinden in of op het gehuurde bevinden, verschuldigd, komen ten laste van de huurder, ook indien zij ingevolge de wet of 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.
3. Uitsluitend de redelijke kosten van de in lid 1 bedoelde maatregelen zijn, voor zover deze kosten tot het verhuurdersonderhoud als bepaald in artikel 6 behoren, voor rekening van de Staat.

Artikel 11 Aansprakelijkheid schade

1. De huurder is jegens de Staat aansprakelijk voor schade -van welke aard ook- aan het gehuurde 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 goedgevinden 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 mocht worden 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 terzake.
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 terzake geen recht op huurprijzvermindering – door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of ontstaan door het optreden

en de gevolgen van weersomstandigheden, van de stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, van stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte van in- en uitstroming van gas of vloeistoffen, van brand, ontploffing en andere voorvallen van stoornissen in het huurgenot, tenzij de schade het gevolg is van grove schuld of ernstige nalatigheid 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 terzake.

Artikel 12 Verbod van onderhuur en overdracht huur

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

- a. het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren, onder te verhuren 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 scheiden bij scheiding en deling daarvan.

Artikel 13 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- of regelgeving of overeenkomst 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 14 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.

Artikel 15 Oplevering

1. De huurder is verplicht het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan de Staat opleveren 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 procesverbaal van oplevering van het gehuurde 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 geconstateerd opleveringsgebreken, voorzover 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 deze 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 is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van

de huurovereenkomst is de huurder aan de Staat een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatstgeldende huurprijs en – indien van toepassing - de vergoeding voor (nuts)voorzieningen, onverminderd de aanspraak van de Staat op vergoeding van de verdere schade en kosten.

9. Verhuurder is gerechtigd om, indien de huurder tijdig of ontijdig het gebruik heeft beëindigd zonder de sleutels aan de Staat te hebben afgegeven, de huurovereenkomst als geëindigd te beschouwen, zich op kosten van de huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat de huurder deswege recht op schadevergoeding of anderszins heeft.

Artikel 16 Plaatsopneming; bezichtiging

1. De Staat is bevoegd door plaatsopneming na te gaan of de huurder heeft voldaan 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. 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 anderen, is de huurder verplicht het gehuurde naar plaatselijk gebruik ter bezichtiging te stellen.

Artikel 17 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 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 huurovereenkomst 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 huurder. Een en ander geldt onverminderd het recht van de Staat om vervangende en aanvullende schadevergoeding te vorderen en de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen of te ontbinden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:231 BW.

Artikel 18 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 19 Buitengerechtelijke kosten

1. Indien de huurder of de Staat tekort komt 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.
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 20 Boete

Onverminderd het recht van de Staat om nakoming, 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, voor iedere tekortkoming in de nakoming van een verplichting als bedoeld in de artikelen 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15 en 17 een boete van twintig euro (€ 20,-) voor iedere dag of gedeelte hiervan dat de door de tekortkoming veroorzaakte toestand voortduurt.

Artikel 21 Hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Indien twee of meer (natuurlijke of 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 rechtsverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Artikel 22 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 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, tenzij in de huurovereenkomst anders is bepaald.

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 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 24 Algemene voorwaarden huurder

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

Artikel 25 Aanduiding

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als Algemene huurvoorwaarden gebouwde onroerende zaken Domeinen 2008 voor 290-bedrijfsruimte en 230a-ruimte.