

RIJKSVASTGOEDBEDRIJF

ALGEMENE VOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST ONGEBOUWDE ONROERENDE ZAAK MET
HUURAFHANKELIJK RECHT VAN OPSTAL RIJKSVASTGOEDBEDRIJF 2022

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Staat:	de Staat der Nederlanden;
huurovereenkomst:	de schriftelijke overeenkomst waarbij de Staat zich verbindt aan de rechthebbende tegen voldoening van een huurprijs het gehuurde in gebruik te geven, op welke overeenkomst deze algemene voorwaarden van toepassing worden verklaard;
huurrecht:	het recht om de ongebouwde onroerende zaak te gebruiken op basis van de huurovereenkomst;
huurafhankelijk opstalrecht:	het zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek om in, op of boven opstalrecht: het gehuurde gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen, welk recht afhankelijk is van het huurrecht, en waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn;
akte:	de notariële akte van vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht ter uitvoering van de overeenkomst;
overeenkomst:	de huurovereenkomst en de daarin vervatte overeenkomst tot vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht;
rechthebbende:	de natuurlijke perso(o)n(en) of de rechtsperso(o)n(en) met wie de Staat de huurovereenkomst is aangegaan en ten behoeve van wie het huurafhankelijk opstalrecht is gevestigd, alsmede diens rechtverkrijgende(n);
voorwaarden:	zowel deze algemene voorwaarden als de bijzondere voorwaarden die zijn opgenomen in de huurovereenkomst of in een wijzigingsovereenkomst alsmede in de akte of in een akte van wijziging van het huurafhankelijk opstalrecht;
gehuurde:	een ongebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan ter zake waarvan de huurovereenkomst is gesloten en waarop het huurafhankelijk opstalrecht rust;
opstallen:	de op het gehuurde aanwezige danwel te realiseren gebouwen, werken en beplantingen die al dan niet duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, welke op grond van het huurafhankelijk opstalrecht in eigendom toebehoren aan de rechthebbende;
vergoeding:	de huurprijs en de retributie;
huurprijs:	de tegenprestatie voor het gebruik van het gehuurde;
retributie:	de ter zake van het huurafhankelijk opstalrecht aan de Staat - al dan niet op regelmatig terugkerende tijdstippen - verschuldigde geldsom als bedoeld in artikel 5:101 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek;
partij(en):	de Staat en/of de rechthebbende;
publiekrechtelijke vergunning:	de publiekrechtelijke vergunning waarnaar, voor zover van toepassing, in de overeenkomst wordt verwezen, of die daarvoor onmiddellijk in de plaats is getreden en naar het oordeel van de Staat, gelet op het in de overeenkomst omschreven doel, van gelijke strekking is.

Artikel 2 Betalingen

1. De rechthebbende is verplicht de vergoeding te betalen op de in de overeenkomst aangegeven wijze en vóór of uiterlijk op de in de overeenkomst aangeduide vervalddag(en).
2. De rechthebbende is verplicht alle andere bedragen die hij uit hoofde van de overeenkomst aan de Staat 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 rechthebbende niet tijdig betaalt, is hij in verzuim zonder dat daarvoor ingebrekestelling nodig is en is hij gehouden 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, te betalen.
4. Betalingen ter zake van de overeenkomst 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 rechthebbende is niet bevoegd hetgeen hij uit hoofde van de overeenkomst is verschuldigd, op te schorten of te verrekenen met vorderingen die hij uit anderen hoofde op de Staat heeft.

Artikel 3 Indexering van de vergoeding

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 4 zal de vergoeding 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 vergoeding zal bestaan uit de laatst geldende vergoeding, 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 gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.
3. Indien gebruik is gemaakt van de mogelijkheid tot herziening van de vergoeding conform artikel 4, geldt de op de daarin beschreven wijze tot stand gekomen vergoeding als nieuwe vergoeding voor het volgende jaar. Van een aanpassing van de vergoeding op de in lid 1 beschreven wijze is dan geen sprake.
4. Van de jaarlijkse indexering van de vergoeding wordt geen afzonderlijke melding gedaan aan de rechthebbende.

Artikel 4 Herziening van de vergoeding

1. De vergoeding kan telkens na verloop van drie jaren op verzoek van de Staat of de rechthebbende worden herzien, indien het bedrag van de vergoeding naar het oordeel van één der partijen niet langer als een marktconforme tegenprestatie is aan te merken voor het genot van het gehuurde en het genot van de opstallen op grond van het huurafhankelijk opstalrecht. Bij de herziening blijven de bij goed gebruik vermijdbare waardevermindering(en) van het gehuurde en de opstallen buiten beschouwing. Het tijdstip waarop voor de eerste maal herziening mogelijk is, wordt in de overeenkomst vermeld.
2. De partij die herziening van de vergoeding 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 vergoeding 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 vergoeding, zal de nieuwe vergoeding, onverminderd het bepaalde in artikel 30 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 30.

Artikel 5 Aanvaarding en terbeschikkingstelling

1. De rechthebbende is volledig bekend met de feitelijke staat van het gehuurde en de eventuele zich daarop bevindende opstallen en aanvaardt het gehuurde en de opstallen in de staat waarin deze zich bevinden ten tijde van de aanvang van het huurrecht respectievelijk het huurafhankelijk opstalrecht, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en rechten en verplichtingen uit welke hoofde dan ook, doch vrij van hypotheeken en beslagen, alsmede met alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.
2. De staat van het gehuurde en de opstallen wordt door partijen vastgelegd in een als bijlage aan de overeenkomst toe te voegen en door partijen ondertekend opnamerapport, welk opnamerapport deel uitmaakt van de overeenkomst. Indien er bij aanvang van de overeenkomst geen opnamerapport is opgemaakt, dan worden het gehuurde en de opstallen geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die de rechthebbende mag verwachten van een goed onderhouden zaak van dezelfde soort waarop de overeenkomst betrekking heeft, zonder gebreken.
3. Indien de Staat, wegens een andere reden dan verzuim van de rechthebbende, er geen zorg voor draagt dat op de voorgenomen ingangsdatum zowel het gehuurde als de opstallen ter beschikking zijn gesteld aan de rechthebbende en het huurafhankelijk recht van opstal is gevestigd, is de rechthebbende tot aan de dag waarop het gehuurde en de opstallen alsnog ter beschikking worden gesteld en eveneens het huurafhankelijk opstalrecht wordt gevestigd, geen vergoeding verschuldigd. In het geval van niet-tijdige beschikbaarheid van het gehuurde en de opstallen en/of niet-tijdige vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht blijven de overeengekomen ingangs- en einddatum van het huurrecht en het huurafhankelijk opstalrecht en de vergoedingsindexeringsdatum ongewijzigd. De Staat is niet aansprakelijk voor de uit de niet-tijdige beschikbaarheid van het gehuurde en de opstallen en/of de niet-tijdige vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht voortvloeiende schade, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten. De niet-tijdige beschikbaarheid van het gehuurde en de opstallen en/of de niet-tijdige vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht levert geen gebrek in de zin van de wet op. De rechthebbende kan geen (partiële) ontbinding van de overeenkomst vorderen, tenzij de niet-tijdige beschikbaarheid en/of de niet-tijdige vestiging is veroorzaakt door ernstige nalatigheid of grove schuld van de Staat en bovendien van de rechthebbende in redelijkheid niet kan worden verlangd de overeenkomst ongewijzigd in stand te laten.
4. Indien op het gehuurde en/of de opstallen beperkt zakelijke rechten, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen rusten, zullen deze door de rechthebbende worden gerespecteerd en - voor zover nodig - aanvaard. De Staat heeft de rechthebbende hierop gewezen en is niet aansprakelijk voor de gevolgen van bestaande en/of nieuwe op het gehuurde en/of de opstallen 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 overeenkomst van oppervlakte, belendingen, vorm, aard en/of ligging van het gehuurde en/of de opstallen is slechts als aanduiding bedoeld, zonder dat het gehuurde en/of de opstallen hieraan hoeven te beantwoorden. De rechthebbende heeft geen aanspraak op vermindering van de vergoeding, op ontbinding, vernietiging of wijziging van de overeenkomst en/of op 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 zichtbare en/of onzichtbare gebreken aan het gehuurde en/of de opstallen die de Staat op het moment van aanvang van het huurrecht en het huurafhankelijk opstalrecht daadwerkelijk niet kende en naar op dat moment gangbare opvattingen redelijkerwijs niet hoefde te kennen. De Staat is evenmin aansprakelijk voor (de gevolgen van) eventuele zichtbare en/of onzichtbare gebreken die gedurende de looptijd van het huurrecht en het huurafhankelijk opstalrecht ontstaan. De rechthebbende heeft ter zake de in dit lid genoemde gebreken geen recht op vermindering van de vergoeding en/of schadevergoeding.

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

1. De rechthebbende is verplicht het gehuurde en de opstallen zelf, daadwerkelijk, geheel en als een goed huisvader te gebruiken overeenkomstig de in de overeenkomst en de akte aangegeven bestemming en deze voor zijn rekening in zodanige staat te houden, te onderhouden en te herstellen dat de bestemming kan worden gediend, tenzij anders wordt overeengekomen. De exploitatie van het gehuurde en de opstallen geschiedt volledig voor rekening en risico van de rechthebbende.
2. Het is de rechthebbende niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat aan het gehuurde en/of aan de opstallen een andere, van lid 1 afwijkende, bestemming te geven.
3. De rechthebbende 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. De rechthebbende mag in, op, aan, om of boven het gehuurde slechts die opstallen aanbrengen zoals weergegeven in de overeenkomst en waarvoor een publiekrechtelijke vergunning - voor zover vereist - en voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat is verkregen.
5. De rechthebbende is niet bevoegd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat in, op, aan, om of boven het gehuurde, de opstallen en/of de beplantingen reclame aan te brengen of toe te laten. Dit geldt niet voor reclame met betrekking tot het door hem in of op het gehuurde en/of de opstallen uitgeoefende bedrijf overeenkomstig de in de overeenkomst vermelde bestemming.
6. De rechthebbende is verplicht om na door de Staat gedane aanzegging binnen een daarbij vast te stellen termijn zonder vergunning en/of toestemming aangebrachte opstallen en zonder toestemming aangebrachte of toegelaten reclame te verwijderen en de eventueel ontstane schade te herstellen. Indien de rechthebbende in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is de Staat bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de rechthebbende zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist.
7. De rechthebbende 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.
8. De rechthebbende moet de door de Staat nodig geoordeelde uitwegen en overwegen gedogen. Hij heeft in verband hiermee aanspraak op een naar billijkheid te bepalen compensatie. De compensatie wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de compensatie, onverminderd het bepaalde in artikel 30 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 30. De rechthebbende is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat nieuwe uitwegen of overwegen aan derden toe te staan of te gedogen.
9. De rechthebbende 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 en/of de opstallen tijdelijk wordt bemoeilijkt of onmogelijk wordt gemaakt, heeft de rechthebbende aanspraak op een compensatie of een evenredige vermindering van de vergoeding. De compensatie of de vermindering van de vergoeding wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen zal de compensatie of de vermindering van de vergoeding, onverminderd het bepaalde in artikel 30 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 30.
10. De rechthebbende moet gedogen dat de in lid 9 bedoelde werkzaamheden worden uitgevoerd door daartoe door de Staat aangewezen personen. Deze personen hebben vrije toegang tot het gehuurde en/of de opstallen. Ze geven de rechthebbende bij hun komst kennis van hun aanwezigheid.
11. De rechthebbende 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 rechthebbende 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 rechthebbende in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is de Staat bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de rechthebbende zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist.

12. De in lid 11 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 rechthebbende 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 26 bedoelde boete, onverminderd zijn verplichting om voor de bodemspecie een compensatie te betalen die gelijk is aan de op dat ogenblik geldende marktprijs. Artikel 2 is van overeenkomstige toepassing op de betaling van hetgeen de rechthebbende uit hoofde hiervan is verschuldigd aan de Staat.
13. De Staat behoudt alle rechten op de aanwas.

Artikel 7 Veranderingen en/of toevoegingen

1. Het is de rechthebbende 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 (i) veranderingen en/of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten door de Staat ongedaan gemaakt en verwijderd kunnen worden of (ii) de verandering en/of toevoeging de realisatie van de opstallen betreft zoals weergegeven in de overeenkomst en/of met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 lid 4 van deze algemene voorwaarden.
2. Alle door de rechthebbende, al dan niet met toestemming van de Staat, aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen aan het gehuurde en/of de opstallen maken uitdrukkelijk geen deel uit van het gehuurde.
3. De rechthebbende 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 rechthebbende 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 rechthebbende op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komt voorrekening en risico van de rechthebbende. De artikelen 7:206 tot en met 7:208 BW zijn niet van toepassing op de door de rechthebbende 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 rechthebbende 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 rechthebbende 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, zoals bedoeld in artikel 5 van deze algemene voorwaarden. Dit is alleen anders, indien de Staat bij het verlenen van de in lid 1 bedoelde toestemming instandhouding van de door de rechthebbende aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen heeft verlangd. De Staat kan garantie of andere zekerheid voor de nakoming van de ongedaanmakingsverplichting verlangen. Het in dit artikel bepaalde laat het bepaalde in artikel 20 van deze algemene voorwaarden onverlet.
6. De rechthebbende 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.
7. Indien de rechthebbende in gebreke blijft een en ander tijdig te verrichten, is de Staat bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de rechthebbende, 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 rechthebbende dient zelf te zorgen voor het verkrijgen van eventuele, voor het beoogde gebruik van het gehuurde en/of de opstallen benodigde vergunningen en/of ontheffingen, terwijl de weigering of intrekking daarvan nimmer aanleiding zou kunnen geven tot beëindiging van de overeenkomst 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 het beoogde gebruik als bedoeld in lid 1 veranderingen en/of toevoegingen aan het gehuurde en/of de eventueel aanwezige opstallen noodzakelijk zijn, is de rechthebbende 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 rechthebbende 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 rechthebbende aan te brengen veranderingen en/of toevoegingen is voor rekening van de rechthebbende. De rechthebbende verplicht zich dit risico genoegzaam zelf te verzekeren.
4. Het hiervoor in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op de blijkens de overeenkomst en/of met inachtneming van het bepaalde in artikel 6 lid 4 van deze algemene voorwaarden te realiseren/gerealiseerde opstallen.
5. Ter dekking van het wettelijk aansprakelijkheidsrisico in verband met het gebruik door de rechthebbende van het gehuurde en de opstallen, alsmede de aansprakelijkheid in de zin van artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek, dient de rechthebbende 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 opstallen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop het huurrecht en het huurafhankelijk opstalrecht zijn aangevangen ten laste van de rechthebbende, voor zover deze ingevolge de wet of een verordening ten laste van de rechthebbende dienen te komen, ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd.
2. Indien en zodra de voor rekening van de rechthebbende komende lasten of belastingen bij de Staat worden geïnd, is de rechthebbende verplicht deze op eerste verzoek aan de Staat te voldoen.
3. Alle boetes, vergoedingen en dergelijke wegens overtreding van enige wet of verordening door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van de rechthebbende of van hen die zich met zijn goedgevinden in of op het gehuurde bevinden, verschuldigd, komen ten laste van de rechthebbende, ook indien zij ingevolge de wet of een verordening ten laste van de Staat komen. De rechthebbende vrijwaart de Staat tegen boetes, vergoedingen en dergelijke, die de Staat ter zake worden opgelegd.

Artikel 10 Informatieplicht bij schade; maatregelen

1. De rechthebbende 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 en/of de opstallen. De rechthebbende is voorts verplicht naar vermogen onverwijld alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en/of de opstallen, 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 rechthebbende gevaar loopt.
2. Indien maatregelen als bedoeld in lid 1 van dit artikel worden getroffen, is de rechthebbende verplicht de Staat hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen.

Artikel 11 Aansprakelijkheid schade

1. De rechthebbende is jegens de Staat aansprakelijk voor schade – van welke aard ook (waaronder begrepen bodemverontreiniging) – aan het gehuurde en/of de opstallen die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een uit de overeenkomst voortvloeiende verplichting. Alle schade wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. De rechthebbende 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 en/of de opstallen bevinden.
2. De rechthebbende is aansprakelijk voor schade die met en/of door het gehuurde en/of de opstallen aan de Staat en/of aan derden wordt toegebracht. De rechthebbende vrijwaart de Staat voor eventuele aanspraken van derden ter zake.
3. De Staat is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van de rechthebbende of voor schade toegebracht aan de persoon of de zaken van de rechthebbende of van derden – en de rechthebbende heeft ter zake geen recht op vermindering van de vergoeding – 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 en/of de opstallen, 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. De rechthebbende vrijwaart de Staat voor eventuele aanspraken van derden ter zake.

Artikel 12 Ingebruikgeving, vervreemding en bezwaring

1. De rechthebbende is niet bevoegd het gehuurde en/of de opstallen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren, onder te verhuren, te verpachten of op enige wijze in gebruik of genot af te staan.
2. De rechthebbende is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat 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.
3. De rechthebbende is verplicht bij het vragen van toestemming als bedoeld in de voorgaande leden van dit artikel het concept van de overeenkomst met betrekking tot de betreffende rechtshandeling over te leggen aan de Staat en, indien de toestemming wordt verleend, een afschrift van de overeenkomst toe te sturen aan de Staat binnen een maand na het aangaan daarvan.
4. De rechthebbende is, op grond van de wet, niet bevoegd om het huurafhankelijk opstalrecht geheel of gedeeltelijk (zelfstandig) te vervreemden, toe te bedelen of te splitsen door overdracht of toebedeling van het huurafhankelijk opstalrecht op een gedeelte van de onroerende zaak waarop het huurafhankelijk opstalrecht rust, alsmede om op het huurafhankelijk opstalrecht beperkt zakelijke rechten te vestigen, waaronder begrepen het vestigen van een recht van hypotheek. De rechthebbende is tevens niet bevoegd om het huurafhankelijk opstalrecht (zelfstandig) in te brengen in een maatschap, vennootschap onder firma, commanditaire vennootschap of rechtspersoon, dan wel het huurafhankelijk opstalrecht, voor zover behorend tot een onverdeeld bezit, toe te delen bij scheiding en deling daarvan.

Artikel 13 Einde huurrecht en huurafhankelijk opstalrecht

1. De huurovereenkomst eindigt, behoudens op de overige in de huurovereenkomst en in de wet bepaalde gronden, door:
 - a. het verstrijken van de in de huurovereenkomst aangegeven termijn;
 - b. wederzijds goedvinden;
 - c. opzegging door één der partijen overeenkomstig het bepaalde in de huurovereenkomst;
 - d. tussentijdse opzegging door de Staat als bedoeld in artikel 14.
2. Het huurafhankelijk opstalrecht eindigt, behoudens op de overige in de akte en in de wet bepaalde gronden, door:
 - a. het tenietgaan van het huurrecht waarvan het opstalrecht afhankelijk is;
 - b. afstand als bedoeld in artikel 17.

Artikel 14 Tussentijdse opzegging huurovereenkomst

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, waarmee tevens het huurafhankelijk opstalrecht voor het betreffende gedeelte van rechtswege eindigt, indien:
 - a. de rechthebbende in verzuim is de vergoeding te betalen;
 - b. de rechthebbende in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van (een) andere uit hoofde van de huurovereenkomst op hem rustende verplichting(en);
 - c. faillissement van de rechthebbende of surséance van betaling ten aanzien van de rechthebbende is aangevraagd;
 - d. de rechthebbende 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 rechthebbende een natuurlijk persoon is, hij is overleden, dan wel, indien de rechthebbende 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.

8. 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, waarmee tevens het huurafhankelijk opstalrecht voor het betreffende gedeelte van rechtswege eindigt, indien het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur een negatief advies over de rechthebbende 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 rechthebbende in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van het huurrecht een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. de rechthebbende 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 rechthebbende heeft nagelaten de vragen die hem door het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 4 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

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

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 rechthebbende 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, mits het huurafhankelijk opstalrecht eveneens tegen dezelfde datum wordt opgezegd. 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 (Tussentijdse) opzegging huurafhankelijk opstalrecht

Partijen zijn niet bevoegd het huurafhankelijk opstalrecht (tussentijds) op te zeggen.

Artikel 16 Betaling vergoeding en schadevergoeding bij opzegging

1. Indien de huurovereenkomst tussentijds wordt opgezegd op grond van het bepaalde in artikel 14 lid 1 sub a en b en lid 2, moet de vergoeding over het lopende jaar volledig worden voldaan.
2. Indien de huurovereenkomst tussentijds wordt opgezegd op grond van het bepaalde in artikel 14 lid 1 sub c tot en met g, zijn over het lopende jaar zoveel twaalfde delen van de vergoeding verschuldigd als er dan maanden van dat jaar geheel of gedeeltelijk zijn verstreken, mits op dat tijdstip het gehuurde en de opstallen overeenkomstig het bepaalde in artikel 19 lid 1 zijn opgeleverd. Indien de opzegging betrekking heeft op een gedeelte van het gehuurde, wordt de jaarlijkse vergoeding naar evenredigheid verminderd en wordt een vermindering toegestaan voor de vergoeding over het lopende jaar, die wordt berekend op de wijze als hiervoor omschreven.
3. Indien de vergoeding is vooruitbetaald, wordt teruggegeven hetgeen met inachtneming van het bepaalde in lid 2 teveel blijkt te zijn betaald.
4. Indien de huurovereenkomst tussentijds wordt opgezegd op grond van het bepaalde in artikel 14 lid 1 sub a tot en met f en lid 2, heeft de rechthebbende geen recht op schadevergoeding. Bij tussentijdse opzegging van de huurovereenkomst ingevolge het bepaalde in artikel 14 lid 1 sub g, heeft de rechthebbende recht op schadevergoeding. De schadevergoeding wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen zal de schadevergoeding, onverminderd het bepaalde in artikel 30 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 30.
5. Na gedeeltelijke opzegging van de huurovereenkomst zal de vergoeding voor het resterende gedeelte naar billijkheid door partijen in onderling overleg worden vastgesteld. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen zal de vergoeding, onverminderd het bepaalde in artikel 30 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 30.

Artikel 17 Afstand

De Staat en de rechthebbende kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het huurafhankelijk opstalrecht, mits gelijktijdig afstand wordt gedaan van de rechten uit de huurovereenkomst.

Artikel 18 Uitsluiting stilzwijgende verlenging

Indien de rechthebbende 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 19 Oplevering

1. De rechthebbende is bij het einde van het huurrecht en dientengevolge het einde van het huurafhankelijk opstalrecht verplicht het gehuurde aan de Staat op te leveren in de staat zoals die bij aanvang van de huurovereenkomst in het opnamerapport is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering. De rechthebbende is verplicht de op het gehuurde staande en/of opgerichte opstallen, met inbegrip van funderingen, volledig te verwijderen, tenzij de rechthebbende en de Staat schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien de rechthebbende in gebreke blijft, is de Staat bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van de rechthebbende zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist en blijft de vergoeding verschuldigd tot het tijdstip waarop de nodige voorzieningen zijn verricht.

2. De rechthebbende 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 rechthebbende 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 rechthebbende 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 en - voor zover van toepassing - de opstallen 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 rechthebbende zijn, voor rekening van de rechthebbende 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 rechthebbende 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 rechthebbende nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende opleveringsverplichting, is de Staat gerechtigd deze werkzaamheden uit te laten voeren op kosten van de rechthebbende 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 rechthebbende 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 rechthebbende machtigt bij deze de Staat om deze zaken op kosten van de rechthebbende 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 rechthebbende 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 20 Vergoeding bij einde huurafhankelijk opstalrecht

1. De rechthebbende heeft bij het einde van het huurafhankelijk opstalrecht geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige opstallen. In afwijking van het in de voorgaande zin bepaalde, heeft de rechthebbende bij het einde van het huurafhankelijk opstalrecht recht op een vergoeding van de waarde van nog aanwezige opstallen die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Staat tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, indien het huurafhankelijk opstalrecht de bestemming woningbouw heeft.
2. De in lid 1 bedoelde vergoeding wordt door partijen vastgesteld in onderling overleg. Indien zij hierover geen overeenstemming verkrijgen, zal de vergoeding, onverminderd het bepaalde in artikel 30 lid 1, bindend worden vastgesteld door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel 30.
3. De Staat is bevoegd op de door hem verschuldigde vergoeding in mindering te brengen hetgeen hij uit hoofde van het huurafhankelijk opstalrecht heeft te vorderen van de rechthebbende, daaronder begrepen de kosten. De vergoeding wordt niet betaald zolang het gehuurde en de opstallen niet geheel ter vrije beschikking van de Staat zijn gesteld.

Artikel 21 Wegnemingsrecht

De rechthebbende heeft, zowel tijdens de duur van het huurafhankelijk opstalrecht als bij het einde daarvan, de bevoegdheid opstellen die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de Staat tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij het gehuurde waarop het huurafhankelijk opstalrecht rustte in de oude toestand terugbrengt.

Artikel 22 Plaatsopneming en bezichtiging

1. De Staat is bevoegd door plaatsopneming na te gaan of de rechthebbende voldoet aan de voor hem uit de wet en de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
2. De Staat deelt de rechthebbende 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 rechthebbende 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 rechthebbende de voor hem uit de wet en de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen niet nakomt.
5. Indien de Staat wenst over te gaan tot verkoop of verhuring van het gehuurde aan derden, is de rechthebbende verplicht het gehuurde naar plaatselijk gebruik ter bezichtiging te stellen.

Artikel 23 Nakoming en tenuitvoerlegging

1. De Staat is bevoegd nakoming te vorderen van de voor de rechthebbende uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen en hem in dat kader aanwijzingen te geven met betrekking tot de naleving ervan. De rechthebbende is verplicht de aanwijzingen terstond op te volgen.
2. Indien de rechthebbende zijn verplichtingen uit de overeenkomst 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 overeenkomst 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 rechthebbende. Een en ander geldt onverminderd het recht van de Staat om vervangende en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen en de overeenkomst door opzegging te beëindigen of te ontbinden.

Artikel 24 Tekortkoming in de nakoming

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

Artikel 25 Buitengerechtelijke kosten

Indien de rechthebbende of de Staat tekortschiet in de nakoming van een uit de overeenkomst 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 26 Boetes

1. Onverminderd het recht van de Staat om nakoming, aanvullende schadevergoeding of ontbinding van de overeenkomst te vorderen of de overeenkomst door opzegging te beëindigen, verbeurt de rechthebbende, 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 rechthebbende 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 19 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 28 en 32 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 rechthebbende 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 19 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 28 en 32 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 27 Hoofdelijke aansprakelijkheid

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

Artikel 28 Mededelingsplicht

1. Indien de rechthebbende 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 rechthebbende 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 rechthebbende verplicht hiervan binnen een maand na de intrekking mededeling te doen aan de Staat.

Artikel 29 Toestemming

1. De rechthebbende 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, waaronder voorwaarden van financiële aard. De Staat zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
2. Het verleend zijn van toestemming laat onverlet de op grond van wet- en regelgeving of op grond van de overeenkomst bestaande verplichtingen van de rechthebbende om vergunning of toestemming te vragen.

3. Het verleend zijn van toestemming ontslaat de rechthebbende 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 rechthebbende niet van een behoorlijke nakoming van de voor hem uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, terwijl de Staat door het verlenen van toestemming geen risico of aansprakelijkheid aanvaardt.

Artikel 30 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 of het grootste gedeelte ervan is gelegen.
3. De deskundigen onderwerpen zich aan de voorwaarden door de aanvaarding van hun benoeming.
4. Indien de deskundigen tot een verschillend resultaat komen, geldt het gemiddelde als het vast te stellen bedrag.
5. De deskundigen brengen hun advies uit binnen twee maanden na de aanwijzing van de derde deskundige. De beslissing van de deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en heeft de kracht van bindend advies.
6. De kosten van de vaststelling door de deskundigen worden door partijen ieder voor de helft gedragen. In het geval als bedoeld in artikel 4 lid 3 komen zij ten laste van de partij die de herziening van de vergoeding heeft verzocht, indien de vastgestelde verhoging of de verlaging van de vergoeding minder dan tien procent van de laatst geldende vergoeding bedraagt.

Artikel 31 Kosten

1. De kosten met betrekking tot het passeren van de akte, de inschrijving van die akte in de openbare registers, de uit te reiken afschriften en een eventuele kadastrale uitmeting van de onroerende zaak waarop het huurafhankelijk opstalrecht rust, alsmede de eventueel verschuldigde omzet- en/of overdrachtsbelasting komen ten laste van de rechthebbende.
2. De kosten met betrekking tot het passeren van een akte van wijziging van het huurafhankelijk opstalrecht, de inschrijving van die akte in de openbare registers en de uit te reiken afschriften komen ten laste van de partij die de wijziging wenste. 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 laatst geldende retributie bedraagt.

Artikel 32 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 overeenkomst vertegenwoordigt.
2. Voor de uitvoering van de overeenkomst kiest de rechthebbende woonplaats aan het in de overeenkomst vermelde adres en kiest de Staat woonplaats ten kantore van degene die de Staat met betrekking tot de overeenkomst 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 33 Wet Bibob

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

Artikel 34 Algemene voorwaarden rechthebbende

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

Artikel 35 Toepasselijk recht

Op het huurrecht en het huurafhankelijk opstalrecht is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 36 Aanduiding

Deze algemene voorwaarden kunnen worden aangehaald als: Algemene voorwaarden huurafhankelijk recht van opstal Rijksvastgoedbedrijf 2022.

Vastgesteld bij de op 21 september 2022 voor mr. J.C. Verburg, kandidaat-notaris als zware waarnemer van het vacante protocol van mr. R.A. Spit voorheen notaris te 's-Gravenhage verleden akte houdende vaststelling algemene voorwaarden en ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op 21 september 2022, in register Hypotheken 4, deel 85054, nummer 74.

Gedeponeerd bij de Rechtbank Den Haag op 27 september 2022 onder nummer 26/2022.