

MODEL VERHUUROVEREENKOMST 2026

(ten behoeve van de verhuur door de Staat aan de regionaal historische centra zoals bedoeld in de brief van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap d.d. [datum] omtrent de inrichting van een nieuw huisvestingsstelsel voor de regionaal historische centra per 1 januari 2026)

De pagina's van deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen zijn ter
waarmaking geparafeerd door:

.....

de Staat der Nederlanden

.....

het Regionaal Historisch
Centrum [Naam Regionaal Historisch
Centrum]

DE ONDERGETEKENDEN

Partijen

1. De Staat der Nederlanden, namens deze de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, namens deze de directeur Vastgoedbeheer van het Rijksvastgoedbedrijf, drs. N. Lansink / drs. I.C.M. van Munster, gevestigd aan de Korte Voorhout 7, 2511 CW Den Haag, Postbus 16169, 2500 BD Den Haag, hierna te noemen "**de Staat**";

en

2. [naam Regionaal Historisch Centrum, adres Regionaal Historisch Centrum, ingeschreven bij KvK onder nummer xxx, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door zijn directeur x, hierna te noemen "**het Regionaal Historisch Centrum**";

hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**" en elk afzonderlijk "**Partij**".

IN AANMERKING NEMENDE DAT

- a. het Regionaal Historisch Centrum zijn huidige huisvesting huurt van de Staat, krachtens de huurovereenkomst:
 1. [invullen de huurovereenkomst d.d. datum;]
 2. [en eventueel daarop gebaseerde allonges]
- b. de minister voor Basis Onderwijs, Voortgezet Onderwijs en Media in zijn brief d.d. 25 mei 2018 (referentie 1234752) aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal bericht heeft dat hij, in analogie met de werkwijze per 1 januari 2017 bij de rijksgesubsidieerde musea, gekozen heeft voor een vastgoedstelsel waarbij de eigendom van de gebouwen bij het Rijksvastgoedbedrijf blijft, maar de verantwoordelijkheid voor het onderhoud, beheer en aanpassingen bij de Regionale Historische Centra komt te liggen;
- c. de Regionale Historische Centra waarop de brief van 25 mei 2018 betrekking heeft, hun voorkeur uitgesproken hebben voor het door de minister voor Basis Onderwijs, Voortgezet Onderwijs en Media gekozen vastgoedstelsel;
- d. de minister voor Basis Onderwijs, Voortgezet Onderwijs en Media in zijn brief van 25 mei 2018 tevens aangegeven heeft dat hij drie jaar na de start van de nieuwe systematiek een evaluatie wenst te laten uitvoeren en mede op basis van de uitkomst daarvan een keuze wenst te maken voor een definitief huisvestingstelsel voor de betreffende Regionale Historische Centra;
- e. tussen de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en de minister voor Basis Onderwijs, Voortgezet Onderwijs en Media op grond van hun brieven d.d. 12 september 2018, respectievelijk 27 september 2018 overeenstemming is bereikt over de overdracht van het toezicht op het handelen van Regionale Historische Centra ten aanzien van het Gehuurde van het Rijksvastgoedbedrijf naar de minister voor Basis Onderwijs, Voortgezet Onderwijs en Media;
- f. in 2021 de evaluatie zoals bedoeld in sub d heeft plaatsgevonden, waarvan de uitkomst onder meer was dat de Regionale Historische Centra zelf zeggenschap wilden hebben over onderhoud en beheer van de panden waarin zij gehuisvest zijn. Naar aanleiding van die evaluatie heeft de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal bij brief d.d. 4 september 2025 op de hoogte gebracht van haar keuze voor een huisvestingsstelsel waarin de Staat verhuurt aan de

- Regionale Historische Centra, ingaande op 1 januari 2026, waarbij de Regionale Historische Centra zelf verantwoordelijkheid zullen dragen om overeenkomsten tot dienstverlening met betrekking tot het Gehuurde aan te gaan;
- g. in voornoemde brief d.d. 4 september 2025 van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap nogmaals bevestigd is dat de rol van toezichthouder in het huisvestingsstelsel is belegd bij het Ministerie van OCW;
 - h. de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap in haar brief d.d. 4 september 2025 heeft aangegeven dat zij vijf jaar na start van de nieuwe systematiek, dus in 2031, opnieuw een evaluatie wenst te laten uitvoeren om mede op basis van de uitkomst daarvan het huisvestingsstelsel voor de Regionale Historische Centra eventueel te kunnen herzien;
 - i. Partijen bereid zijn om hun volledige medewerking te verlenen aan de onder *h* bedoelde evaluatie;
 - j. in [de huurovereenkomst d.d. 01-01-2019 en de eventuele daarop gebaseerde allonges] is bepaald dat deze van rechtswege eindigt met ingang van de dag waarop het definitieve huisvestingsstelsel voor de Regionale Historische Centra feitelijk wordt geëffectueerd;
 - k. de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap in haar brief d.d. 4 september 2025 heeft bevestigd dat het nieuwe Regionaal Historisch Centrum huisvestingsstelsel ingaat per 1 januari 2026, waarmee het nieuwe huisvestingsstelsel per die datum feitelijk wordt geëffectueerd;
 - l. uitgangspunt van de Overeenkomst is dat het Regionaal Historisch Centrum alle onderhoud van het Gehuurde, als ware hij eigenaar, voor zijn rekening neemt, en in beginsel alle risico's draagt op de wijze als in deze Overeenkomst is bepaald. De Regionale Historische Centra zijn zich hiervan bewust en accepteren de volledige verantwoordelijkheid voor het Onderhoud en Beheer van het Gehuurde;
 - m. het Gehuurde reeds gedurende meerdere jaren door het Regionaal Historisch Centrum wordt gebruikt en onderhouden, terwijl de Staat geen gebruiker van het Gehuurde is of recent is geweest, waardoor het Regionaal Historisch Centrum beter dan de Staat bekend is met de (onderhouds)staat van het Gehuurde;
 - n. Partijen binnen het kader van het huisvestingsstelsel voor Regionaal Historische Centra een specifieke huurprijs zijn overeengekomen, berekend conform **bijlage 1**;
 - o. de staat van het Gehuurde is opgenomen in **bijlage 2**;
 - p. het Regionaal Historisch Centrum verklaart dat het Regionaal Historisch Centrum zich als goed huisvader (en als ware hij eigenaar) zal zorgdagen voor het Gehuurde;
 - q. naast deze Overeenkomst ook een Bestuursconvenant structurele samenwerkingsafspraken Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de Regionaal Historische Centra is gesloten.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN

Artikel 1 Definities

In deze Overeenkomst hebben de volgende begrippen de daarachter vermelde betekenis:

Beschrijving:	een beschrijving van het Gehuurde, mede omvattende de beschrijving van de staat waarin het Gehuurde zich bevindt op de ingangsdatum van de Overeenkomst, mede omvattende een opgave van de maximaal toelaatbare vloerbelastingen en een beschrijving van
---------------	--

	gevestigde opstalrechten ten behoeve van bedrijfsinstallaties.
Documentatie:	genoemde informatie en documentatie betreffende het Gehuurde als bedoeld in artikel 4 lid 1 van deze Overeenkomst.
Gebrek:	in afwijking van artikel 7:204 lid 2 BW is een Gebrek een staat of een eigenschap van het Gehuurde of een andere niet aan het Regionaal Historisch toe te rekenen omstandigheid, waardoor het Gehuurde aan het Regionaal Historisch Centrum niet het genot kan verschaffen dat het Regionaal Historisch Centrum bij het aangaan van de Overeenkomst mag verwachten van het Gehuurde, daarbij in acht nemende dat het Regionaal Historisch Centrum, als huidige gebruiker, beter dan de Staat bekend is met de (onderhouds)staat van het Gehuurde.
Gehuurde:	het gebouw of de gebouwen, het werk of de werken en het terrein of de terreinen waarop de Overeenkomst betrekking heeft, inclusief na aanvang van de Overeenkomst aangebrachte veranderingen in, aan of op het Gehuurde.
Onderhoud en Beheer:	het geheel van activiteiten, diensten en middelen, waaronder begrepen alle (preventief) onderhoud, herstel en vernieuwing in, aan of op het Gehuurde, dat erop gericht is om het Gehuurde gedurende de looptijd van de Overeenkomst te brengen en/of te behouden in goede staat, zonder gebreken.
Overeenkomst:	deze huurovereenkomst.

Artikel 2 Algemeen

- 2.1 Het beoogde gebruik van het Gehuurde is omschreven in art. 9 lid 1 van deze Overeenkomst. Partijen kwalificeren dit als verhuur van overige bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW. Aldus sluiten zij de toepasselijkheid van de bepalingen ten aanzien van de huur van woonruimte (artikel 7:232 e.v. BW) en die ten aanzien van bedrijfsruimte (artikel 7:290 e.v. BW) uitdrukkelijk uit.
- 2.2 Partijen verplichten zich tegenover elkaar tot alles waartoe de wet, alsmede plaatselijke verordeningen en gebruiken, alsmede algemeen geldende voorschriften van overheden en nutsbedrijven, huurders en verhuurders verplichten, voor zover daarvan bij de Overeenkomst niet is afgeweken. Tevens verplichten Partijen zich daarbij tegenover elkaar tot nakoming van algemeen geldende voorschriften van door overheid en nutsbedrijven erkende instituten, voor zover daarvan bij de Overeenkomst niet is afgeweken.
- 2.3 Namens de Staat is het Ministerie van OCW, Directie Media & Creatieve Industrie het aanspreekpunt van het Regionaal Historisch Centrum bij de toepassing, uitleg of geschillen met betrekking de Overeenkomst, met uitzondering van de volgende artikelen: 3 t/m 11, 15 en 16. Voor de toepassing, uitleg of geschillen met betrekking tot deze artikelen is het Rijksvastgoedbedrijf, afdeling....., het aanspreekpunt.
- 2.4 Partijen zijn overeengekomen dat de omstandigheden vermeld in **bijlage 3** bij deze Overeenkomst in ieder geval geen Gebrek opleveren.

Artikel 3 Het Gehuurde

- 3.1 De Staat verhuurt aan het Regionaal Historisch Centrum, gelijk het Regionaal Historisch Centrum huurt van de Staat, het Gehuurde: @@, gelegen aan @@ te @@ kadastraal bekend gemeente @@, sectie @@, nummer @@, groot @@, bestaande uit een buitenterrein, groot @@, en het daarop gesitueerde gebouw/de daarop gesitueerde gebouwen waarbij het Regionaal Historisch Centrum het gehele gebouw/de hele gebouwen met een bruto vloeroppervlakte van circa @@ m2 van @@ huurt.
- 3.2 Het Gehuurde wordt door het Regionaal Historisch Centrum aanvaard in de staat waarin het zich bevindt bij aanvang van de Overeenkomst, e.e.a. zoals beschreven in de Beschrijving, aangehecht aan deze Overeenkomst als bijlage 2.
- 3.3 Indien sprake is van medegebruik door derden omvat de Overeenkomst voorts het (mede)gebruik door het Regionaal Historisch Centrum van alle bij de aanvang van de Overeenkomst in het gebouw waar het Gehuurde deel van uitmaakt, aanwezige gemeenschappelijke ruimten; algemene gebouwvoorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten. Mutaties door de Staat in het bij de aanvang van de Overeenkomst aanwezige niveau van gebouwvoorzieningen behoeven de voorafgaande instemming van het Regionaal Historisch Centrum. Het Regionaal Historisch Centrum zal deze instemming niet anders dan op redelijke gronden weigeren.

Artikel 4 Documentatie betreffende het Gehuurde

- 4.1 Teneinde zijn kennis over het Gehuurde met het Regionaal Historisch Centrum te delen en het Regionaal Historisch Centrum in staat te stellen voor aanvang van de huur te onderzoeken of het Gehuurde geschikt is voor het overeengekomen gebruik, zijn verantwoordelijkheid met betrekking tot het Onderhoud en het Beheer uit te voeren, zoals omschreven in de Overeenkomst, en om het Regionaal Historisch Centrum in staat te stellen om dit Onderhoud en Beheer en eventuele veranderingen aan het Gehuurde op een verantwoorde wijze voor te bereiden, heeft de Staat hierna genoemde informatie en Documentatie betreffende het Gehuurde, voor zover bij de Staat beschikbaar, ter beschikking van het Regionaal Historisch Centrum gesteld:
- a. bouwkundige tekeningen, inclusief tekeningenlijst(en);
 - b. elektrotechnische tekeningen, inclusief tekeningenlijst(en);
 - c. werktuigbouwkundige tekeningen, inclusief tekeningenlijsten;
 - d. installatietechnische tekeningen, inclusief tekeningenlijsten;
 - e. vergunningen van overheden;
 - f. asbest beheerplan (voor zover van toepassing op het Gehuurde);
 - g. legionella beheerplan (voor zover van toepassing op het Gehuurde);
 - h. gegevens met betrekking tot de brandveiligheid;
 - i. dossiers met betrekking tot lopende geschillen en procedures met contractpartners van de Staat voor zover betrekking hebbende op

- het Gehuurde;
 - j. dossiers met betrekking tot lopende geschillen en procedures met derden voor zover betrekking hebbende op het Gehuurde;
 - k. voor zover van toepassing het wettelijk verplichte Energielabel.
- 4.2 Ten aanzien van de geschillen en procedures, bedoeld in lid 1 onderdelen j. en k. geldt dat de afhandeling van de betreffende geschillen en procedures niet wordt overgedragen, tenzij Partijen daarover andere afspraken maken. Ingeval van een overdracht neemt de ontvangende Partij de kosten van de afhandeling van de procedures en alle andere met de procedures gepaard gaande kosten voor zijn rekening vanaf het moment van overdracht.
- 4.3 Het Regionaal Historisch Centrum draagt er zorg voor dat alle relevante vastgoedinformatie met betrekking tot het Gehuurde, waaronder de Documentatie, actueel blijft en op locatie en digitaal beschikbaar is. Eventuele kosten die hieruit voortvloeien zijn voor rekening van het Regionaal Historisch Centrum.
- 4.4 Het niet beschikbaar hebben door de Staat van enig onder lid 1, a. tot en met l. genoemde Documentatie ontslaat het Regionaal Historisch Centrum niet van zijn onderhoud- en beheerplicht en overige uit hoofde van de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 5 Duur

- 5.1 De Overeenkomst is aangegaan per 1 januari 2026 voor onbepaalde tijd. Gedurende deze periode kan de Overeenkomst door het Regionaal Historisch Centrum per aangetekende brief worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden.
- 5.2 De Staat kan de Overeenkomst per aangetekende brief opzeggen indien zwaarwegende gronden daartoe aanleiding geven (bijvoorbeeld in geval van een redelijk algemeen belang of wanneer het Regionaal Historisch Centrum van haar wettelijke taak voor de aanwezige analoge rijksarchieven wordt ontheven), in welk geval de opzegtermijn in de regel 12 maanden zal zijn, of zoveel korter als de omstandigheden redelijkerwijs vereisen.
- 5.3 De Overeenkomst eindigt:
 - a. met wederzijds goedvinden;
 - b. door opzegging door het Regionaal Historisch Centrum zoals bedoeld in artikel 5.1;
 - c. door opzegging door de Staat zoals bedoeld in artikel 5.2;
 - d. op dezelfde dag waarop een door de minister van OCW gekozen opvolgend huisvestingsstelsel voor Regionale Historisch Centra conform art. 31 van deze Overeenkomst bij het Regionaal Historisch Centrum feitelijk en in goed overleg met het Regionaal Historisch Centrum wordt geëffectueerd, zonder dat hiervoor enige opzegging of andere rechtshandeling nodig is.
- 5.4 Bij het beëindigen van de Overeenkomst op grond van het gestelde in artikel 5.3.a of 5.3.b of 5.3.c of op grond van een wettelijke beëindigingsgrond kan de Staat het Regionaal Historisch Centrum kosten in rekening brengen, conform **bijlage 4**.

Artikel 6 De huurprijs

- 6.1 De jaarlijkse huurprijs is variabel en wordt gebaseerd op de omvang van de jaarlijkse aflossingen en rente gerelateerd aan de boekwaarde van het Gehuurde, vermeerderd met de vaste opslag voor de Staat, een en ander

zoals weergegeven in bijlage 1 en bedraagt bij aanvang € x (zegge: x euro) (prijsspeil 202x) per jaar.

- 6.2 De jaarlijkse huurprijs zal bij vooruitbetaling in vier gelijke kwartaaltermijnen worden voldaan. De termijnbedragen vervallen omstreeks 28 februari, 15 april, 15 juli en 15 oktober van ieder jaar. Indien de Overeenkomst ingaat op een ander tijdstip dan 1 januari van enig jaar, zal de eerste termijn betrekking hebben op de periode lopende vanaf de ingangsdatum tot aan de eerstvolgende termijn.
- 6.3 Door toezending van een factuur of door betaling van de huurprijs ná het einde van de Overeenkomst of ná het tijdstip waarop de huurprijs kan worden herzien, ontstaat geen recht op verlenging van de Overeenkomst respectievelijk op een ongewijzigde huurprijs voor de nieuwe periode.

Artikel 7 Indexering van de huurprijs

- 7.1 De vaste opslag in de huur zal jaarlijks op 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2027 worden aangepast overeenkomstig de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer, reeks CPI Alle Huishoudens door het Centraal Bureau voor de Statistiek op de meest recente tijdbasis vastgesteld. De aanpassing van de huurprijs zal, onder voorbehoud van het in lid 7.2 gestelde, bestaan uit: de som van de laatste waarden van de kostencomponenten die zijn opgenomen in de vaste opslag in de huur zoals bedoeld in bijlage 1, vermenigvuldigd met een factor, bestaande uit een breuk waarvan: de teller gelijk is aan het consumentenprijsindexcijfer als hiervoor bedoeld, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek zal worden vastgesteld voor de maand augustus voorafgaande aan het tijdstip waarop de huurprijs wordt herzien; de noemer gelijk is aan het bovengenoemde prijsindexcijfer, zoals dit is vastgesteld voor de maand augustus van het daaraan voorafgaande jaar, minus de som van de laatste waarden van de kostencomponenten die zijn opgenomen in de vaste opslag in de huur zoals bedoeld in bijlage 1.
- 7.2 Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek de bekendmaking van genoemde prijsindexcijfers staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hierover kan door ieder der Partijen aan de directeur van het Centraal Bureau voor de Statistiek een advies worden gevraagd dat voor Partijen bindend is.

Artikel 8 Herziening van de huurprijs

- 8.1 De huurprijs kan op verzoek van de Staat worden herzien, indien en voor zover één of meer van de kostencomponenten van de huurprijs als bedoeld in bijlage 1 is gewijzigd.
- 8.2 Indien de Staat herziening van de huurprijs wenst, is hij verplicht ten minste drie maanden van tevoren het Regionaal Historisch Centrum te informeren.

Artikel 9 Bestemming

- 9.1 Het Gehuurde zal door het Regionaal Historisch Centrum als goed huurder primair worden gebruikt voor collectiebeheer en secundair voor activiteiten die bijdragen aan de door de minister van OCW gegeven opdracht aan het Regionaal Historisch Centrum, een en ander met inachtneming van de technische mogelijkheden van het Gehuurde.
- 9.2 Het is het Regionaal Historisch Centrum niet toegestaan om, zonder

voorafgaande toestemming van de Staat, aan het Gehuurde een andere, van lid 1 afwijkende bestemming te geven.

- 9.3 Het Regionaal Historisch Centrum maakt en houdt het Gehuurde voor eigen rekening en risico geschikt voor het in lid 1 genoemde gebruik. Het Regionaal Historisch Centrum is verantwoordelijk voor en draagt de eventuele kosten van het verkrijgen van alle vergunningen, ontheffingen en toestemmingen en het doen van verbouwingen en aanpassingen, die vereist zijn voor het huidige en het in de toekomst beoogde gebruik, waaronder begrepen aanpassingen en toevoegingen die zijn ingegeven door gewijzigde wet- en regelgeving.

Artikel 10 Verbod van onderhuur en overdracht huur

- 10.1 Het is het Regionaal Historisch Centrum toegestaan om het Gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden te verhuren, onder te verhuren of op enige wijze in gebruik of genot af te staan, na daartoe verkregen voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat. De Staat zal de toestemming slechts onthouden op redelijke gronden. De Staat kan aan de toestemming voorwaarden verbinden.
- 10.2 Het is het Regionaal Historisch Centrum niet toegestaan om de Overeenkomst 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.
- 10.3 De in lid 1 bedoelde toestemming wordt geacht te zijn gegeven voor de in **bijlage 5** beschreven gevallen.

Artikel 11 Wederoplevering

- 11.1 Bij wederoplevering van het Gehuurde stellen Partijen een proces-verbaal van wederoplevering op, waarin is opgenomen de staat waarin het Gehuurde zich bevindt op het moment van wederoplevering. Het Regionaal Historisch Centrum is verplicht het Gehuurde bij het einde van de Overeenkomst aan de Staat op te leveren in goede staat, zonder gebreken, behoudens normale slijtage en veroudering en vrij van (gebruiks)rechten van derden.
- 11.2 Het Regionaal Historisch Centrum is bij het einde van de Overeenkomst verplicht om eventueel aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen in stand te laten, tenzij Partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Het Regionaal Historisch Centrum kan wegens aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen geen vergoeding uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking dan wel anderszins van de Staat vorderen.
- 11.3 Partijen zullen gezamenlijk het Gehuurde bij het einde van de Overeenkomst inspecteren en schriftelijk overeenkomen op welke wijze en op welke termijn de bij die inspectie eventueel geconstateerde opleveringsgebreken, voor zover die voor rekening van het Regionaal Historisch Centrum zijn, voor rekening van het Regionaal Historisch Centrum zullen worden verholpen.
- 11.4 Indien het Regionaal Historisch Centrum, na daartoe schriftelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet meewerkt aan de in lid 3 vermelde inspectie en/of aan de vastlegging van de daaruit voortvloeiende bevindingen, is de Staat bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de het Regionaal Historisch Centrum uit te voeren. De Staat zal alsdan onverwijld een exemplaar van het inspectierapport aan het Regionaal

Historisch Centrum ter hand stellen.

- 11.5 Het Regionaal Historisch Centrum is gehouden de door hem op basis van een inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen één maand of een nadere, tussen Partijen overeengekomen, termijn ten genoegen van de Staat uit te (laten) voeren. Indien het Regionaal Historisch Centrum nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende opleveringsverplichting, is de Staat gerechtigd zelf deze werkzaamheden op kosten van het Regionaal Historisch Centrum uit te laten voeren zonder dat daarvoor rechterlijke machtiging is vereist, een en ander onverminderd het recht van de Staat om schadevergoeding te vorderen.
- 11.6 Alle zaken waarvan het Regionaal Historisch Centrum 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. Het Regionaal Historisch Centrum machtigt bij deze de Staat om deze zaken op kosten van het Regionaal Historisch Centrum te laten verwijderen, te laten opslaan of te laten vernietigen.
- 11.7 Over de tijd die met het herstel van opleveringsgebreken is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van deze Overeenkomst, is het Regionaal Historisch Centrum aan de Staat een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en – indien van toepassing – de vergoeding voor (nuts)voorzieningen, onverminderd de aanspraak van de Staat op vergoeding van de verdere schade en kosten.
- 11.8 De Staat is gerechtigd om, indien het Regionaal Historisch Centrum tijdig of ontijdig het gebruik heeft beëindigd zonder de sleutels aan de Staat te hebben afgegeven, de Overeenkomst als geëindigd te beschouwen, zich op kosten van het Regionaal Historisch Centrum toegang tot het Gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat het Regionaal Historisch Centrum deswege recht op schadevergoeding of anderszins heeft.
- 11.9 Het Regionaal Historisch Centrum draagt bij wederoplevering alle relevante vastgoedinformatie met betrekking tot het Gehuurde waaronder de Documentatie (terug) over aan de Staat.

Artikel 12 Zorgplicht, Onderhoud en Beheer

- 12.1 Het Regionaal Historisch Centrum verklaart hierbij dat hij zich als goed huisvader en als ware hij eigenaar gedraagt in zijn handelen in, aan en op het Gehuurde.
- 12.2 Het Regionaal Historisch Centrum is verplicht voor eigen rekening en risico al het Onderhoud en het Beheer van het Gehuurde, inclusief de daarbij behorende kunstwerken als opgesomd in bijlage 2 (appendix 2.4), uit te voeren. Controles en/of rapportages als bedoeld in artikel 14 leiden nimmer tot een gedeeltelijke of gehele overname van deze verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid door de Staat.
- 12.3 Bij het uitvoeren van Onderhoud en Beheer zal het Regionaal Historisch Centrum de ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen in acht nemen, evenals de zorg dragen voor de verkrijging van de benodigde vergunningen, ontheffingen en/of toestemmingen, alsmede erop toezien dat de werkzaamheden en de daarmee in verband staande advieswerkzaamheden uitsluitend worden uitgevoerd door aannemers en adviseurs die handelen overeenkomstig de in de betreffende beroepsgroep geaccepteerde en ontwikkelde normen.
- 12.4 Het Regionaal Historisch Centrum draagt ervoor zorg dat tijdens het Onderhoud en Beheer of gebruik van het Gehuurde dan wel bij toepassing van artikel 13 van deze Overeenkomst, steeds wordt gehandeld conform de

vigerende wet- en regelgeving, waaronder in ieder geval conform de eisen gesteld in de Erfgoedwet en 'Percentageregeling Beeldende Kunst' (**bijlage 6**). Het Regionaal Historisch Centrum draagt er tevens zorg voor dat het Gehuurde te allen tijde voldoet aan de eisen gesteld in artikel 1a tot en met 7 van de Woningwet en daarop gebaseerde gedelegeerde wetgeving of daarvoor in de plaats tredende bepalingen bij of krachtens de Omgevingswet.

- 12.5 Indien het Regionaal Historisch Centrum na aanmaning nalaat Onderhoud en Beheer uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van de Staat deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is de Staat gerechtigd de door hem redelijkerwijs noodzakelijk geachte Onderhoud en Beheer voor rekening en risico van het Regionaal Historisch Centrum te verrichten of te doen verrichten. Indien de voor rekening van het Regionaal Historisch Centrum komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is de Staat gerechtigd deze terstond voor rekening van het Regionaal Historisch Centrum te verrichten of te doen verrichten.

Artikel 13 Veranderingen en toevoegingen in, aan of op het Gehuurde

- 13.1 Zonder voorafgaande toestemming van de Staat is het Regionaal Historisch Centrum gerechtigd op zijn kosten de door hem noodzakelijk geachte veranderingen en toevoegingen in, aan of op het Gehuurde aan te brengen. Dat geldt ook voor het toelaten of aanbrengen van commerciële reclame.
- 13.2 Het Regionaal Historisch Centrum is verplicht voorafgaand aan het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen (steeds) nader te onderzoeken of sprake is van aanwezigheid van asbest en/of andere gevaarlijke stoffen op de locatie waar de veranderingen en/of toevoegingen zullen plaatsvinden. Het Regionaal Historisch Centrum vrijwaart de Staat voor alle mogelijke schade en gevolgen indien het Regionaal Historisch Centrum, bij aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.
- 13.3 Het Regionaal Historisch Centrum is aansprakelijk voor alle schade, hoe ook genaamd, die het gevolg is van door of namens het Regionaal Historisch Centrum aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen en vrijwaart de Staat ter zake voor schade van derden.
- 13.4 Indien het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen als bedoeld in dit artikel, tot gevolg heeft dat de op het gehuurde terrein gesitueerde gebouw(en) in bvo zullen afnemen, zal het Regionaal Historisch Centrum dit onverwijld aan de Staat meedelen. In dat geval zal de Staat afrekenen met het Regionaal Historisch Centrum naar rato van de gesloopte bvo, waarna de huurprijs conform deze afrekening wordt verlaagd.
- 13.5 Bij het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen zal het Regionaal Historisch Centrum de ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen in acht nemen, zorg dragen voor de verkrijging van de benodigde vergunningen, ontheffingen en/of toestemmingen, alsmede erop toezien dat de werkzaamheden en de daarmee in verband staande advieswerkzaamheden uitsluitend worden uitgevoerd door aannemers en adviseurs die handelen overeenkomstig de in de betreffende beroepsgroep geaccepteerde en ontwikkelde normen.
- 13.6 Ter zake van de hiervoor bedoelde vergunningen, ontheffingen en/of toestemmingen geldt tevens dat het Regionaal Historisch Centrum gehouden is om de benodigde maatregelen te nemen en eventuele kosten, dwangsommen en/of lasten onder dwangsom tijdig te voldoen, ook als de Staat aangaande de vergunning als eigenaar door de vergunningverlenende

instantie is aangeschreven.

- 13.7 Veranderingen en toevoegingen in, aan of op het Gehuurde welke voor rekening van het Regionaal Historisch Centrum zijn uitgevoerd maken na oplevering daarvan aan het Regionaal Historisch Centrum onderdeel uit van het Gehuurde. De betreffende veranderingen en toevoegingen gaan om niet over in eigendom van de Staat en leiden niet tot een verhoging van de huurprijs.

Artikel 14 Toezicht

- 14.1 Gelet op de in de considerans van deze Overeenkomst onder e. genoemde briefwisseling tussen de Minister voor VRO en de Minister van OCW, alsmede tussen de minister van Basis Onderwijs, Voortgezet Onderwijs en Media en de Regionaal Historische Centra houdt het ministerie van OCW toezicht op de wijze waarop het Regionaal Historisch Centrum het Beheer, Onderhoud en veranderingen en toevoegingen in, aan of op het Gehuurde uitvoert.
- 14.2 De Overeenkomst zal na ondertekening door partijen ter kennisneming aan de Staatssecretaris Cultuur en Media worden toegezonden in het kader van de toezichtrol van het Ministerie van OCW.
- 14.3 Het Regionaal Historisch Centrum verleent zijn volledige medewerking teneinde het toezicht als bedoeld in het voorgaande lid te laten plaatsvinden.
- 14.4 Het Regionaal Historisch Centrum is verplicht periodiek onderhouds- en investeringsplannen en onafhankelijke bouwkundige inspectierapporten op te (laten) stellen en de Staat daarvan op de hoogte te stellen. In het kader van de verantwoording van de door het ministerie van OCW verstrekte financiering op grond van de Archiefwet en ten behoeve van collectiebeheer informeert het Regionaal Historisch Centrum het ministerie van OCW jaarlijks over het verrichte Onderhoud en Beheer van het Gehuurde en stelt hij vierjaarlijks een onafhankelijk bouwkundig inspectierapport op. Door aan deze verplichtingen te voldoen wordt ook aan de verplichting van dit artikellid voldaan.
- 14.5 Het Regionaal Historisch Centrum is te allen tijde gehouden om op verzoek van de Staat nadere informatie te verschaffen met betrekking tot het door het Regionaal Historisch Centrum uitgevoerde Onderhoud en Beheer.

Artikel 15 Belastingen, heffingen, retributies, precario e.d.

- 15.1 Voor rekening van het Regionaal Historisch Centrum zijn alle gemeentelijke belastingen en waterschapsbelastingen, alsmede alle door Rijkswaterstaat en de Rijksbelastingdienst opgelegde aanslagen, die voortvloeien uit het feitelijk gebruik en uit het eigendom van het Gehuurde.
- 15.2 Het Regionaal Historisch Centrum is gehouden om direct na ingang van deze Overeenkomst mee te werken aan de registratie van het Regionaal Historisch Centrum als "gebruiker" in gemeentelijke registers.
- 15.3 Alle belastingen en aanslagen die voortvloeien uit het gebruik en uit het eigendom van het Gehuurde komen voor rekening van het Regionaal Historisch Centrum en worden, indien opgelegd aan de Staat, doorbelast aan het Regionaal Historisch Centrum middels een factuur. Het Regionaal Historisch Centrum is verplicht deze factuur op eerste verzoek aan de Staat te voldoen.
- 15.4 Indien en zodra de Staat ten gevolge van het feit dat het Regionaal Historisch Centrum op of in het Gehuurde opstallen heeft gesticht, hoger in de onroerende zaakbelasting en/of waterschapslasten wordt aangeslagen dan voorheen, dan wordt dit doorbelast aan het Regionaal Historisch

- Centrum middels een factuur. Het Regionaal Historisch Centrum is verplicht het meerdere op eerste verzoek aan de Staat te voldoen.
- 15.5 Het Regionaal Historisch Centrum is gehouden om op eerste aanvraag de Staat te voorzien van alle volgens de Staat vereiste informatie in het kader van de afhandeling van alle belastingen en aanslagen als bedoeld in dit artikel.
- 15.6 Alle boetes, vergoedingen en dergelijke die de Staat mogelijk verschuldigd wordt wegens overtreding van enige wet of verordening of niet-tijdige betaling of aangifte door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van het Regionaal Historisch Centrum of van hen die zich met goedvinden van het Regionaal Historisch Centrum in of op het Gehuurde bevinden, komen ten laste van het Regionaal Historisch Centrum, ook indien zij ingevolge de wet of een verordening ten laste van de Staat komen. Het Regionaal Historisch Centrum vrijwaart de Staat tegen boetes, vergoedingen en dergelijke, die de Staat ter zake worden opgelegd.
- 15.7 De Staat behoudt zich het recht voor om bezwaar in te dienen tegen (eventuele wijzigingen van) de toegekende WOZ-waarde van het Gehuurde. Indien en voor zover nodig zal de Staat het Regionaal Historisch Centrum machtigen om bezwaar en beroep in te dienen tegen de toegekende WOZ-waarde van het Gehuurde en/of (andere) aanslagen die aan de Staat en/of het Regionaal Historisch Centrum worden opgelegd en die voortvloeien uit het feitelijk gebruik en uit het eigendom van het Gehuurde, dan wel zelf bezwaar en beroep indienen overeenkomstig de redelijke instructies van het Regionaal Historisch Centrum (indien dat efficiënter zou zijn). De Staat zal in dit verband dergelijke aanslagen steeds tijdig binnen de bezwaar- en beroepstermijn onder de aandacht van het Regionaal Historisch Centrum brengen. Indien door een van Partijen gewenst, zal de andere Partij medewerking verlenen aan administratieve wijzigingen die bewerkstelligen dat belastingen en aanslagen die voortvloeien uit het gebruik en uit het eigendom van het Gehuurde (ook) rechtstreeks aan het Regionaal Historisch Centrum zullen worden uitgebracht, met kopie aan de Staat.

Artikel 16 Levering Nutsbedrijven

- 16.1 Het aangaan van overeenkomsten tot levering van water, telecommunicatie en energie met nutsbedrijven zal door of vanwege het Regionaal Historisch Centrum geschieden, tenzij het Gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft dan wel er geen afzonderlijke aansluitingen mogelijk zijn.
- 16.2 Voor rekening van het Regionaal Historisch Centrum zijn de kosten voor het gebruik van water, telecommunicatie en energie van het Gehuurde, alsmede eventueel vastrecht en meterhuur. Ingeval het Gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft dan wel er geen afzonderlijke aansluitingen mogelijk zijn, zullen in opdracht en voor rekening van de Staat tussenmeters worden geplaatst op basis waarvan de hiervoor bedoelde kosten met het Regionaal Historisch Centrum worden verrekend.

Artikel 17 Aansprakelijkheid

- 17.1 Het Regionaal Historisch Centrum is jegens de Staat aansprakelijk voor alle schade aan het Gehuurde, tenzij het Regionaal Historisch Centrum aannemelijk maakt dat de schade hem niet valt toe te rekenen. Niet aan het Regionaal Historisch Centrum toe te rekenen schade aan het Gehuurde is voor rekening van de Staat, zoals bijvoorbeeld schade aan het Gehuurde als gevolg van oorlog, terrorisme en natuurrampen onverminderd het gestelde in artikel 19 en artikel 32 van deze Overeenkomst.

- 17.2 Het Regionaal Historisch Centrum is conform art. 7:219 BW jegens de Staat op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor gedragingen van hen die zich met zijn goedvinden in of op het Gehuurde bevinden.
- 17.3 Het Regionaal Historisch Centrum vrijwaart de Staat voor alle aanspraken van derden voor zover die -in de meest ruime zin- samenhangen met de (onderhouds)staat van het Gehuurde, waaronder in ieder geval begrepen aanspraken van derden uit hoofde van artikel 6:174 BW en art. 6:162 BW.
- 17.4 Behoudens opzet of bewuste roekeloosheid is de aansprakelijkheid van het Regionaal Historisch Centrum voor schade aan het Gehuurde beperkt tot 25% van de herbouwwaarde van het Gehuurde, welke is bepaald in artikel 17 lid 6 van deze Overeenkomst.
- 17.5 Als het Regionaal Historisch Centrum zich op de aansprakelijkheidsbeperking als bedoeld in artikel 17.4 wil beroepen moet het Regionaal Historisch Centrum aantonen dat zij al het redelijkerwijs mogelijke heeft ondernomen om de schade op de aansprakelijke partij(en) te verhalen en/of uitbetaald te krijgen onder de door het Regionaal Historisch Centrum af te sluiten verzekeringen als bedoeld in artikel 32.
- 17.6 Voor de doeleinden van deze Overeenkomst is de herbouwwaarde als bedoeld in artikel 17.4 is bij aanvang van deze Overeenkomst vastgesteld op € 100 en deze herbouwwaarde wordt enkel jaarlijks geïndexeerd voor het eerst per 1 oktober 2027 met het percentage van de jaarlijkse loon- en prijsbijstelling van de huisvestingssubsidie van OCW.

Artikel 18 Overige bepalingen aansprakelijkheid

- 18.1 Het Regionaal Historisch Centrum kan jegens de Staat geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, gehele of gedeeltelijke ontbinding van de Overeenkomst dan wel gevolgschade vorderen waaronder productieverlies en inkomstenderving.
- 18.2 Lid 1 van dit artikel vindt geen toepassing indien de schade het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van de Staat, dan wel de schade het gevolg is van Gebreken die de Staat bij het aangaan van de Overeenkomst kende en Partijen daarover geen nadere afspraken hebben gemaakt, dan wel van Gebreken die de Staat had behoren te kennen.
- 18.3 Advies- en onderzoekskosten ter vaststelling van de oorzaak van schade komen voor rekening van die Partij in wiens risicosfeer de schadeveroorzakende omstandigheid ligt op grond van deze Overeenkomst.
- 18.4 Indien schade op grond van de overeenkomst voor rekening komt van de Staat, is het Regionaal Historisch Centrum gehouden eventuele vereiste herstelmaatregelen zelf uit te laten voeren, waarbij de (redelijke) kosten van de herstelmaatregelen in rekening worden gebracht bij de Staat.

Artikel 19 Maatregelen bij dreigende schade, informatieplicht

- 19.1 Bij (dreigend) optreden van schade of indien zich een gebrek mocht openbaren aan het Gehuurde, is het Regionaal Historisch Centrum verplicht de Staat hiervan onverwijld op de hoogte te stellen. Het Regionaal Historisch Centrum is voorts verplicht om 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 het Regionaal Historisch Centrum gevaar loopt, waarbij het Regionaal Historisch Centrum onverwijld nagaat of de oorzaak van de schade kan worden weggenomen door een beroep te doen op een nog

- geldende garantie als bedoeld in artikel 4 onderdeel j. (garantiebewijzen en certificaten van deze Overeenkomst).
- 19.2 Indien maatregelen als bedoeld in lid 1 van dit artikel worden getroffen, is het Regionaal Historisch Centrum verplicht de Staat hiervan onmiddellijk op de hoogte te stellen.
- 19.3 De redelijke kosten van de maatregelen als bedoeld in lid 1 komen voor rekening van die Partij voor wiens rekening de (dreigende) schade of het gebrek komt op grond van deze Overeenkomst.

Artikel 20 Asbest

- 20.1 De Staat verklaart niet bekend te zijn met de aanwezigheid van asbest en/of asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Gehuurde.
- 20.1 [OF:] Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat sprake is van aanwezigheid van asbest en/of asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Gehuurde.
- 20.2 De Staat heeft voor aanvang van de huurovereenkomst aan het Regionaal Historisch Centrum een rapport verschaft met betrekking tot de aanwezigheid van asbest en/of asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Gehuurde. Het Regionaal Historisch Centrum verklaart in het bezit te zijn van dit rapport conform artikel 4 lid 1 sub g. en is volledig bekend met de inhoud ervan.
- 20.3 Partijen verklaren er verder mee bekend te zijn dat in het Gehuurde, gezien het bouwjaar, onbekende asbest en/of asbesthoudende materialen in, op en/of aan het Gehuurde aanwezig kan zijn en dat er tevens sprake kan zijn van asbest die niet is opgemerkt in het door de Staat verschaftte rapport. Het Regionaal Historisch Centrum stelt voor eigen rekening en risico een eventueel nader onderzoek in naar de mogelijke aanwezigheid van asbest en treft voor eigen rekening en risico de uit het onderzoek voortvloeiende maatregelen
- 20.4 Het Regionaal Historisch Centrum neemt het risico van de aanwezigheid van alle - zowel bekende als onbekende - asbest en asbesthoudende materialen in, op en/of aan het gehuurde van de Staat over en vrijwaart de Staat voor iedere vordering ter zake.
- 20.5 Partijen komen overeen dat de aanwezigheid van asbest en/of asbesthoudende materialen geen Gebrek oplevert (zie bijlage 3). Het Regionaal Historisch Centrum zal de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot het nemen van maatregelen ten aanzien van asbest en/of asbesthoudende materialen in het gehuurde, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van aanwezigheid daarvan.
- 20.6 Indien het Regionaal Historisch Centrum op grond van gewijzigde wet- of regelgeving verplicht is tot sanering van asbest en/of asbesthoudende materialen en dit zou leiden tot onevenredig hoge kosten voor het Regionaal Historisch Centrum die in redelijkheid niet van het Regionaal Historisch Centrum gevergd kunnen worden, dan treden partijen met elkaar in overleg. Dit lid is niet van toepassing indien de verplichting tot sanering voortvloeit uit (een voornemen tot) het aanbrengen van een verandering en/of toevoeging aan het Gehuurde door het Regionaal Historisch Centrum in de zin van artikel 13 van deze Overeenkomst.

Artikel 21 Legionella

- 21.1 De Staat verklaart niet bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van legionella in het (collectieve) leidingwatersysteem. Het Regionaal Historisch

Centrum stelt voor eigen rekening en risico een onderzoek in naar de mogelijke aanwezigheid van legionella en treft voor eigen rekening en risico de uit het onderzoek voortvloeiende maatregelen.

- 21.2 Partijen komen overeen dat de aanwezigheid van legionella geen Gebrek oplevert (zie bijlage 3). Het Regionaal Historisch Centrum zal de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot het nemen van maatregelen ten aanzien van legionella in het Gehuurde, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van aanwezigheid van legionella.

Artikel 22 Bodemverontreiniging

- 22.1 Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Gehuurde hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de achtergrondwaarden van het 'Besluitbodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit', zoals deze luiden op de aanvangsdatum van de huur, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de 'Circulaire bodemsanering 2013' (Staatscourant 2013/16675), voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- 22.2 De Staat is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat het Gehuurde enige verontreiniging bevat. Partijen hebben ook anderszins geen reden om aan te nemen dat de bodem van het Gehuurde verontreinigd is. Partijen komen overeen dat een eventueel tijdens de looptijd van de Overeenkomst blijkende onbekende verontreinigingssituatie die dateert van vóór de ingangsdatum van de huurovereenkomst met de daarbij behorende eventuele door huurder in acht te nemen gebruiksbeperkingen en/of eventueel door de Staat te treffen maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem geen Gebrek oplevert (zie bijlage 3).
- 22.3 Tijdens de looptijd van de Overeenkomst van het Gehuurde dient het Regionaal Historisch Centrum zich te onthouden van handelingen die verontreiniging van de bodem van het Gehuurde tot gevolg kunnen hebben, van handelingen die een verhoogd risico voor de bodem meebrengen en van handelingen die kunnen leiden tot verspreiding van een eventueel reeds aanwezige verontreiniging.
- 22.4 In geval van niet nakoming van het bepaalde in het derde lid van dit artikel stellen partijen reeds nu vast dat zulks wordt aangemerkt als een ernstig tekortschieten in de op huurder rustende verplichtingen.
- 22.5 De Staat heeft het recht om, indien hij hiervoor een gerede aanleiding heeft, bij het einde van de Overeenkomst door het Regionaal Historisch Centrum en op diens kosten, een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 te laten uitvoeren naar de verontreinigingssituatie van het Gehuurde. Het onderzoek zal worden verricht door een specifiek gekwalificeerde en van beide Partijen onafhankelijke instelling.
- 22.6 Indien het bodemonderzoek uitwijst dat er een verontreiniging wordt geconstateerd ten aanzien waarvan op grond van wet- en regelgeving sanering of anderszins maatregelen vereist zijn en die is veroorzaakt, dan wel zich (verder) verspreidt tijdens de looptijd van deze Overeenkomst dient het Regionaal Historisch Centrum deze binnen zes maanden na het eindigen van de huur voor eigen rekening ten genoegen van de Staat te saneren dan wel de ter zake vereiste maatregelen te nemen, op eerste aanzegging door de Staat. Wanneer het Regionaal Historisch Centrum deze

verplichting niet nakomt, zal de Staat de door hem noodzakelijke geachte werkzaamheden voor rekening van het Regionaal Historisch Centrum doen verrichten. Dit geldt niet wanneer het gaat om een geconstateerde verontreiniging waarvan het Regionaal Historisch Centrum aannemelijk maakt dat deze niet kan worden toegerekend aan hem, zijn rechtsvoorganger(s) dan wel degene(n) die zich door toedoen en/of door (na)laten van hem of zijn rechtsvoorganger(s) op het Gehuurde hebben bevonden.

22.7

Artikel 23 Verzuim en ingebrekestelling

- 23.1 Een Partij zal in geval van een toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst eerst in verzuim zijn wanneer de ander hem bij schriftelijke aanmaning in gebreke heeft gesteld, waarbij een redelijke termijn voor nakoming is gegund en nakoming binnen die termijn is uitgebleven.
- 23.2 Indien het Regionaal Historisch Centrum toerekenbaar tekortschiet in tijdige betaling van de huurprijs, dan zal de huurprijs, vermeerderd met wettelijke rente over de periode dat het Regionaal Historisch Centrum in verzuim is, aan het Regionaal Historisch Centrum worden doorbelast middels een factuur. Het Regionaal Historisch Centrum is verplicht deze factuur op eerste verzoek aan de Staat te voldoen. De wettelijke rente is gebaseerd op artikel 6:119a BW.

Artikel 24 Opschortingsbevoegdheid

Het Regionaal Historisch Centrum is niet gerechtigd tot het opschorten van zijn uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen indien de Staat een uit de Overeenkomst voortvloeiende hoofdverplichting niet nakomt.

Artikel 25 Geschilbeslechting

- 25.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 25.2 Een geschil bestaat indien één van de Partijen dat schriftelijk aan de andere Partij meedeelt.
- 25.3 Geschilpunten bij de uitvoering en/of de interpretatie van de Overeenkomst worden bij voorkeur door Partijen gezamenlijk in overleg tot een oplossing gebracht.
- 25.4 Ingeval van een geschil waarover door Partijen geen overeenstemming wordt bereikt, kunnen Partijen – indien beide Partijen dat wensen - zich wenden tot deskundigen als bedoeld in artikel 26.
- 25.5 Alle geschillen die mochten ontstaan ter zake van de Overeenkomst, dan wel de uitvoering daarvan en welke niet in der minne kunnen worden beslecht en niet voor beslechting aan deskundigen zijn voorgelegd op de voet van artikel 26, zullen door de meest gereede Partij worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 26 Deskundigen

- 26.1 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.

- 26.2 Indien een deskundigenprocedure wordt gevolgd, wordt van de drie deskundigen door iedere Partij een deskundige aangewezen, binnen veertien dagen nadat de in lid 1 van dit artikel genoemde schriftelijke kennisgeving de andere Partij heeft bereikt of de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn ongebruikt is verstreken. Een deskundige maakt binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen gezamenlijk binnen veertien dagen de derde deskundige aan. De derde deskundige maakt binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Indien één der Partijen met de aanwijzing van een deskundige binnen veertien dagen in gebreke blijft, dan wel indien de door Partijen aangewezen deskundigen niet binnen veertien dagen de derde deskundige aanwijzen, wordt deze deskundige, respectievelijk de derde deskundige, op verzoek van de meest gerede Partij aangewezen door de kantonrechter in wiens arrondissement het Gehuurde is gelegen.
- 26.3 De deskundigen onderwerpen zich aan de voorwaarden door de aanvaarding van hun benoeming.
- 26.4 Indien de deskundigen tot een verschillend resultaat komen, geldt het gemiddelde als het vast te stellen bedrag.
- 26.5 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.
- 26.6 De kosten van de vaststelling door de deskundigen worden door Partijen ieder voor de helft gedragen.

Artikel 27 Domiciliekeuze

- 27.1 Mededelingen, aanzeggingen, correspondentie en al het overige ter zake van de uitvoering van de Overeenkomst, gericht aan de Staat worden gericht aan ofwel het Rijksvastgoedbedrijf, ofwel aan het Ministerie van OCW overeenkomstig de verdeling als bepaald artikel 2.3 van deze Overeenkomst.
- 27.2 De Staat, voor zover het het Rijksvastgoedbedrijf betreft, en het Regionaal Historisch Centrum kiezen ter zake domicilie aan hun in de aanhef van de Overeenkomst vermelde adressen.
- 27.3 Het Ministerie van OCW kiest ter zake domicilie aan het adres Rijnstraat 50, 2515 XP Den Haag, Directie Erfgoed & Kunsten.
- 27.4 Partijen geven elkaar schriftelijk zo spoedig mogelijk bericht van een voorgenomen wijziging in domiciliekeuze en tenminste 14 dagen voor de effectuering van deze wijziging.

Artikel 28 Wijziging

- 28.1 Geen aanpassing, wijziging of toevoeging aan de Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en bevoegd is ondertekend door beide Partijen.
- 28.2 Partijen zijn van oordeel dat zij met het sluiten van de Overeenkomst en de daaraan ten grondslag liggende overeenkomsten niet handelen, c.q. niet

- hebben gehandeld, in strijd met de wet en regelgeving, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur daaronder begrepen.
- 28.3 Indien blijkt dat (delen van) de Overeenkomst of de daaraan ten grondslag liggende overeenkomsten strijdig zijn met de wet en regelgeving en als gevolg daarvan een van de Partijen een of meer verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst niet kan nakomen, zullen Partijen in overleg treden teneinde te bezien of de Overeenkomst op wederzijds aanvaardbare termen kan worden aangepast. Voor het overige zal de Overeenkomst ongewijzigd in stand blijven.

Artikel 29 Rangorde Overeenkomst/bijlagen

In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van de bijlagen en de bepalingen van de artikelen van de Overeenkomst, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst. De bijlagen zijn onderling gelijk van rang.

Artikel 30 Geheimhouding

- 30.1 Partijen treden met informatie over de onderwerpen die in de Overeenkomst worden geregeld niet naar buiten dan na onderlinge schriftelijke toestemming.
- 30.2 Partijen zullen de externe communicatie over de samenwerking met elkaar afstemmen en zullen daartoe desgewenst een communicatieplan opstellen.
- 30.3 Het voorgaande is niet van toepassing indien en voor zover enig wettelijk voorschrift de Staat of het Regionaal Historisch Centrum tot mededeling verplicht of uit zijn of haar taak de noodzaak tot mededeling voortvloeit.

Artikel 31 Evaluatie

- 31.1 Vijf jaar na inwerkingtreding van deze Overeenkomst zal in opdracht van de minister van OCW een evaluatie plaatsvinden mede op basis waarvan een keuze kan worden gemaakt voor een opvolgend huisvestingsstelsel voor de Regionale Historisch Centra, dan wel voor verlenging van het huidige huisvestingsstelsel.
- 31.2 Partijen zullen hun medewerking verlenen aan de evaluatie genoemd in lid 1 en op verzoek inzage geven in de voor die evaluatie relevante informatie met betrekking tot hun bedrijfsvoering.

Artikel 32 Verzekeringen

- 32.1 Het Regionaal Historisch Centrum zal als ware hij eigenaar is gedurende de gehele duur van de Overeenkomst voor het Gehuurde een brand- en opstalverzekering afsluiten bij een ter goeder naam en faam bekend staande verzekeraar zulks onder marktconforme voorwaarden en condities en op zogeheten 'premier risque' basis voor een verzekerde som c.q. waarde ter grootte van de jaarlijks geïndexeerde herbouwwaarde van het Gehuurde als bedoeld in artikel 17.6. Het Regionaal Historisch Centrum is zich ervan bewust dat de Staat het Gehuurde niet heeft verzekerd.
- 32.2 Het Regionaal Historisch Centrum zal gedurende de gehele duur van de Overeenkomst een gebruikelijke bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering afsluiten met een proportionele verzekerde som. Een verzekerde som van € 5.000.000 per jaar zal in ieder geval als toereikend worden aangemerkt.
- 32.3 Het Regionaal Historisch Centrum zal op eerste verzoek van de Staat inzage bieden in de verzekeringspolis(sen) en de bijbehorende algemene voorwaarden.
- 32.4 Indien zich schade voordoet aan het Gehuurde zal het Regionaal Historisch Centrum, ongeacht de vraag voor wiens risico deze schade komt, eerst al

het redelijkerwijs mogelijke ondernemen om de schade aan het Gehuurde uitbetaald te krijgen onder de door het Regionaal Historisch Centrum af te sluiten verzekeringen als bedoeld in dit artikel.

- 32.5 Het Regionaal Historisch Centrum draagt er zorg voor dat de Staat als medeverzekerde wordt aangemerkt op de verzekeringspolissen van de af te sluiten verzekeringen als bedoeld in dit artikel.
- 32.6 De aanwending en besteding van uitgekeerde verzekeringspenningen op basis van bovengenoemde verzekeringen zal in goed overleg tussen Partijen plaatsvinden.

Artikel 33 Samenwerking

Indien en voor zover ten aanzien van het Onderhoud en/of het Beheer van het Gehuurde de noodzaak tot samenwerken met andere partijen bestaat dan wel ontstaat, treedt het Regionaal Historisch Centrum zo spoedig mogelijk in overleg met de betreffende partij of partijen teneinde te komen tot afspraken aangaande de aspecten die voor de doelmatige uitvoering van het Onderhoud en/of het Beheer nodig worden geacht.

Artikel 34 Voorbehouden

- 34.1 Deze Overeenkomst komt pas tot stand zodra zij door ieder der partijen is ondertekend.
- 34.2 Het Regionaal Historisch Centrum is bekend met het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, het Didam-arrest) en de hiermee verband houdende rechtsregels waaraan de Staat in geval van verhuur van aan hem toebehorende registergoederen is gebonden. In verband hiermee zal de Staat het voornemen tot verhuur onder de in deze Overeenkomst vervatte bepalingen zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze Overeenkomst moeten publiceren.
- 34.3 Deze Overeenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat zich naar aanleiding van de hiervoor in artikel 34.2 bedoelde publicatie uiterlijk 20 dagen na de datum van publicatie een of meer andere serieuze gegadigden zich hebben gemeld die geïnteresseerd zijn in de onderhavige huur conform de in deze Overeenkomst vervatte voorwaarden.
- 34.4 Slechts de Staat kan een beroep doen op de vervulling van de in artikel 34.3 vermelde ontbindende voorwaarde en wel binnen twaalf weken na de in artikel 34.3 bedoelde datum middels een schriftelijke verklaring aan het Regionaal Historisch Centrum. De Staat is na het inroepen van de ontbindende voorwaarde nimmer gehouden om aan het Regionaal Historisch Centrum enige schadevergoeding of kosten te betalen hoe ook genaamd. Ieder der Partijen draagt zijn eigen kosten bij het niet doorgaan van de huur.

Artikel 35 Bijzondere bepalingen

[optioneel]

Artikel 36 Slotbepalingen

- 36.1 Van de Overeenkomst maken de volgende bijlagen onlosmakelijk deel uit:
- bijlage 1: Bepalingsgrondslag huurprijs;
 - bijlage 2: Beschrijving van het Gehuurde;
 - bijlage 3: Lijst uitgezonderde gebreken;
 - bijlage 4: Methode Kosten Bij Vertrek;
 - bijlage 5: Onderhuren;
 - bijlage 6: Percentageregeling Beeldende Kunst.

36.2 Deze Overeenkomst

1.

en alle eventuele daarop gebaseerde allonges eindigen met ingang van de datum waarop de Overeenkomst in werking treedt.

De Overeenkomst in tweevoud is opgemaakt en ondertekend

De Staat der Nederlanden (Rijksvastgoedbedrijf),
Namens deze de minister van VRO
Namens deze,

drs. N. Lansink / drs. I.C.M. van Munster
directeur Vastgoedbeheer

.....

Datum:

Plaats:

Regionaal Historisch Centrum

Directeur

.....

Datum:

Plaats:

Bijlage 1 Bepalingsgrondslag huurprijs

Conform artikel 6 “De huurprijs”, lid 1:

De huurprijs is bepaald op basis van drie kostencomponenten:

1. Afschrijving van de leningen die de Staat voor het Gehuurde heeft afgesloten bij het ministerie van Financiën.
Deze leningen zijn door de Staat in de loop van de afgelopen jaren aangegaan op basis van de afspraken als gevolg van investeringen van diverse aard. Deze investeringen hebben geleid tot een of meerdere allonges op de Overeenkomst, zoals bedoeld in de considerans van deze Overeenkomst onder punt a. De afschrijving op deze leningen vindt plaats op basis van de verschillende afschrijfcomponenten met daaraan gekoppelde afschrijfperiodes, conform de Methodiek Gebruiksvergoeding Rijksgebouwendienst, die gold op 1 januari 2001 of op opvolgende regelingen dan wel op specifieke afspraken die in offertes voor aanvullende investeringen zijn gemaakt.
2. Rente over de boekwaarde van de leningen bij het ministerie van Financiën. De onder punt 1 bedoelde leningen hebben alle verschillende start- en einddata. Het toegepaste rentepercentage is voor de financiële verplichtingen tot 1-1-2015 geldt een percentage van xxx conform Ministerraadbesluit mei 2015. Voor investeringen na deze datum kunnen andere percentages gelden.
3. Vaste opslag van € xxx per m2 bruto vloeroppervlakte prijspeil 2026; deze m2 bruto vloeroppervlakte volgens Appendix 1 van bijlage 1 van deze overeenkomst. In deze opslag zit opgenomen: personele kosten van de Staat (Rijksvastgoedbedrijf)

Appendices bij bijlage 1

- 1.1. In appendix 1 van deze bijlage is de berekening van de aanvangshuur bijgevoegd zoals genoemd in artikel 6 lid 1 van deze overeenkomst.
- 1.2

Appendix 1 bijlage 1

Bepalingsgrondslag van de huurprijs

Locatiecode	xxx
Adres	: adres
Plaats	: plaats
Eigendomsverhouding	: Eigendom
Overeenkomstnummer	xxx
Huurder	: Regionaal Historisch Centrum
Ingangsdatum Overeenkomst	: datum
Bruto vloeroppervlak in m2	
Totaal gebouw	: x m2 bvo
In gebruik bij Regionaal Historisch Centrum	: x m2 bvo
De huurprijs is opgebouwd uit de volgende componenten:	
Afschrijving	: € xxx
Rente	: € xxx
Vaste opslag (xxx x € xxx)	: € xxx
De huurprijs op jaarbasis	: € xxx
Prijspeil (jaar): 01-01-2026	

CONCEPT

Bijlage 2 Beschrijving van het Gehuurde

Conform artikel 3 "Het Gehuurde":

[omschrijving met daarin adres, perceel, gebouwen]
[kadaster informatie]
[kadastertekening met daarin gemarkeerd de objecten]

De staat van het Gehuurde wordt gebaseerd op de volgende gegevens: de laatste inspectie, en overige documenten: **NOG IN TE VULLEN**. Zie hiervoor de appendices bij bijlage 2.

Het in gebruik zijnde vloeroppervlak zal door het Regionaal Historisch Centrum niet hoger worden belast dan voor het object bouwtechnisch toelaatbaar is: @@ kg/m². Op de volgende plaatsen in het object is een hogere belasting toegestaan:

- a.
- b.

Hogere belastingen zijn incidenteel mogelijk, doch uitsluitend na schriftelijke toestemming van de Staat.

Appendices bij bijlage 2

- 2.1 [laatste BOEI-rapport]
- 2.2 [vervangingsplanning]
- 2.3 [stoplichtrapportage]
- 2.4 [lijst aanwezige kunst] ikv 'Percentageregeling Beeldende Kunst'

Bijlage 3 Lijst uitgezonderde omstandigheden

Gezien de omstandigheid dat dat het Gehuurde reeds gedurende meerdere jaren door het Regionaal Historisch Centrum wordt gebruikt en, indien aan de orde, is onderhouden, terwijl de Staat geen gebruiker van het Gehuurde is of recent is geweest, is het Regionaal Historisch Centrum beter dan de Staat bekend met de (onderhouds)staat van het Gehuurde. Partijen nemen daarbij in aanmerking dat het Regionaal Historisch Centrum alle onderhoud van het Gehuurde, als ware hij eigenaar, voor zijn rekening neemt, en in beginsel alle risico's draagt op de wijze als in deze Overeenkomst is bepaald.

Vanuit deze uitgangspunten hebben partijen de navolgende rapporten en onderzoeken als bijlage [*] aan de Overeenkomst gehecht:

- Het rapport ten behoeve van de '1-meting' van het Gehuurde d.d. xxx uitgevoerd door xxx, kenmerk: xxx;
- Het advies op en analyse van bouwkundige inspectierapporten van 8 Regionaal Historische Centra d.d. xxxx uitgevoerd door Hylkema Erfgoed;

Het Regionaal Historisch Centrum wordt verondersteld volledig bekend te zijn met de inhoud van deze bijlagen, alsmede met de navolgende feiten, omstandigheden en eigenschappen die het Gehuurde betreffen:

-

Partijen zijn overeengekomen dat alle in deze rapporten alsook alle verder in deze bijlage genoemde feiten, eigenschappen en overige omstandigheden waardoor het Gehuurde aan het Regionaal Historisch Centrum niet het genot kan verschaffen dat het Regionaal Historisch Centrum bij het aangaan van de Overeenkomst mocht verwachten, niet worden aanmerkt als een gebrek in de zin van deze Overeenkomst en/of in de zin van art. 7:204 lid 2 BW en dat het Regionaal Historisch Centrum ter zake deze eigenschappen geen rechten kan doen gelden jegens de Staat.

Bijlage 4 Methode Kosten Bij Vertrek

Processtappen na beëindiging Overeenkomst

Stap 1 Beëindiging Overeenkomst

Er vindt beëindiging plaats van de Overeenkomst conform artikel 5 Overeenkomst. Voor verzamelpanden worden maatwerkafspraken gemaakt per casus waarbij zoveel als mogelijk wordt gehandeld conform deze methode.

Stap 2 Berekening Indicatie van Afrekening

- RVB vraagt bij het Regionaal Historisch Centrum alle Documentatie m.b.t. het Gehuurde op bij het Regionaal Historisch Centrum en het Regionaal Historisch Centrum verstrekt die terstond;
- RVB maakt taxatie;
- RVB berekent de meer/minder opbrengsten (hierna aangeduid als de 'indicatie van afrekening'). Dit is het verschil tussen:
 - o de taxatiewaarde en
 - o de boekwaarde RVB + verwachte verkoopkosten + verwachte leegstandskosten;
- Voor de berekening van leegstandskosten wordt een termijn van 2 jaar gehanteerd vanaf het moment van wederoplevering aan het RVB.

Stap 3 Afrekening met Regionaal Historisch Centrum

Indien er sprake is van een negatieve Indicatie van Afrekening, oftewel minder opbrengsten (=een verkoopverlies) dan wordt dit door RVB uiterlijk 3 maanden voor wederoplevering gecommuniceerd met het Regionaal Historisch Centrum en bij de beëindiging van de Overeenkomst in rekening gebracht bij het Regionaal Historisch Centrum.

Indien er sprake is van een positieve Indicatie van Afrekening, oftewel meer opbrengsten, dan vindt er geen verrekening met het Regionaal Historisch Centrum plaats.

Bijlage 5 Onderhuren

CONCEPT

Bijlage 6 Percentageregeling Beeldende Kunst

CONCEPT