

## **HUUROVEREENKOMST HUIZER BOTTERWERF IN DE ZIN VAN ARTIKEL 7:230A BW**

---

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

---

### **ONDERGETEKENDEN:**

- I. **Gemeente Huizen**, zetelende te Huizen (1276 KB) aan de Graaf Wichman 10, hierna te noemen: "verhuurder", vertegenwoordigd door haar burgemeester;  
  
en;
- II. **Stichting Huizer Botters (SHB)**, gevestigd te Huizen (1271 GD) aan de Havenstraat 300, hierna te noemen: "SHB" of "huurder", ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder dossiernummer 41195102, vertegenwoordigd door de heer J.F.M. Kolk en mevrouw I. Helmus-Schaap in hun hoedanigheid van bestuurders van huurder;

### **NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:**

- verhuurder heeft op 1 oktober 2015 van de Stichting Botterwerf Huizen de "Huizer Botterwerf" gekocht:
  - de botterwerf met daarbij behorende voorzieningen waaronder de inventaris, gelegen te Huizen (1271 AL) aan de Havenstraat 300, kadastraal bekend als gemeente Huizen, sectie C, nummers 11476, 11479 en 11474 respectievelijk groot zesentwintig are en tien centiare (26a 10ca);
  - het recht van erfpacht van de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Huizen, sectie C, nummers 11476, 11479 en 11474, respectievelijk groot zesentwintig are en tien centiare (26a 10ca) welk recht na koop door vermenging te niet gaat. ), beide hierna te noemen: "de botterwerf";
- verhuurder zal een, in nader overleg met de huurder te bepalen, gedeelte van de botterwerf aanwenden voor eigen gebruik, te weten een nog nader in overleg te realiseren havenkantoor ter plaatse van de locatie B op tekening nr. 1432G01, welk deel buiten de verhuur blijft;

- op tekening nr. 1432G01, behorende bij deze overeenkomst, is aangegeven welk deel van het werfgebouw is verhuurd aan de Stichting Vakcentrum Smeden, welk deel eveneens buiten de verhuur blijft.

## **ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

### **1. HET GEHUURDE, DE BESTEMMING**

- 1.1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de botterwerf en een gedeelte van de botterloods **ter grootte van ca 2.507 m<sup>2</sup>** (zie tekening, het havenkantoor gaat hier vanaf) en zoals aangegeven op de tekening nr. 1432G01 hierna te noemen: "het gehuurde".
- 1.2. Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als botterwerf, overeenkomstig het door de raad in zijn vergadering van 25 september 2014 vastgestelde bestemmingsplan (1<sup>e</sup> partiële herziening bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen). De op de botterwerf betrekking hebbende tekst is bijgevoegd als bijlage 2.
- 1.3. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.

### **2. ALGEMENE VOORWAARDEN**

- 2.1. Van deze overeenkomst maken deel uit de "Algemene bepalingen huur-overeenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de Rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen: "algemene bepalingen". De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Een door huurder en verhuurder geparafeerd exemplaar van de algemene bepalingen is als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd (bijlage 3).
- 2.2. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

### **3. DUUR, VERLENGING EN OPZEGGING**

- 3.1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van tien jaar, ingaande op 1 oktober 2015 en lopende tot en met 31 december 2025.

- 3.2. Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van tien jaar, derhalve tot en met 31 december 2035. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens tien jaar.
- 3.3. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging door huurder of verhuurder tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar.
- 3.4. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

#### 4. **HUURPRIJS, OMZETBELASTING, HUURPRIJSAANPASSING, BETALINGSVERPLICHTING, BETAALPERIODE**

- 4.1. De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 36.000,- - excl. btw .
- 4.2. De aanvangshuurprijs, als vermeld in het vorige artikellid, is exclusief de kosten van verbruik van gas, water en elektra, met dien verstande dat de gemeente jaarlijks na ontvangst van de jaarafrekeningen hiervoor een bedrag aan SHB betaalt tot een maximum € 3.000. In dit bedrag is tevens begrepen het verbruik van gas, water en elektra voor het havenkantoor dat, in nader overleg met huurder op het werfterrein wordt gerealiseerd.
- 4.3. Partijen komen overeen dat verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Huurder verklaart hierbij jegens verhuurder het gehuurde voor 90% of meer voor btw belaste doeleinden te gebruiken.
- 4.4. Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- 4.5. De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst met ingang van 1 januari 2017, aangepast overeenkomstig 9.1. tot en met 9.4 van de algemene bepalingen. **In 9.1 algemene bepalingen dient voor het jaartal "2000" het jaartal "2006" te worden gelezen.**
- 4.6. De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
  - a. de huurprijs;
  - b. de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- 4.7. Per betaalperiode van drie kalendermaanden, telkens op de eerste van elk kwartaal, bedraagt het aan de verhuurder te betalen bedrag van het jaarhuurbedrag gedeeld door vier.

- 4.8 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

## **5. Zekerheid**

- 5.1 Als zekerheid voor betaling van de huurprijs gelden de twee Huizer botters (HZ108 en HZ45), die bij overeenkomst d.d. 26 november 2010 (zie bijlage 4) door de gemeente aan de SHB zijn verkocht voor € 100,--.
- 5.2 Het de in het vorige lid vermelde overeenkomst is een terugkooprecht voor de gemeente bedongen met een max. koopprijs van € 100,--.
- 5.3 De in het eerste lid vermelde overeenkomst wordt aldus aangevuld dat wanneer de SHB gedurende twee jaar niet in staat is de gehele huursom te voldoen de SHB de in het eerste lid vermelde botters te koop aanbiedt aan de gemeente, overeenkomstig de in de overeenkomst d.d. 26 november 2010 vermelde voorwaarden.
- 5.4 Het staat de gemeente vrij om, naast de wettelijke mogelijkheid om bij het niet betalen van de huur tot beëindiging van de huurovereenkomst over te gaan, de twee aangekochte botters tegen de geldende marktwaarde te koop aan te bieden om vervolgens daaruit de verschuldigde huurprijs tot zich te nemen.

## **6. RECHT VAN EERSTE KOOP**

- 6.1. Indien de gemeente besluit tot verkoop van de botterwerf zal de gemeente de gehele botterwerf, als bedoeld bij de eerste bullet onder "ondergetekenden", aan SHB te koop aanbieden tegen een dan geldende koopprijs. De gemeente zal haar aanbod dan acht (8) weken gestand doen. Bij gebreke van aanvaarding door SHB staat het de gemeente vrij de grond aan derden aan te bieden, onder dezelfde voorwaarden, maar niet tegen een lagere grondprijs.

## **7. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD**

- 7.1. De SHB is als 'hoofdhuurder' belast met het algemeen beheer van de botterwerf.
- 7.2. Naast het gebruik, zoals omschreven in artikel 1.2, is de botterwerf via een besluit van het college d.d. 22 december 2008 aangewezen als trouwlocatie, welk gebruik ook is opgenomen in de bestemmingsplanbeschrijving. Met respect voor het hoofdgebruik, als bedoeld in artikel 1.2,

en in nauw overleg tussen huurder en ambtenaren van de burgerlijke stand, faciliteert huurder dit gebruik ten behoeve van de gemeente/burgerlijke stand.

7.3. In aanvulling dan wel in afwijking van de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte is het volgende van toepassing:

1. hoofdhuurder, verhuurder en de andere gebruiker(s) van de botterwerf hebben tenminste twee keer per jaar een gebruikersoverleg, waarin de beheerzaken aan de orde komen;
2. het sleutelbeheer ligt bij de hoofdhuurder, waarbij als uitgangspunt geldt dat alle gebruikers de mogelijkheid hebben om zelfstandig toegang te krijgen tot het door hen gebruikte deel van de botterwerf;
3. huurders (SHB en smederij) maken onderling afspraken over eventueel gezamenlijk gebruik van delen van de botterloods (bijv. toiletvoorziening).
4. het dagelijks beheer en onderhoud komt, overeenkomstig artikel 13 van de algemene bepalingen, voor rekening van de huurder.

Dit met in achtname van het aanbod van de huurder d.d. 19 december 2014 onder Aanbod 4 waarin staat: *'Voor overige aanpassingen in en om het gebouw zijn wij bereid de arbeid te leveren als de gemeente materialen cq budget hiervoor beschikbaar stelt. Dit zelfde aanbod geldt met betrekking tot het onderhoud van de botterwerf. Indien de Gemeente de materialen levert is de SHB bereid met haar vrijwilligers het gebouw te onderhouden'*;

5. voor andere aanpassingen in, aan en om het gebouw, die behoren tot de verantwoordelijkheid van de verhuurder, verklaart huurder zich bereid arbeid te leveren, indien de verhuurder materiaal cq. budget hiervoor beschikbaar stelt. Eén en ander overeenkomstig aanbod 4 in de propositie van de SHB naar aanleiding van het overleg met verhuurder op 17 september 2014.
6. De inventaris maakt deel uit van de huur, waarbij afgesproken is dat de SHB voor onderhoud en vervanging zorg draagt. De vervangen inventaris wordt eigendom van de huurder. Met het oog hierop draagt verhuurder gedurende een periode van vijf jaar na 1 oktober 2015 zorg voor verzekeren van de inventaris.

## **8. ECONOMISCHE EN SOCIALE ZELFREDZAAMHEID**

- 8.1. Huizen is een inclusieve samenleving, dat wil zeggen een samenleving waar inwoners, ongeacht leeftijd, fysieke situatie of culturele achtergrond, volwaardig deelnemen aan het economisch en sociaal verkeer. De botterwerf is bij uitstek een plek voor ontmoeting. Huurder stelt zich bewust en actief open voor inwoners met beperkingen.
- 8.2. Actieve deelname aan de samenleving is cruciaal voor het zelfrespect van mensen en noodzakelijk om de ontwikkeling van inwoners richting economische en sociale zelfstandigheid mogelijk te maken. Huurder stelt samen met de gemeente Huizen uiterlijk drie maanden na aanvang van de huur een plan van aanpak op, gericht op het actief deelnemen van inwoners in en om de botterwerf. Hierbij kan gedacht worden aan een inloopfunctie, werkervaringsplekken voor werkzoekenden, assisteren bij boottochten, evenementen, dagbesteding voor verstandelijk gehandicapten i.s.m. gehandicaptenorganisaties, een ontmoetingsplek voor werkgevers bij de re-integratie van werkzoekenden e.d.
- 8.3. In ieder geval wordt er uiterlijk zes maanden na aanvang huur een inloopfunctie ingericht.
- 8.4. De begeleiding vindt plaats door een aparte, nog te werven vrijwilligersgroep van de Stichting Huizer Botters, waarbij huurder en verhuurder er van uitgaan dat dit mensen zijn die met liefde, geduld en verdere vaardigheden de begeleiding vorm kunnen geven.
- 8.5. Bij de plaatsing van kandidaten, te plaatsen in overleg en samenwerking met huurder, zal hun behoefte centraal staan.
- 8.6. Voor de inzet van de vrijwilligers voor de begeleiding worden geen kosten in rekening gebracht bij de gemeente Huizen.
- 8.7. Voor het gebruik van de botterwerf voor activiteiten, zoals bedoeld in punten 8.1. t/m 8.5, stelt verhuurder jaarlijks een bijdrage vanuit de middelen "Sociaal domein" beschikbaar van € 6.000. Over dit bedrag is geen omzetbelasting verschuldigd.

aan de bevoegde Nederlandse rechter en zijn onderworpen aan het Nederlands recht.

#### 14. OPSCHORTENDE VOORWAARDE

14.1. Deze overeenkomst treedt niet eerder in werking dan nadat verhuurder de gronden en opstallen, zoals omschreven in de eerste bullet van de aanhef, in eigendom heeft verkregen. Indien verhuurder de gronden en opstallen in eigendom verkrijgt op een latere datum dan de in artikel 3.1 van deze huurovereenkomst opgenomen ingangsdatum, dan zal deze huurovereenkomst in werking treden een dag nadat verhuurder de eigendom van vorenbedoelde gronden en opstallen in eigendom heeft verkregen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Geanonimiseerd

Geanonimiseerd

Stichting Huizer Botters

Gemeente Huizen

Plaats: Huizen

Datum: [●] 21 december 2015

Plaats: Huizen

Datum: [●] 28 december 2015

#### Bijlagen

1. tekening van het gehuurde;
2. tekst 'gebruik' bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen;
3. algemene bepalingen;
4. overeenkomst SHB – gemeente 26 november 2010

## **9. HANDELEN OF NALATEN HUURDER IN STRIJD MET WET- EN REGELGEVING**

- 9.1. Ieder handelen of nalaten van huurder in strijd met geldende wet- en regelgeving, levert een toerekenbare tekortkoming van huurder jegens verhuurder op.

## **10. OVERDRACHT VAN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

- 10.1. Huurder stemt reeds bij voorbaat in met eventuele overdracht door verhuurder van diens uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen.
- 10.2. In geval van overdracht van het gehuurde en vestiging of overdracht van een zelfstandig recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal op het gehuurde zal verhuurder ervoor zorg dragen dat zijn rechtsopvolger(s) aan alle bepalingen uit deze huurovereenkomst wordt/worden gebonden. Verhuurder dient daarbij te bedingen dat zijn rechtsopvolger(s) deze verplichting ook aan (een) eventuele rechtsopvolger(s) zal/zullen opleggen.

## **11. NAAMSWIJZIGING, OVERNAME, FUSIE EN JURIDISCHE SPLITSING**

- 11.1. Huurder stelt verhuurder schriftelijk op de hoogte van een voorgenomen naamswijziging, overname, fusie of juridische splitsing als bedoeld in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Een publicatie van een voornemen tot splitsing of fusie wordt, binnen twee dagen na die publicatie, aan verhuurder ter beschikking gesteld.

## **12. VERTEGENWOORDIGINGSBEVOEGDHEID**

- 12.1. Huurder verklaart middels ondertekening van deze overeenkomst reeds bij voorbaat dat degene die namens hem met deze overeenkomst samenhangende stukken ondertekent en daarmee verband houdende afspraken maakt, daartoe bevoegd is. In het verlengde van het voorgaande zal huurder zich nimmer beroepen op de onbevoegdheid van bedoelde vertegenwoordiger. Partijen komen voorts overeen dat verhuurder niet gehouden is onderzoek in te stellen naar de vertegenwoordigingsbevoegdheid van degene die namens huurder optreedt.

## **13. FORUM- EN RECHTSKEUZE**

- 13.1. Eventuele uit deze overeenkomst en daaraan gerelateerde overeenkomsten voortvloeiende geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd



Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de "Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW" als genoemd in 2.1.

Geanonimiseerd

Geanonimiseerd


  
\_\_\_\_\_

Handtekening huurder



- A smederij (ca. 150 m<sup>2</sup> incl. verdieping)
- B Stichting Huizer Bidders (ca. 2507 m<sup>2</sup>)

project **SB Planopzet**  
 locatie **Huizen**  
 onderwerp **Opzet Botterwerf Huizen**

	Gemeente Huizen Postbus 5   1270 AA Huizen Graaf Wichman 10   1276 KB T 14035   www.huizen.nl	schaal 1:500	tekenaar ZHU	datum 22-1-2015	tekeningnummer 1432G01	blad 1
	afdeling	formaat A4 - portraït	controle	fase DO	wijziging	aantal 1

## **Artikel 5 Bedrijf - Botterwerf**

Dit plan voegt - onder vernummering van artikel 5 (Bedrijf - Nutsvoorziening) en opvolgende artikelen en de daarin voorkomende verwijzingen - aan het bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen een nieuw artikel 5 toe dat als volgt luidt:

### **'Bedrijf – Botterwerf**

#### *(i) 5.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Bedrijf - Botterwerf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een botterwerf;
- nautische gerelateerde activiteiten;
- huwelijksvoltrekkingen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen en verhardingen.

#### *(ii) 5.2 Bouwregels*

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

##### **(A) 5.2.1 Gebouwen**

- gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- het bebouwingspercentage bedraagt 100%.

##### **(B) 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- de bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 7,5 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

#### *(iii) 5.3 Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken:

- van het bepaalde in lid 5.2.2 onder a om een bouwhoogte van erfafscheidingen van ten hoogste 2,5 m toe te laten, met dien verstande dat de hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor een adequate afscherming van het terrein;
- van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b om een bouwhoogte van erfafscheidingen van ten hoogste 3 m toe te laten, met dien verstande dat de hogere bouwhoogte nodig is voor een adequate afscherming van het terrein;
- van het bepaalde in lid 5.2.2 onder c om ten behoeve van een antennemast een hogere bouwhoogte toe te laten, met dien verstande dat de noodzaak van de hogere bouwhoogte aangetoond dient te zijn;

van het bepaalde in lid 5.2.2 onder d om ten behoeve van luifels, reclamezuilen en reclamemasten met een bouwhoogte van ten hoogste 6 m toe te laten, met dien verstande dat de hogere bouwhoogte niet mag leiden tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

(iv) *5.4 Specifieke gebruiksregels*

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- (bedrijfs)woningen zijn niet toegestaan;
- het gebruik van deze gronden is uitsluitend toegestaan indien het gebruik niet tot een hogere geluidsbelasting leidt, op de dichtstbijzijnde grens van het bouwvlak binnen de bestemming Gemengd - 1 aan de Havenstraat, dan zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Norm (dB(A))	Periode (uur)		
	07-19	19-23	23-07
L <sub>Ar, LT</sub>	50	45	40
L <sub>Amax</sub>	70	65	60

- op zichzelf staande detailhandel of kantoren zijn niet toegestaan;
- seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 5 m is op onbebouwde gronden binnen het bouwvlak niet toegestaan.'

---

## **ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW**

---

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld en op 11 juli 2003 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

---

### **Omvang gehuurde**

1. Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in de bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen gearafeerde proces verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

### **Staat**

2. Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur opgeleverd en door huurder aanvaard in de staat waarin het zich dan bevindt. Die staat wordt door of vanwege huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huur- overeenkomst toe te voegen en door partijen gearafeerd proces-verbaal van oplevering, welk proces-verbaal deel uitmaakt van de huurovereenkomst. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

### **Gebrek**

3. Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.

### **Inspectie in verband met de geschiktheid**

4. Huurder is verplicht het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is of door huurder geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder daaraan moet geven. Verhuurder heeft de geschiktheid van het gehuurde niet onderzocht en is enkel gehouden huurder op de hoogte te stellen van aan verhuurder bekende gebreken waarvan hij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die verhuurder niet kende en niet behoorde te kennen.

### **Deskundigheid**

5. Indien huurder of verhuurder onvoldoende deskundig is, dan is hij verplicht om zich bij het opmaken van het proces-verbaal van oplevering en bij de inspectie als bedoeld in 4 te laten bijstaan of te laten vertegenwoordigen door een deskundige.

### **Gebruik**

6.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.

6.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Als in het kader van door of vanwege

verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, mag huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

**6.3** Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.

**6.4** Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

**6.5** Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, antenne-installaties of andere doeleinden heeft verhuurder het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex. Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en zal verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.

**6.6** Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

#### *(Overheids)voorschriften en vergunningen*

**6.7.1** Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf, waarvoor het gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen verhuurder.

**6.7.2** Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van verhuurder.

**6.7.3** Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder onverminderd het in 6.8.1 t/m 6.8.3 en 6.11.1 t/m 6.11.7 bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

#### *Milieu*

**6.8.1** Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek ter zake van het gehuurde is ingesteld, en tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - onder, in, aan of rondom het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient de huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is huurder ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen.

Huurder vrijwaart verhuurder ter zake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.

**6.8.2** Het gestelde in 6.8.1 is niet van toepassing indien huurder aantoonbaar dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.

**6.8.3** Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

#### *Afvalstoffen/chemisch afval*

**6.9** Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

### *Appartementsrecht*

**6.10.1** Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik inacht nemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.

**6.10.2** Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

**6.10.3** Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 6.10.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

### *Verbodsbepalingen en voorschriften van orde*

**6.11.1** Het is huurder niet toegestaan:

- a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering;
- b. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven;
- c. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden kunnen worden beschadigd;
- d. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

**6.11.2.1** Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, zoals naamsaanduidingen, reclames, borden, aankondigingen, publicaties, opstallen, getimmerten, uitstallingen, emballage, goederen, automaten, verlichting, zonwering, rolluiken, antennes met toebehoren, vlaggenmasten, het ondoorzichtig maken van ruiten e.d.

**6.11.2.2** Onder veranderingen en toevoegingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in de gevels, vloeren en wanden.

**6.11.2.3** Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.

**6.11.2.4** Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde en niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel wanneer het huurgenot niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder zich daartegen verzetten.

**6.11.2.5** Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

**6.11.2.6** Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.

**6.11.2.7** Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.

**6.11.2.8** Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

**6.11.2.9** Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

**6.11.3** Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt zal huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van verhuurder.

**6.11.4** Met betrekking tot de in 6.11.2.1 en 6.11.2.2 genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.

**6.11.5** Huurder zal brandblusvoorzieningen en vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde te allen tijde vrijhouden.

**6.11.6** Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap of automatisch deurmechanisme of soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde per een of meer van genoemde voorzieningen of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door

of namens verhuurder, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Verhuurder mag - indien en zolang dit noodzakelijk is - genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur kan doen gelden.

**6.11.7** Indien door huurder aangebrachte zaken (waaronder begrepen reclame of andere aanduidingen) in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

#### *Verzoeken/toestemming*

**6.12.1** Indien verhuurder of huurder na ondertekening van deze huurovereenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze huurovereenkomst verlangt, dient verhuurder of huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk in te dienen.

**6.12.2** Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van verhuurder of huurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.

**6.12.3** Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

#### **Boetebepaling**

**7.** Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250,00 per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

#### **Onderhuur**

**8.1** Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

**8.2** Ingeval huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

#### **Huurprijswijziging**

**9.1** Een in 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

**9.2** De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

**9.3** Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan.

**9.4** Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.



### **Einde huurovereenkomst of gebruik**

**10.1.1** Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

**10.1.2** Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering van het gehuurde zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde door huurder bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik aan verhuurder opgeleverd in de staat die verhuurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen en behoudens normale slijtage en veroudering.

**10.1.3** Bij discussie over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur, wordt huurder verondersteld het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen.

**10.1.4** Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van huurder worden verwijderd. Het gestelde in 6.11.2.6 en 6.11.2.7 is van toepassing.

**10.2** Indien huurder het gebruik van het gehuurde ontijdig heeft beëindigd, is verhuurder gerechtigd, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat huurder enig recht op schadevergoeding heeft.

**10.3** Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd. Verhuurder heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden, dit alles tenzij verhuurder ermee bekend is dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen. In het laatste geval is huurder verplicht om tezamen met de opvolgend huurder een beschrijving op te stellen van alle zaken die door de opvolgend huurder zijn of worden overgenomen. Deze door huurder en de opvolgend huurder geparafeerde beschrijving van die zaken dient direct na het opstellen daarvan aan verhuurder te worden verstrekt.

**10.4** Tenzij tussen huurder en verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen, is huurder in geen geval gerechtigd om zaken na beëindiging van de huurovereenkomst in het gehuurde achter te laten in afwachting van het antwoord op de vraag of een opvolgend huurder deze zaken wellicht wenst over te nemen. Als huurder zich hier niet aan houdt, is verhuurder gerechtigd om desbetreffende zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden.

**10.5** Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden. De inspectie van het gehuurde en de opmaak en de ondertekening van het inspectierapport zal geschieden door partijen dan wel door daartoe bevoegde vertegenwoordigers. Partijen kunnen zich achteraf niet op de onbevoegdheid van die vertegenwoordigers beroepen.

**10.6** Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

**10.7** Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn ten genoegen van verhuurder uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.

**10.8** Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en kosten.

### **Schade en aansprakelijkheid**

**11.1** Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet verhuurder terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in 11.6 voordoet of dreigt voor te doen.

**11.2** Indien huurder hiertoe de mogelijkheid heeft, geldt het bovenstaande eveneens ten aanzien van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

**11.3** Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het gestelde in 13.1, 13.4 en 13.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.

**11.4** Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.

**11.5** Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

**11.6** Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van huurder en huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, storing van de installaties en apparatuur, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkomingen in de leveringen en diensten. Eveneens is verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die in het gehuurde aanwezig zijn en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van die derden ter zake.

**11.7** Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

**11.8** Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen.

**11.9** Het gestelde 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade geldt niet bij schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Evenmin geldt het gestelde in 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade indien de schade het gevolg is van een gebrek aan het gehuurde dat verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen, tenzij het gaat om gebreken waarvan huurder op de hoogte was of had kunnen zijn door zijn onderzoek als omschreven in 4, welk gebrek alsdan tussen partijen niet als een gebrek kan worden beschouwd.

### **Bankgarantie**

**12.1** Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie te gelden voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.

**12.2** Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie.

**12.3** Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een nieuwe bankgarantie, die voldoet aan het gestelde in 12.1 en 12.4, tot het volledige bedrag zorgdragen.

**12.4** Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de huurprijs, van de vergoeding voor leveringen en diensten of het voorschot daarop en van de geldende omzetbelasting, op eerste verzoek van verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

**12.5** Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

**12.6** Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt huurder aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van € 250,00 per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

### **Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen**

**13.1** Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de hierna in 13.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

**13.2** Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 13.3 en 13.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

**13.3** Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van:

- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen. Terzake van rioleringen geldt onverminderd het in 13.4 sub k. gestelde;
- c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- d. buitenschilderwerk.

De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.

**13.4** Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 13.1 zijn voor rekening van huurder:

- a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 13.3 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
- c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
- e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
- f. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
- g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd.
- h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in 16.3 tot en met 16.8 voor zover mogelijk van toepassing.
- i. onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.
- j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde.
- k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

**13.5** Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van huurder.

**13.6** Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten.

Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

**13.7** Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder.

13.8 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat huurder niet van deze aansprakelijkheid.

13.9 Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft verhuurder in dat bericht een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.

13.10 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in 13.1, 13.4 en 13.5 niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

#### **Aanpassingen door of vanwege verhuurder**

14.1 Het is verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

14.2 Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51% van de huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die huurders tezamen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt verhuurder als huurder van het niet-verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.

14.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

14.4 Het gestelde in artikel 7: 220 lid 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt leveren voor huurder geen gebreken op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen, zonder recht te hebben op vermindering van de huurprijs, vermindering van een andere betalingsverplichting, geheel of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding.

14.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuisen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen of te laten vervallen.

#### **Toegang verhuurder**

15.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is huurder verplicht verhuurder of degene die zich ter zake bij huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.

15.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden.

In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.

15.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

#### **Kosten van leveringen en diensten**

16.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of verhuurder als onderdeel van de overeengekomen leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.

**16.2** Indien tussen partijen geen bijkomende leveringen en diensten zijn overeengekomen, draagt huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.

**16.3** Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege verhuurder bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex volledig in gebruik zou zijn.

**16.4** Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.

**16.5** Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

**16.6** Wat blijkt uit het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen een maand na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

**16.7** Verhuurder heeft het recht de leveringen en diensten, na overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

**16.8** Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in 16.7.

**16.9** Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door verhuurder verzorgde leveringen en diensten behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.

**16.10** Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

**16.11** Verhuurder is, behoudens in geval van ernstige nalatigheid of grove schuld, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde voorzieningen en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijzvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

## **Kosten, verzuim**

**17.1** In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten - aan verhuurder te voldoen.

De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.

**17.2** Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

## **Betalingen**

**18.1** De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Dit laat onverlet de bevoegdheid van huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van

huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

**18.2** Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300,00 per maand.

## **Belastingen, lasten, heffingen, premies**

### *Omzetbelasting*

**19.1** Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.

**19.2** Maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.

**19.3. a** Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

I De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.

II De omzetbelasting die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.

III Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

**19.3.b** Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 19.3.a sub I, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

**19.4** Het in 19.3.a sub II gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

**19.5** Wanneer zich een situatie als bedoeld in 19.3.a voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 19.3.a sub III. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

**19.6** Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in 19.1, stelt huurder de verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.

**19.7** Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 19.6 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 19.9, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 19.3.a weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

19.8 Het in 19.3.a, 19.3.b, 19.5 en 19.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

19.9 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

*Overige belastingen, lasten, heffingen, premies, e.d.*

20.1 Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
- c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d. rioolrecht;
- e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precario rechten, lasten, heffingen en retributies:
  - terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
  - terzake van goederen van huurder;
  - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

20.2 Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij verhuurder worden gevind, moeten deze door huurder op eerste verzoek van verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.

20.3 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.

Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen brandrisico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

### **Hoofdelijkheid**

21.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

21.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

### **Niet tijdige beschikbaarheid**

22.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.

22.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.

**22.3** Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door ernstige nalatigheid of grove schuld van verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft.

#### **Wet Bescherming Persoonsgegevens**

**23.** Indien huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

#### **Domicilie**

**24.1** Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde.

**24.2** Huurder verplicht zich in geval huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

**24.3** Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

#### **Klachten**

**25.** Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

#### **Beheerder**

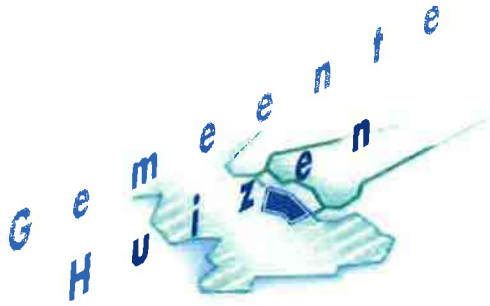
**26.** Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

#### **Slotbepaling**

**27.** Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet.

In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.





## Overeenkomst van koop

Partijen:

De gemeente Huizen, ten dezen ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester en handelende ter uitvoering van besluit van het college van burgemeester en wethouders van 2 maart 2010.

hierna te noemen: de gemeente;

en:

de stichting STICHTING HUIZER BOTTERS, statutair gevestigd te Huizen, feitelijk gevestigd Labradorstroom 93 te 1271 DE Huizen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer geanonimiseerd,

hierna te noemen: de stichting

zijn het volgende overeengekomen:

1. De gemeente verkoopt aan de stichting de navolgende zaken:
  - I de botter HZ 45 "Gebroeders Schaap", bouwjaar 1892, in de staat waarin deze zich thans bevindt met de navolgende scheepstoebehoren:
    - a. een grootzeil, een kluiverzeil, een fokzeil en een bezaanzeil;
    - b. een dektent;
    - c. een dreganker;
    - d. een vuurduivel;
    - e. een gastoestel plus gasfles;
    - f. twee jerrycans;
    - g. een reserve helmstok;
    - h. een kluiverboom (nieuw);
    - i. een stutter (nieuw);
    - j. een pikhaak;
    - k. 3 stootwillen;
    - l. 12 zwemvesten.
  - II de botter HZ 108 "Janus Kok", bouwjaar 1934, in de staat waarin deze zich thans bevindt met de navolgende scheepstoebehoren:
    - a. een grootzeil, een kluiverzeil, een fokzeil en een bezaanzeil;
    - b. een dektent;
    - c. een dreganker;
    - d. een vuurduivel;
    - e. een gastoestel plus gasfles;

- f. twee jerrycans;
- g. een reserve helmstok;
- h. een kluiverboom;
- i. een stutter;
- j. een pikhaak;
- k. 3 stootwillen;
- l. 12 zwemvesten.

Gemeente verklaart dat deze zaken hem in eigendom toebehoren, dat er geen eigendomsvoorbehoud of beperkt recht van een derde op rust en dat zij vrij zijn van beslag, huur tenzij het incidenteel verhuur betreft dat wordt overgenomen door de stichting, en van andere lasten en beperkingen.

Gemeente staat er voor in dat de botters, inclusief toebehoren in zodanige staat verkeren, dat zij geschikt zijn voor de (exploitatie) doeleinden die de stichting voor ogen heeft.

Sinds 25 oktober 2004 is het beheer en de exploitatie van de Botter HZ 108 door de gemeente overgedragen aan de stichting. Sinds 2005 is ook het beheer en de exploitatie van de Botter HZ 45 door de gemeente overgedragen aan de stichting.

De feitelijke overdracht en de aflevering van de botters door gemeente aan de stichting heeft derhalve al plaatsgehad.

Partijen zijn terzake van deze koopovereenkomst voorts nog overeengekomen:

- de beide botters in Huizen moeten blijven;
- de gemeente het eerste recht van terugkoop heeft voor de dan geldende marktwaarde, echter tot maximaal het bedrag dat nu voor de beide botters wordt betaald door de Stichting;
- de gemeente, gedurende de komende 10 jaar, per jaar 8 keer (4 keer 2 botters)
  - om niet - de botters, inclusief bemanning, voor public relations en promotionele activiteiten kan gebruiken;
- de gemeente, na afloop van de genoemde 10 jaar, jaarlijks 4 keer – om niet – een van de beide botters, inclusief bemanning, voor public relations en promotionele activiteiten kan gebruiken.
- De stichting zal, direct na de verkrijging van de botters, zorgen voor een kadastrale teboekstelling van de botters.

De koopsom voor de beide botters bedraagt in totaal € 100,00 exclusief de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

### **VOORKEURSRECHT**

1. De stichting verleent aan de gemeente een voorkeursrecht tot koop. Dit voorkeursrecht houdt in dat indien en voor zover de stichting het voornemen heeft de botters te verkopen, gemeente als eerste het recht heeft de botters te kopen overeenkomstig de hierna volgende bepalingen, die ook van toepassing wanneer de stichting één van de botters wenst te verkopen.
2. Het voornemen tot verkoop blijkt uit een aangetekende brief van stichting gericht aan gemeente. Binnen eenentwintig dagen na ontvangst van deze brief moet gemeente schriftelijk aan stichting kenbaar maken of hij de botters wenst te kopen.
3. De koopprijs bedraagt een honderd euro (€ 100,00) exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.  
De koopprijs wordt niet geïndexeerd.

4. Binnen vijf werkdagen nadat overeenstemming is bereikt, sluiten stichting en de gemeente een schriftelijke koopovereenkomst, tenzij de gemeente binnen deze termijn schriftelijk aan de stichting laat weten van de koop af te zien.
5. Het voorkeursrecht geldt voor onbepaalde tijd, behoudens het hierna bepaalde.
6. Het voorkeursrecht eindigt:
  - als gemeente niet binnen de in dit artikel in verband met het voorkeursrecht vermelde termijnen schriftelijk reageert;
  - als gemeente de schriftelijke koopovereenkomst ontbindt;
  - als gemeente het voorkeursrecht, zonder toestemming van stichting, aan een ander overdraagt;
  - als gemeente schriftelijk afstand doet van het voorkeursrecht.
7. Als de gemeente afziet van koop van de bidders nadat de stichting te kennen heeft gegeven de bidders te willen verkopen, is de stichting bevoegd de bidders aan een derde aan te bieden. Als de stichting niet binnen één jaar na de eerste schriftelijke kennisgeving van het voornemen tot verkoop aan de gemeente, de bidders aan een derde heeft verkocht en geleverd, herleeft het voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente, tenzij de gemeente schriftelijk heeft verklaard afstand te doen van het recht.
8. Als de stichting in strijd met het voorkeursrecht de bidders aan een derde verkoopt, is stichting schadeplichtig. De schade bestaat uit 100 procent van de waarde van de bidders in het economisch verkeer, tenzij gemeente kan aantonen dat de schade meer bedraagt. Het recht op schadevergoeding vervalt als de gemeente ervoor kiest om een overeenkomst van koop te sluiten, onder dezelfde voorwaarden als waaronder de overeenkomst met de derde is gesloten, waarna het recht dat uit deze overeenkomst voortvloeit geldt als het oudste recht op levering.
9. Het voorkeursrecht is ook van toepassing bij vervreemding door een hypotheekhouder, retentor, beslaglegger of faillissementscurator. De verplichtingen uit dit voorkeursrecht zullen in deze gevallen onverkort van toepassing zijn.

#### **OPSCHORTENDE VOORWAARDE**

Deze overeenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde van het definitief verkrijgen van de ANBI-status door de stichting.

#### **INGANGSDATUM KOOPOVEREENKOMST**

Deze koopovereenkomst gaat in op 31 december 24.00 uur.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Huizen op 26 november 2010

De Gemeente Huizen  
namens deze:

Geanonimiseerd

Mr. Drs. J. Bakker-Klein

De Stichting Huizer Bidders  
namens deze:

Geanonimiseerd

H. Westland  
De Voorzitter

Geanonimiseerd

G.J. Schaap  
De Secretaris



## Machtiging

De burgemeester van Huizen,

Gelet op artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet;

Gezien het besluit van het college d.d. 9 februari 2010 strekkende tot de verkoop van de Huizer bidders HZ 45 en HZ 108 aan de Stichting Huizer Bidders te Huizen,

machtigt wethouder mevrouw mr. drs. J. Bakker-Klein tot het ondertekenen van de bedoelde koopovereenkomst op 26 november 2010.

Geanonimiseerd

Mr. A. Ph. Hertog

18 november 2010