

## HUUROVEREENKOMST

Binnenweg 21

2101 Heemstede

Michael Otto

---

Agatha Welmoed Zondervan

Kerngegevens huurovereenkomst

Verhuurder: Michael Otto

Huurder: Agatha Welmoed Zondervan

Object/gehuurde: Binnenweg 21, Heemstede,

bestaande uit circa 175 m<sup>2</sup> winkelruimte.

Huuringangsdatum:

Huurtermijn: 5 jaar

Verlenging: telkens 5 jaar

Opzegtermijn: maanden

Huurprijs op jaarbasis: Euro

BTW over huurprijs: Ja

Servicekosten: Euro per m<sup>2</sup> op jaarbasis

Betaaltermijn: per maand vooruit te voldoen

Eerste huurbetaling: per

Indexering: jaarlijks, voor het eerst per op basis van

CPI reeks "Alle Huishoudens" (2015 = 100) (of andere als er andere keuze in artikel 4.7.2. is gemaakt)

Bankgarantie : gelijk aan 3 (drie) maanden bruto huurverplichting

Beheerder:Verhuurder zelf

Bijzondere bepalingen:zie artikel 18 e.v.

## **HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE**

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 5 maart 2025 vastgesteld, versie 20250603.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/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 ROZ uitgesloten.

### **ONDERGETEKENDEN**

Mevrouw A W Zondervan geboren op 27-08-1971 thans woonachtig te 2101 Heemstede aan de Binnenweg 21, Heemstede, legitimatie middels Nederlands paspoort rijbewijs indentiteitskaart met het documentnummer NWCDDBD47 afgegeven te Burg. van Amstelveen op 07-12-2011 en geldig tot 07-12-2016,

hierna te noemen: 'verhuurder',

EN

M J Otto geboren op 27-08-1971 thans woonachtig te 2101 Heemstede aan de Binnenweg 21, Heemstede, legitimatie middels Nederlands paspoort rijbewijs indentiteitskaart met het documentnummer D1NLD1545657084865 afgegeven te Burg. van Amstelveen op 07-12-2011 en geldig tot 07-12-2016,

Hierna te noemen 'huurder'

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

(ruimte voor considerans: aan te bevelen)

## **ZIJN OVEREENGEKOMEN**

# Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de [bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek / bedrijfsruimte\*], hierna te noemen 'het gehuurde', gelegen Binnenweg 21, Heemstede, kadastraal bekend Binnenweg 21, Heemstede, [ter grootte van in totaal circa 175 m<sup>2</sup> [b.v.o. / v.v.o. / anders\*], gemeten volgens \*]

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde door partijen geparafeerde tekening(en). De staat van het gehuurde bij aanvang van de huur is beschreven in het als bijlage bij deze huurovereenkomst te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 10 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.

1.3 Het gehuurde zal door huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als

1.4 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.3.

1.5 Het is huurder niet toegestaan de vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwkundig is toegestaan [met dien verstande dat de hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde .... kN/m<sup>2</sup> bedraagt\*].

1.6 De eventueel in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen kunnen bij onder- of overmaat van het gehuurde jegens elkaar geen aanspraken geldend maken, waaronder begrepen een aanpassing van de huurprijs. Het bepaalde in de vorige zin geldt niet voor zover het de berekening van de kosten voor de levering van nutsvoorzieningen en prestaties waarvoor servicekosten worden berekend als bedoeld in artikel 5.1 en 6.1 van de huurovereenkomst betreft.

## Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 3 juni 2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 10/2025 hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. De algemene bepalingen zijn als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegd.

2.2 De algemene bepalingen zijn van toepassing, behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

## **Duur, verlenging en opzegging**

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, ingaande op (hierna te noemen 'ingangsdatum') en lopende tot en met

3.2 Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door [uitsluitend huurder / huurder of verhuurder\*] in overeenstemming met 3.4 en 3.5 wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode voortgezet voor een aansluitende periode van .... jaar, derhalve tot en met 5

3.3 Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5 wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de in 3.2 genoemde periode voortgezet voor [[\*] aansluitende periode[n\*] van [telkens\*] jaar / onbepaalde tijd\*].

3.4 Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, tegen ieder tijdstip, een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar. Verhuurder neemt daarbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht.

3.5 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden door middel van een deurwaardersexploot of per aangetekende brief. Huurder dient de huuropzegging aan verhuurder te sturen met een afschrift aan de beheerder als genoemd in artikel 9.1 van de huurovereenkomst.

## **Huurprijs, omzetbelasting, nutsvoorzieningen, servicekosten, promotiebijdrage, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**

### **4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € (zegge: ).**

4.2 Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.

4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen.

Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

4.4 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen wordt bepaald overeenkomstig artikel 21 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat Verhuurder [wel/geen\*] omzetbelasting over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen in rekening brengt.

4.5 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, wordt bepaald overeenkomstig artikel 22 van de algemene bepalingen.] Partijen hebben vastgesteld dat Verhuurder [.wel/geen\*] omzetbelasting over vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend in rekening brengt.

4.6 Het boekjaar van huurder loopt van tot en met

4.7.1 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks [per voor het eerst met ingang van / na ommekomst van 12 maanden, voor het eerst 12 maanden na de ingangsdatum\*], aangepast: a) met een vast percentage van %; of b) met inachtneming van artikel 4.7.2 van deze huurovereenkomst; of c) op een door partijen overeen te komen wijze, als volgt: 4.7.2 Een conform artikel 4.7.1 onder b) overeengekomen aanpassing van de huurprijs in lijn met de prijsontwikkeling, vindt plaats op basis van: de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) / dienstenprijsindex (DPI) commerciële dienstverlening en transport (2015=100) / producentenprijsindex (PPI) voedingsmiddelen (2015=100) / inputprijsindex nieuwbouwwoningen totaal (2015=100)\*, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste 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. Indien het CBS bekendmaking van het

gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. \*Of een andere door partijen overeen te komen index.4.7.3 Een aangepaste of geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.4.7.4 Indien huurder of verhuurder gebruik wil maken van zijn wettelijke bevoegdheid om, afgezien van de overeengekomen huurprijsaanpassing als bedoeld in 4.7.1, nadere vaststelling van de huurprijs te verlangen, stelt hij de andere partij daarvan per aangetekende brief in kennis. Indien de huurprijs opnieuw wordt vastgesteld, vindt de eerstvolgende aanpassing van de huurprijs plaats één jaar nadat de nieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan, volgens de overeengekomen formule. 4.8.1 Op de vergoedingen als bedoeld in artikel 4.4 en 4.5 kan een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening worden toegepast, zoals is aangegeven in artikel 21 respectievelijk 22 van de algemene bepalingen.

4.8.2 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen promotie van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wordt bepaald in overeenstemming met artikel 7 van de huurovereenkomst.

4.9.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

### **- de huurprijs;**

- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of de hiervoor in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 4.9.2 en artikel 24.1 van de algemene bepalingen;
- de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van nutsvoorzieningen met de daarover verschuldigde omzetbelasting

### **- de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend met de daarover verschuldigde omzetbelasting**

### **- de promotiebijdrage met de daarover verschuldigde omzetbelasting;**

-

4.9.2 Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 24.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 24.1 sub a en b van de algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op ... % van de actuele huurprijs.

4.10 Per betaalperiode van maand kalendermaand(en) bedraagt op de ingangsdatum:

- de huurprijs€

- het voorschot op de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van nutsvoorzieningen met de daarover verschuldigde omzetbelasting

€

- het voorschot op de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend met de daarover verschuldigde omzetbelasting - de promotiebijdrage€

-

---

Totaal€

(zegge: drie duizend vijfhonderd euro)

te vermeerderen met de omzetbelasting of, wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 4.9.2 en artikel 24.1 van de algemene bepalingen.

4.11 De eerste betaling van huurder heeft betrekking op de periode van tot en met

Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt € 3500, te vermeerderen met omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 3500

4.12 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.10 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.13 Tenzij nadrukkelijk anders bepaald, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

## **Nutsvoorzieningen**

### **5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende nutsvoorzieningen verzorgd:**

artikel\_44

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

## **Servicekosten**

### **6.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende prestaties waarvoor servicekosten in rekening worden gebracht, verzorgd:**

artikel\_44

6.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 6.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

## **Promotiebijdrage**

7.1 De promotiebijdrage bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € en zal jaarlijks [per voor het eerst met ingang van / gelijktijdig met de huurprijs\*] worden aangepast in overeenstemming met de gekozen systematiek voor huurprijsverhoging, als bedoeld in artikel 4.7.1 t/m artikel 4.7.4 van de huurovereenkomst, met dien verstande dat in 4.7.1 t/m artikel 4.7.4 van de huurovereenkomst in plaats van 'huurprijs' 'promotiebijdrage' dient te worden gelezen.

7.2. Onverlet het bepaalde in 7.1 is verhuurder bevoegd na overleg met de winkeliersvereniging of andere collectiviteit als bedoeld in artikel 9.2 van de algemene bepalingen dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met huurder de in 7.1 genoemde promotiebijdrage jaarlijks opnieuw vast te stellen.



# Bankgarantie/waarborgsom

8.1 Het in artikel 31.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de [bankgarantie / waarborgsom\*] is vastgesteld op € (zegge: ).

[8.2 Over de waarborgsom wordt [wel / geen\*] rente vergoed.\*]

## Beheerder

### 9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op

9.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen en onverlet het bepaalde in artikel 3.5 van de huurovereenkomst, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

## Casco plus

10.1 In aanvulling op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het gehuurde: (hierna te noemen: 'casco plus').

10.2 Tenzij in artikel 11 of 12 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk anders door partijen is overeengekomen, komt al hetgeen dat niet tot het gehuurde behoort, inclusief alle onderhoud, herstel en vernieuwing daarvan, voor rekening en risico van huurder en draagt verhuurder hiervoor geen verantwoordelijkheid.

### Voorzieningen door verhuurder

11.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van verhuurder geschiedt:

11.2 De voorzieningen als genoemd in 11.1 maken na aanbrengen [wel / geen\*] deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen deze voorzieningen [wel / niet\*] door huurder te zijn verwijderd.

11.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 11.1 geldt [het bepaalde in artikel 14 van de algemene bepalingen / dat alle onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening en risico van [huurder / verhuurder\*] komt\*].

### Voorzieningen door huurder

12.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van huurder geschiedt:

12.2 De voorzieningen als genoemd in 12.1 maken na aanbrengen [wel / geen\*] deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen deze voorzieningen [wel / niet\*] door huurder te zijn verwijderd.

12.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 12.1 geldt [het bepaalde in artikel 14 van de algemene bepalingen / dat alle onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening en risico van [huurder / verhuurder\*] komt\*].

#### Asbest/verontreiniging

13.1 [Aan verhuurder is niet bekend / Aan huurder is bekend\*] dat in, op of aan het gehuurde asbest is verwerkt.

13.2 [Aan verhuurder is niet bekend / Aan huurder is bekend\*] dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van deze huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is.

[13.3 De onbekendheid van verhuurder met aanwezigheid van [asbest / en / verontreiniging\*] in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van deze huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie van verhuurder in dat er geen [asbest / en / verontreiniging\*] aanwezig is.\*]

#### Openingstijden

14.1 Huurder zal het gehuurde gedurende de hierna opgenomen openingstijden voor het publiek geopend houden en daarin daadwerkelijk zijn bedrijf uitoefenen.

De openingstijden zijn:

maandag 10:00 - 14:30 uur

dinsdag 10:00 - 14:30 uur

woensdag 10:00 - 14:30 uur

donderdag 10:00 - 14:30 uur

vrijdag 10:00 - 14:30 uur

zaterdag - uur

[zon- en feestdag - uur

met dien verstande dat huurder nimmer gehouden is het gehuurde op zon- en feestdagen voor het publiek geopend te houden wanneer dat wettelijk niet is toegestaan\*].

14.2 Huurder erkent het belang van verhuurder bij openstelling van het gehuurde voor het publiek gedurende de in 14.1 opgenomen openingstijden. Indien huurder het gehuurde op enig moment niet langer wenst open te stellen op zon- en/of feestdagen terwijl zulks wel is overeengekomen, zal huurder daartoe schriftelijk een onderbouwd verzoek indienen bij verhuurder. Verhuurder zal bij zijn beoordeling van het verzoek rekening houden met alle omstandigheden van het geval en zijn toestemming voor aanpassing van de openingstijden niet op onredelijke gronden onthouden.

#### Overheidsmaatregelen

15 Onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 van de algemene bepalingen zullen partijen in overleg treden wanneer huurder nadeel ondervindt omdat het gebruik van het gehuurde en/of het huurgenot wezenlijk wordt beperkt als gevolg van algemeen geldende overheidsmaatregelen die van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Zolang partijen geen andersluidende afspraken hebben gemaakt, blijft de betalingsverplichting van huurder uit hoofde van de huurovereenkomst ongewijzigd in stand.

#### Duurzaamheid/Green lease

16.1 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en zullen elkaar daarin ondersteunen en in ieder geval de duurzaamheidsmaatregelen treffen, zoals verwoord in de bijlage bij deze huurovereenkomst, een en ander onverlet het bepaalde in 16.2 en verder en artikel 14 van de algemene bepalingen. Partijen zullen op regelmatige basis de voortgang hiervan bespreken.

16.2 In aanvulling op 16.1 onderkennen partijen dat energiebesparende maatregelen die objectief gezien binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, genomen moeten worden op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

16.3 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen dienen de in 16.2 bedoelde maatregelen door en voor rekening van huurder te worden uitgevoerd, behoudens voor zover het maatregelen betreft die genomen moeten worden aan het casco of casco-plus.

16.4 Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het dan geldende energie-label op grond van gewijzigde regelgeving niet meer mag worden gebruikt, treden partijen uiterlijk een jaar voordat het energie-label moet zijn aangepast in overleg over maatregelen die zij kunnen en zullen nemen teneinde tijdig te beschikken over het vereiste energie-label. Hierbij

geldt als uitgangspunt dat de meest kostenefficiënte maatregelen worden gekozen. Het bepaalde in 16.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing. Partijen zullen alsdan tevens in overleg treden over het eventuele gevolg van de door verhuurder getroffen maatregelen voor de huurprijs, rekening houdend met het mogelijke voordeel dat huurder geniet in de vorm van lagere energielasten.

16.5 Verhuurder zal in redelijkheid geen toestemming weigeren voor veranderingen en toevoegingen die huurder wil uitvoeren of aanbrengen ten behoeve van de in dit artikel bedoelde energiebesparende maatregelen.

16.6 Huurder zal zijn medewerking verlenen aan de in dit artikel bedoelde energiebesparende maatregelen die verhuurder wil uitvoeren of aanbrengen, ook indien dit een gevolg heeft voor de aard, omvang en kosten van de door verhuurder te verzorgen levering van nutsvoorzieningen. De hiermee verband houdende werkzaamheden leveren geen gebrek op. Eventuele wijziging van de vloeroppervlakte als gevolg van deze maatregelen zal geen gevolg hebben voor de huurprijs.

16.7 Energiebesparende voorzieningen die zijn aangebracht door huurder en waarvoor verhuurder toestemming heeft gegeven als bedoeld in artikel 16.4 van de algemene bepalingen, worden in afwijking van artikelen 16.14 en 28.4 van de algemene bepalingen bij het einde van de huur door huurder niet ongedaan gemaakt of verwijderd, tenzij verhuurder anderszins heeft aangegeven. Indien deze energiebesparende voorzieningen korter dan vijf jaar geleden zijn aangebracht, treden partijen in overleg over een redelijke vergoeding voor deze voorzieningen, waarbij, als sprake is van ongerechtvaardigde verrijking als bedoeld in artikel 6:212 Burgerlijk Wetboek, laatstgenoemd artikel als uitgangspunt geldt. Voorgaande is uitdrukkelijk niet van toepassing op energiebesparende maatregelen die huurder treft bij de uitvoering van diens onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 14 van de algemene bepalingen.

16.8 Huurder zal voor eigen rekening en risico voldoen aan de rapportageverplichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer met betrekking tot de getroffen energiebesparende maatregelen. Verhuurder dient op eerste verzoek van huurder op de kortst mogelijke termijn alle informatie met betrekking tot de door hem in het gehuurde uitgevoerde energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer schriftelijk aan huurder doen toekomen. Indien door verhuurder andere energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd dan de erkende energiebesparende maatregelen genoemd in Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer, geeft verhuurder als voorgeschreven in artikelen 2.16a tot en met 2.16d Activiteitenregeling milieubeheer, gemotiveerd aan welke maatregelen dat zijn alsmede welk energiebesparend

effect en welke terugverdientijd deze maatregelen hebben.

16.9 Het in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op eventuele duurzaamheidsmaatregelen die uit hoofde van andere wet- en regelgeving dan het Activiteitenbesluit milieubeheer op enig moment getroffen moeten worden in of aan het gehuurde.

#### Omgevingswet

17.1 Op het moment van ondertekening van de huurovereenkomst is de Omgevingswet in werking getreden. Voor zover begrippen en/of bepalingen uit deze huurovereenkomst en de algemene bepalingen niet aansluiten op of in overeenstemming zijn met de begrippen uit de Omgevingswet dient aan de begrippen en/of bepalingen in deze huurovereenkomst een zodanige invulling te worden gegeven dat de betekenis daarvan zo veel mogelijk overeenkomt met de betekenis die deze begrippen en/of bepalingen hadden voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

17.2 Na inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt in plaats van het in de huurovereenkomst en algemene bepalingen genoemde Bouwbesluit 2012, Activiteitenbesluit milieubeheer en Besluit energieprestatie gebouwen de daarvoor in de plaats komende wet- en regelgeving.

## **BIJZONDERE BEPALINGEN**

#### Juiste verwijzing in algemene bepalingen

18. In artikel 5.1 van de algemene bepalingen dient de verwijzing naar artikel 13.1 te worden gelezen als een verwijzing naar artikel 14.1.

#### Oppervlakte (aan te raden om op te nemen bij nieuwbouw)

19. In afwijking van artikel 1.6 van deze overeenkomst komen partijen overeen: “De eventueel in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen kunnen bij onder- of overmaat van het gehuurde jegens elkaar wel aanspraken geldend maken, waaronder begrepen een aanpassing van de huurprijs. Het bepaalde in de vorige zin geldt ook voor zover het de berekening van de kosten voor de levering van nutsvoorzieningen en prestaties waarvoor servicekosten worden berekend als bedoeld in artikel 5.1 en 6.1 van de huur-overeenkomst betreft.”

#### Opleveringsniveau / casco

20.1 In afwijking van hetgeen is opgenomen in artikel 3.1. van de Algemene bepalingen, wordt het gehuurde opgeleverd in de huidige staat waarin het zich per ingangsdatum van deze huurovereenkomst bevindt, zowel aan huurder als verhuurder genoegzaam bekend en vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering. Behoudens eventuele aanvullende zaken op het casco welke zijn opgenomen in artikel 10, 11 en/of 12 van deze overeenkomst wordt uitsluitend het casco verhuurd, overeenkomstig artikel 1 van de Algemene Bepalingen.

20.2 In het gehuurde bevinden zich de volgende zaken en/of voorzieningen welke om niet ter beschikking worden gesteld en daarmee niet tot het gehuurde behoren en dus niet onder casco plus vallen:

omschrijving

omschrijving

omschrijving

Al deze zaken en/of voorzieningen zijn beschikbaar gesteld in de huidige staat technische en fysieke staat waarin het zich per ingangsdatum van deze huurovereenkomst bevindt en komen, inclusief alle onderhoud, herstel en vernieuwing daarvan, geheel voor rekening en risico van huurder. Verhuurder draagt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid.

Oplevering-tekeningsbevoegdheid

21. In geval van oplevering van het 'gehuurde' zoals bedoeld in artikel 3 en 28 van de bij deze overeenkomst behorende Algemene Bepalingen verklaart Huurder reeds nu voor alsdan dat de door Huurder daarvoor naar deze oplevering afgevaardigde personen bevoegd zijn om namens Huurder deze oplevering te verzorgen, afspraken te maken en de inspectierapporten te ondertekenen. Huurder zal zich nimmer op de onbevoegdheid van de door Huurder daartoe gezonden personen kunnen beroepen terwijl verhuurder nimmer een onderzoek naar de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de gezonden personen behoeft in te stellen.

Of

21. Huurder verklaart middels ondertekening van deze overeenkomst reeds bij voorbaat dat degene die namens hem alle met deze overeenkomst samenhangende stukken ondertekent respectievelijk zal ondertekenen en daarmee verband houdende afspraken maakt respectievelijk zal maken, daartoe bevoegd is. Met de hiervoor genoemde samenhangende stukken en afspraken worden onder meer doch niet uitsluitend bedoeld de beschrijving van het gehuurde als bedoeld in artikel 1.1 van deze overeenkomst, de opleveringsrapporten van artikel 3.2 van de Algemene Bepalingen en alle afspraken met betrekking tot de oplevering van het gehuurde. 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.

Elektronische ondertekening<sup>22</sup>. Partijen komen overeen dat de huurovereenkomst en bijlagen ondertekend en geparafeerd zullen worden door middel van een [elektronische gekwalificeerde handtekening / geavanceerde elektronische handtekening / andere elektronische handtekening\*] als genoemd artikel 3:15a Burgerlijk Wetboek. / Partijen komen overeen dat een scan van de ondertekende en geparafeerde overeenkomst en bijlagen als rechtsgeldig ondertekend en geparafeerd geldt.\*]

Aanvaarding / voortijdige oplevering van het gehuurde

23. Teneinde huurder in de gelegenheid te stellen om het gehuurde in te richten voor de door haar beoogde bedrijfsactiviteiten, is de verhuurder bereid om huurder de volledige toegang te verschaffen tot het gehuurde door de feitelijke oplevering van het gehuurde voortijdig te laten plaatsvinden. Verhuurder stelt als voorwaarde aan de vervroegde feitelijke oplevering van het gehuurde dat:

**sprake is van een onherroepelijke huurovereenkomst;**

**de eerste betaalverplichting volgens artikel 4 lid 11 van deze overeenkomst door huurder is voldaan en door de verhuurder is ontvangen;**

**de bankgarantie/waarborgsom volgens artikel 8 lid 1 van deze overeenkomst door verhuurder is ontvangen;**

**huurder gedurende deze periode haar aansprakelijkheid, verplichting en verantwoording volgens deze overeenkomst erkent en naleeft.**

e.huurder vanaf de datum van oplevering de bijkomende kosten van de door of vanwege verhuurder te verzorgen leveringen en diensten volgens artikel 5 en 6 van deze overeenkomst vergoedt.

## Bestemmingsclausule

24. Het gehuurde maakt deel uit van een winkelcentrum dat een belangrijk deel van zijn kracht moet ontleen aan het feit dat er verschillende branches op verschillende niveaus werkzaam zijn. In verband daarmee bevestigen partijen nog eens dat de in artikel 1.3 genoemde bestemming en assortiments-/exploitatieomschrijving een wezenlijk onderdeel van deze overeenkomst inhoudt, dat door huurder nauwgezet in acht moet worden genomen. Gehele of gedeeltelijke wijziging of aanvulling van de bestemming/exploitatie of van de aard en/of niveau van het assortiment, zoals partijen bij aanvang van de huurovereenkomst voor ogen stond, is niet toegestaan behalve indien verhuurder daarvoor tevoren schriftelijke toestemming heeft verleend. Aan het verlenen van een eventuele toestemming kan verhuurder nadere voorwaarden verbinden.

### Verbruik van energie en/of water

25.1 Huurder staat toe dat verhuurder een op afstand uitleesbare lezer, waarmee het verbruik automatisch wordt doorgegeven aan verhuurder, op de energie- en/of watermeter in het gehuurde plaatst dan wel laat plaatsen. Huurder verleent daartoe alle medewerking. / Huurder draagt voor eigen rekening zorg voor het laten plaatsen van een 'slimme energiemeter' en stemt in met het opvragen van verbruiksgegevens door verhuurder bij de netbeheerder dan wel andere instantie(s). Tevens verleent huurder verhuurder toestemming om de verbruikgegevens (af) te lezen.

25.2 Huurder en verhuurder zullen elkaar wederzijds / Huurder zal verhuurder\*] binnen vier weken na een verzoek daartoe een overzicht verstrekken van:

- het totale elektriciteitsverbruik in het gehuurde [respectievelijk de gemeenschappelijke ruimten\*], gemeten in kWh over het afgelopen kalenderjaar;

- [-het totale gasverbruik of – indien van toepassing – verbruik uit enige vorm van warmtenet, in het gehuurde [respectievelijk de gemeenschappelijke ruimten\*], gemeten in GJ over het afgelopen kalenderjaar;\*

- het totale waterverbruik in het gehuurde [respectievelijk de gemeenschappelijke ruimten\*], gemeten in m<sup>3</sup> over het afgelopen kalenderjaar;

- het totaal vanuit het gehuurde [respectievelijk de gemeenschappelijke ruimten\*] afgevoerde en/of gerecyclede afval over het afgelopen kalenderjaar, voor zover deze gegevens beschikbaar zijn.

[Verhuurder zal / Partijen zullen\*] de in dit artikel bedoelde gegevens vertrouwelijk behandelen en louter gebruiken teneinde [huurder te kunnen adviseren omtrent het terugdringen van het



energie- en/of waterverbruik in het gehuurde. / ten behoeve van het terugdringen van het energie- en waterverbruik in het gehuurde respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.\*]

Indien de in dit artikel bedoelde gegevens daartoe aanleiding geven, zullen partijen in overleg treden over eventuele mogelijkheden om het energie- en/of waterverbruik te verminderen.\*]

Parkeren<sup>26</sup>. Huurder is gerechtigd tot ( ) parkeerplaatsen bij de gehuurde bedrijfsruimte ten behoeve van het parkeren van een personen-/bedrijfswagen. Zie de arcering op bijgevoegde plattegrondtekening. Het is huurder niet toegestaan buiten de aangegeven buitenruimte (zie arcering) auto's en of soortgelijke voertuigen zoals schade auto's te parkeren/stallen.

Huurkorting / Huurvrije periode / Huurprijsreductie

27. Partijen zijn overeengekomen dat Huurder gedurende de periode van tot (derhalve gedurende ... maanden) een huurkorting krijgt ter grootte van € (zegge:) per maand excl. BTW. Mocht de huurovereenkomst onverhoopt later ingaan dan blijft de periode waarover de korting van toepassing is, namelijk ..... maanden, gelijk.

Of

27. Verhuurder verleent aan huurder een huurvrije periode van ... (zegge:) maand(en), ingaande per en lopende tot en met . Huurder is over deze periode geen (kale) huurprijs verschuldigd. De genoemde korting middels huurvrij heeft geen betrekking op de diverse verbruiks- en gebruikslasten van huurder voortkomende uit het gebruik van het gehuurde, in het bijzonder, maar daartoe niet beperkt de in art. 5 van deze overeenkomst vermelde servicekosten.

Of

27. Huurder verkrijgt een huurkorting ter grootte van € exclusief BTW. Dit bedrag zal worden verrekend middels de eerste twee kwartaalfacturen. Dit bedrag dient door huurder te worden aangewend ten behoeve van gebouwgebonden zaken, te weten het schilderwerk van wanden, plafonds en houtwerk (binnenzijde) en het vervangen van het hang- en sluitwerk. Deze werkzaamheden dienen uiterlijk voor 20.. te zijn uitgevoerd en huurder dient de voldane facturen ter inzage aan te bieden aan verhuurder. Verhuurder heeft eveneens het recht om ter plekke te constateren of de werkzaamheden zijn uitgevoerd. Indien huurder de werkzaamheden niet heeft uitgevoerd voor 20.., wordt de huurkorting gelijk aan het bovengenoemde bedrag van € exclusief BTW bij de eerst volgende factuur alsnog aan huurder in rekening gebracht

Stelposten

28.1 Verhuurder stelt aan Huurder de volgende stelpostbedragen ter beschikking:

- € .... voor

- € voor

28.2 Huurder is verplicht om, aan hem ter beschikking gestelde stelpostbedragen binnen de door Verhuurder gestelde termijn, te weten , geheel te besteden in overeenstemming met de overeengekomen bestemming van de betreffende stelpost. Verhuurder kan verlangen dat hem vóór de uitbetaling van stelpostbedragen, de betreffende facturen worden overgelegd en dat de uitgevoerde werkzaamheden door Verhuurder zijn gecontroleerd. Huurder zal Verhuurder factureren tot maximaal het bedrag van een overeengekomen stelpost.

28.3 Indien de gemaakte kosten de bedoelde stelpost overschrijden, is het meerdere voor rekening van Huurder.

28.4 Bij de uitvoering van de werkzaamheden als in dit artikel bedoelt, zal Huurder voldoen aan de ter zake door Verhuurder gestelde eisen en hij zal ook de ter zake geldende voorschriften en bepalingen van overheidswege, van nutsbedrijven, brandweer etc. in acht nemen. Huurder draagt zelf zorg voor het verkrijgen van de eventuele benodigde vergunning(en). Huurder vrijwaart Verhuurder indien Verhuurder ter zake van de in dit artikel bedoelde gestelde eisen en voorschriften wordt aangesproken.

28.5

a. De door Huurder in het kader van vorenbedoelde stelpost aangebrachte zaken zijn en blijven eigendom van Verhuurder zonder dat verhuurder enigerlei instandhoudings- en/of onderhoudsverplichting dienaangaande heeft. Huurder zal deze zaken in overeenstemming met de 'standing' van het complex of gebouw in goede staat van onderhoud houden.

b. Met betrekking tot bedoelde zaken is Verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.

28.6 Bij het einde van de huur zal tussen partijen geen verrekening plaatsvinden ter zake van de waarde van de in dit artikel bedoelde zaken. De volgens dit artikel aangebrachte zaken dienen bij beëindiging van de huur door huurder in goede staat te worden achtergelaten. Dit in afwijking van het gestelde in art. 28.4 van de Algemene Bepalingen behorende tot de huurovereenkomst.

Servicekosten

29. In aanvulling op art. 22 van de Algemene Bepalingen behorende tot de huurovereenkomst wordt het redelijkerwijs voor rekening van Huurder komende aandeel in de kosten van de in

artikel 22 van de Algemene Bepalingen bedoelde levering van zaken en diensten door Verhuurder vastgesteld op basis van het aantal verhuurde bruto m2.

## Gebrek

30.1 Onder de onderzoeksverplichting van Huurder vallen in ieder geval:

- eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging
- eventuele aanwezigheid van asbest
- winkelruimte met recht van overpad in de steeg voor bevoorrading

30.2 De door Partijen/Verhuurder/Huurder geconstateerde in het gehuurde

zal door Partijen niet worden aangemerkt als een ' gebrek' in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW.

## Asbest

31.1 Huurder verplicht zich tot het verrichten van onderzoek naar de aanwezigheid van asbest vóór het aangaan van de huurovereenkomst.

32.2 De door partijen geconstateerde aanwezigheid van asbest in het gehuurde zal door partijen niet worden aangemerkt als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW

of

32.2 Huurder zal zorgdragen voor verwijdering van het door partijen geconstateerde asbest in het gehuurde voor rekening en risico van Verhuurder

of

32.2 Huurder accepteert voorlopig de aanwezigheid van asbest in het gehuurde en verlangt vooralsnog niet van Verhuurder dat deze de asbest verwijdt dit tot het moment dat Huurder het gehuurde wenst te verbouwen en zich in zijn voornemen beperkt ziet door de aanwezigheid van asbest

## Vrijwaring

33 Huurder vrijwaart verhuurder voor elke aansprakelijkheid met betrekking tot ARBO-eisen in relatie tot het voorgenomen gebruik dan wel voorgenomen indeling.

## Bouwkundige aanpassingen

34.1 In aanvulling op art. 16 van de Algemene Bepalingen zal Huurder verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren (door middel van het overleggen van tekeningen, foto's

en/of offertes) over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.

34.2 Artikel 16.1 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing. In afwijking daarvan geldt dat huurder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig heeft voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.

Indien niet wordt afgeweken van art. 16.1 AB, dan is het verstandig om de volgende toevoeging op te nemen.

34.2 Artikel 16.1 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing. In afwijking daarvan geldt: Zonder toestemming van verhuurder is huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of technische voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt betreffen én huurder bij de partij die de veranderingen en/of toevoegingen uitvoert heeft bedongen dat deze afziet van zijn retentierecht.

34.3 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen waarvoor toestemming van verhuurder is vereist, 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 en/of toevoegingen.

34.4 Huurder dient, mede overeenkomstig het hieromtrent bepaalde in de algemene bepalingen, zelf en daarmee voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor het verkrijgen van de van overheidswege benodigde goedkeuringen en/of vergunningen inzake de betreffende de (bouwkundige) aanpassing(en) en/of wijziging(en). Huurder is uit dien hoofde tevens verplicht om de realisatie van deze werkzaamheden c.q. wijzigingen aan het gehuurde, door de brandweer te laten inspecteren, waarbij het gehuurde geheel dient te voldoen aan de geldende voorschriften. Indien de brandweer aanvullende voorwaarden stelt dan wel heeft gesteld als gevolg van de indeling dan wel mogelijke veranderingen van het gehuurde, dient huurder voor eigen rekening deze voorwaarden te realiseren.

34.5 In aanvulling op artikel 16.13 van de Algemene Bepalingen levert die in dit artikel bedoelde tijdelijk verwijdering geen gebrek op.

#### Recht van onderhuur

35.1 Ingeval huurder handelt in strijd met het bepaalde in artikel 6.3 van de Algemene Bepalingen behorende bij deze huurovereenkomst, 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 volledige schadevergoeding te vorderen.

Indien onderhuur is toegestaan:

35.1 Slechts met in achtneming van al het gestelde in dit artikel, is huurder gerechtigd om een afgebakend deel van het geheel, beperkt tot een vloeroppervlak van circa m<sup>2</sup>, onder te verhuren, dan wel om gedeeltelijk in gebruik af te staan, aan een derde, waaronder betreffende niet gelieerde onderneming(en).

35.2 Huurder dient verhuurder schriftelijk te informeren over de voorgenomen onderverhuring, zulks met in achtneming van een notificatietermijn van tenminste 20 werkdagen.

35.3 Huurder is verplicht om bij beëindiging van de huurovereenkomst - ongeacht het moment of de grondslag van de beëindiging - het gehuurde leeg, bezemschoon en vrij van schade, alsmede vrij van huur en gebruik op te leveren.

35.4 Huurder verklaart voorts jegens verhuurder volledig verantwoordelijk te zijn voor alle risico's, materiële en/of immateriële schade voortkomende uit en/of verbandhoudende met de onderverhuring.

#### Wietclausule

36.1 Huurder verklaart uitdrukkelijk ermee bekend te zijn dat in het gehuurde geen drugs (soft of hard, inclusief hennep) mogen worden gebruikt en/of gekweekt (hennep teelt) en/of verhandeld.

36.2 Indien Huurder in strijd handelt met het bepaalde in voorgaand lid is Huurder zonder aanmaning of andere voorafgaande verklaring cq ingebrekestelling, een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd aan Verhuurder van € 15.000,00, alsmede een boete van € 500,00 voor elke kalenderdag dat de gedraging in strijd met lid 1 voortduurt, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen. Artikel 6:92 Lid 2 BW is niet van toepassing. Ter controle en naleving van het bovenstaande,

verklaart Huurder ermee bekend te zijn dat er periodiek (bijvoorbeeld 1 maal per twee maanden) inspectie van het gehuurde plaatsvindt door een vertegenwoordiger van Verhuurder. Huurder verklaart bij ondertekening van de huurovereenkomst toestemming en doorgang te verlenen voor deze inspectie en bij deze inspectie aanwezig te zijn.

#### Goederenopslag

37 Het is Huurder niet toegestaan goederen tegen of naast de buitengevels van het gehuurde te stapelen of op te slaan. Bij overtreding van deze bepaling is Huurder aan Verhuurder een boete verschuldigd van € 300,- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Deze boete is door Verhuurder direct opeisbaar. Tevens houdt c.q. stelt Verhuurder Huurder te allen tijde verantwoordelijk indien door deze overtreding schade ten gevolge van brand, vandalisme, klein molest e.d. ontstaat. Hierbij wordt opgemerkt dat alle hieruit voortvloeiende gevolgen voor rekening en risico van Huurder komen.

#### Buitenterrein

38 Het is huurder niet toegestaan het bij het gehuurde behorende buitenterrein te gebruiken als opslagterrein (ook niet tijdelijk) of als parkeerterrein voor vrachtauto's en/of opleggers. Tevens houdt c.q. stelt verhuurder huurder te allen tijde verantwoordelijk indien door deze overtreding schade ten gevolge van brand, vandalisme, klein molest e.d. ontstaat. Hierbij wordt opgemerkt dat alle hieruit voortvloeiende gevolgen voor rekening en risico van huurder komen.

#### Huishoudelijk reglement

39 Huurder dient zich te conformeren aan de bepalingen van het 'huishoudelijk reglement'. Bedoelde bepalingen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. Huurder heeft een exemplaar van dit reglement ontvangen. Verhuurder is gerechtigd het huishoudelijk reglement aan te passen indien dat naar het oordeel van verhuurder nodig is voor de goede gang van zaken binnen het gehuurde, het gebouw of complex waar het gehuurde deel van uitmaakt en/of indien omstandigheden van huishoudelijke aard daartoe aanleiding geven.

#### Winkeliersvereniging

40 De door verhuurder erkende vereniging c.q. collectiviteit als bedoeld in artikel 9 van de Algemene Bepalingen is winkeliersvereniging te Heemstede.

Overheidsvoorschriften, kettingbedingen, erfdienstbaarheden e.d.

41.

## Huurbeding

42. Verhuurder verklaart dat op het gehuurde, of op het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een recht van hypotheek is gevestigd met in de hypotheekakte een huurbeding. Verhuurder zal op eerste verzoek van huurder een door de hypotheekhouder getekende verklaring overhandigen waaruit blijkt dat de hypotheekhouder aan verhuurder toestemming heeft gegeven voor de verhuur van het gehuurde.

Of

42 Verhuurder zal deze huurovereenkomst ter accordering door de hypotheekhouder laten paraferen.

## Eerste recht van huur

43 Huurder heeft gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst een "eerste recht van huur" ten aanzien van de huur van de toekomstige beschikbare kantoorruimte op de eerste en tweede verdieping van de villa waarvan het gehuurde deel uitmaakt en een proportioneel aantal bijbehorende parkeerplaatsen. Verhuurder zal huurder schriftelijk informeren zodra er een derde partij ten aanzien van deze ruimte (of een gedeelte daarvan) een huurvoorstel verzoekt. Huurder heeft alsdan de mogelijkheid om deze kantoorruimte te huren tegen de voorwaarden waartegen de huurder de overige ruimten huurt. Huurder dient binnen 10 werkdagen middels aangetekend schrijven aan te geven of zij de ruimte wenst te huren. De huurtermijn voor de additioneel te huren ruimte zal gelijk lopen met de huurtermijn van reeds gehuurde ruimte. In het geval dat huurder niet binnen 10 werkdagen besluit om de additionele ruimte te huren, heeft verhuurder het recht om deze ruimte aan de derde partij te verhuren.

## Koopoptie

44.1 De verhuurder, hierna te noemen 'optiegever' verleent aan de huurder (hierna te noemen de 'optienemer' het recht om van hem, tegen de hierna vermelde voorwaarden en bedingen, te kopen de onroerende zaak, plaatselijk bekend Binnenweg 21, Heemstede te (Binnenweg 21, Heemstede) Binnenweg 21, Heemstede, kadastraal bekend gemeente , sectie ..., nummer(s) Heemstede Het te verkopen perceel grond zal na inmeting ca. m<sup>2</sup> bedragen, hierna te noemen: "de onroerende zaak".

44.2 Het optierecht geldt voor de duur van 5 (zegge5) jaar, te rekenen vanaf (datum)

44.3 De koopprijs bedraagt € ,-- k.k., excl. BTW, indien optienemer gebruik wenst te maken van diens koopoptie in de periode tot en met

44.4 De koopprijs bedraagt € ,-- k.k., excl. BTW, indien optienemer gebruik wenst te maken van diens koopoptie in de periode tot en met

44.5 De koopprijs bedraagt € ,-- k.k., excl. BTW, indien optienemer gebruik 2enst te maken van diens koopoptie in de periode tot en met

44.6 De koopprijs bedraagt € ,-- k.k., excl. BTW, indien optienemer gebruik wenst te maken van diens koopoptie in de periode tot en met

44.7 Na komt deze koopoptie te vervallen.

44.8 Indien optienemer gebruik wenst te maken van zijn koopoptie dient hij dit schriftelijk, bij aangetekend brief of deurwaardersexploot, aan optiegever mee te delen. Na ontvangst van de mededeling dat de optienemer gebruik wenst te maken van zijn koopoptie is de koopovereenkomst tot stand gekomen.

44.9De akte van levering zal worden verleden (voor een nader door koper te bepalen notaris) binnen 1 maand nadat optienemer gebruik heeft gemaakt van zijn koopoptie.

44.10De optiegever is verplicht de onroerende zaak te leveren in volle, vrije en onbelaste eigendom, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen. Indien de optienemer gebruik maakt van zijn koopoptie dan komt de koopovereenkomst tot stand onder de voorwaarden en bedingen als vermeld in het standaardmodel koopakte BOG, conform NVM model.

44.11Kosten, rechten en overdrachtsbelasting en-of BTW zijn voor rekening van de optienemer.

Met betrekking tot de Omzetbelasting geldt het volgende: wel/niet van toepassing.

44.12De koopoptie komt uitsluitend toe aan de optienemer (en zijn rechtsopvolgers onder algemene titel). De voor optiegever uit deze koopoptie voortvloeiende verplichtingen rusten uitsluitend op optiegever (en zijn rechtsopvolgers onder algemene titel) en gaan niet over op rechtsopvolgers onder bijzondere titel van optiegever.

44.13Het is optiegever, gedurende de looptijd van de koopoptie, verboden zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van optienemer de onroerende zaak, geheel of gedeeltelijk, in eigendom over te dragen dan wel daarop enig zakelijk of beperkt recht te vestigen (met uitzondering van het recht van hypotheek), alsmede het verlenen van een huur- en/of pachtrecht zonder dat optienemer daarvoor schriftelijk toestemming heeft verleend.

44.14Indien optiegever het in het vorige lid genoemde verbod overtreed, verbeurt optienemer aan optiegever een direct opeisbare boete van 10% van de koopprijs. De koopprijs zoals



bedoeld in de vorige volzin is gelijk aan de koopprijs die op basis lid 2,3,4,5, of 6 van dit artikel van toepassing is op het moment dat Verhuurder de in het vorige lid genoemde verbod overtreedt.

44.15 Indien optiegever het in het vorige lid genoemde verbod overtreedt, verbeurt optienemer aan optiegever een direct opeisbare boete van 10% van de koopprijs. De koopprijs zoals bedoeld in de vorige volzin is gelijk aan de koopprijs die op basis lid 2,3,4,5, of 6 van dit artikel van toepassing is op het moment dat Verhuurder de in het vorige lid genoemde verbod overtreedt.

#### Garantstelling

45. De medeondergetekende verklaart zich bij deze garant te stellen voor nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze huurovereenkomst.

#### Persoonsgegevens

46. In aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in artikel 37.1 van de algemene bepalingen verwerkt verhuurder en/of de eventuele beheerder van verhuurder en/of hun groepsvennootschappen de persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) huurder voor de doeleinden als opgenomen in het privacy statement van verhuurder [en/of de beheerder\*] [en/of diens groepsvennootschappen\*]. Deze privacy statements alsmede eventuele wijzigingen daarvan zijn in te zien op de website van verhuurder en .....\*]

#### Kosten in geval van tussentijdse beëindiging huurovereenkomst

47. Huurder is gehouden om Verhuurder te vergoeden alle kosten, schade en rente die het gevolg zijn van een tussentijdse beëindiging, ook in geval van faillissement en surséance van betaling. Tot die kosten en schade worden in ieder geval gerekend de verschuldigde huurprijs plus omzetbelasting over de overeengekomen resterende huurtermijn, de kosten van de overeengekomen door verhuurder te leveren zaken en diensten, waaronder begrepen de verwarmingskosten, althans indien en voor zover Verhuurder gehouden is om deze zaken en diensten na de beëindiging van de huurovereenkomst van derden af te nemen, de kosten van wederverhuur, alle gemaakte en te maken kosten ter incasso van de schade zowel in als buiten rechte, daaronder begrepen de kosten van rechtskundige bijstand.

Aldus opgemaakt en [ondertekend in voud / elektronisch ondertekend\*]

plaats datum plaats datum

(naam verhuurder)(naam huurder)

Agatha Welmoed Zondervan

(handtekening verhuurder)(handtekening huurder)

Bijlagen:

1tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte

2proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)

3algemene bepalingen

4energielabel (toe te voegen uiterlijk op de ingangsdatum van de huurovereenkomst)

5afspraken met betrekking tot duurzaamheid

bankgarantie

Afzonderlijke handtekening[en\*] van huurder[s\*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' als genoemd in artikel 2.1 van de huurovereenkomst.

Handtekening[en\*] huurder[s\*]

Koopoptie artikel 44 vervalt; huurprijs €3.500,- excl. btw per maand; servicekosten €150,- excl. btw per maand; betaaltermijn per maand vooruit; waarborgsom 2,5 maand bruto huur inclusief servicekosten en btw; winkel open ma t/m vr 10:00-14:30; recht van overpad in steeg behouden.