

**ALGEMENE BEPALINGEN GRONDHUUR**  
**Gemeente Rotterdam**  
*versie 16 juni 2021*

**Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst**

1.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in de staat waarin het zich dan bevindt, tenzij Partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Die staat wordt door of vanwege Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, welk proces-verbaal deel uitmaakt van de huurovereenkomst. Indien geen proces-verbaal van oplevering wordt opgemaakt, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.

**Gebrek**

2. 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**

3. 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.

**Gebruik**

4.1 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 en ten aanzien van het gebruik van het gehuurde) in acht nemen. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.

4.2 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. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden mogen weigeren. 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. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid en parkeergedrag.

4.3 Huurder mag bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.

4.4 Zonder voorafgaande, schriftelijke, toestemming van Verhuurder, is Huurder niet bevoegd om op of in het gehuurde (licht-)reclameaanduidingen, antenne-installaties of andere voorwerpen aan te brengen.

4.5 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 overeengekomen huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

**(Overheids)voorschriften en vergunningen**

5.1 Huurder is verantwoordelijk voor alle voor het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen, waaronder tevens begrepen het voldoen van het overeengekomen gebruik aan alle eisen en voorwaarden van het vigerende en/of te wijzigen bestemmingsplan, de eventueel toepasselijke omgevingsvergunning, de alsdan geldende brandweervoorschriften alsmede aan alle overige bestaande en/of alsdan geldende wet- en regelgeving met betrekking tot bouw, milieu, en brandveiligheid. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

Huurder. Weigering of intrekking van deze vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen Verhuurder.

**5.2** Huurder dient bij aanvang van de huurovereenkomst 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.

**5.3** 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 6.1 en 8.1 t/m 8.2 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 verantwoordelijk en aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart Huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

## **Milieu**

**6.1** Het is Huurder niet toegestaan:

- a. in, op of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stank verspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering en hiervoor voorafgaande schriftelijk toestemming is verleend door Verhuurder;
- b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan en/of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad;
- c. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in of op 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.

**6.2** Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek terzake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.

## **Afvalstoffen/chemisch afval**

**7.** 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.

## **Gedragsregels, verbodsbepalingen en voorschriften van orde**

**8.1** Huurder dient Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren om schriftelijke toestemming te vragen voor elke verandering en/of toevoeging die Huurder in, of op het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, zoals doch niet uitsluitend naamsaanduidingen, borden, aankondigingen, publicaties, opstallen, getimmerten, uitstallingen, emballage, goederen, automaten, verlichting e.d.

**8.2** Zonder voorafgaande, schriftelijke, goedkeuring van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan veranderingen en/of toevoegingen aan te brengen in of op het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en/of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Verhuurder zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Verhuurder kan aan deze toestemming financiële voorwaarden verbinden.

**8.3** Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door Huurder gewenste veranderingen en/of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder dient deze voorschriften in acht te nemen.

**8.4** Indien voor een verandering en/of toevoeging een vergunning, ontheffing en/of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften. Alle aan de vergunning, ontheffing en/of toestemming ter zake van veranderingen en/of toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurder.

**8.5** Huurder zal in geval van hinder, overlast en/of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging voor zijn rekening en risico al die maatregelen nemen om de schade ongedaan te maken en hinder en overlast te voorkomen.

**8.6** Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

veranderingen en/of toevoegingen. Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt voor door Huurder aangebracht veranderingen en/of voorzieningen.

**8.7** Door Huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.

**8.8** Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten alle door of namens Huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen voor het einde van de huur door Huurder ongedaan zijn gemaakt.

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

### **Verzoeken/toestemming**

**9.1** Iedere afwijking en/of aanvulling van de huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.

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

**9.3** 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**

**10.** 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, alsmede nakoming dan wel ontbinding te vorderen.

### **Onderhuur**

**11.1** 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.

**11.2** 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, een en ander onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst en/of schadevergoeding te vorderen. Als minimumboete geldt het in artikel 10 van de algemene bepalingen aangegeven bedrag van € 250,00 per dag.

### **Huurprijswijziging**

**12.1** Een in 4.4 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 (2006 =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.

**12.2** 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.

**12.3** Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar en verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

**12.4** 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

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

### **Einde huurovereenkomst of gebruik**

**13.1** 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.

**13.2** 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. Het gestelde in de laatste zin van artikel 7: 224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

**13.3** Het gehuurde wordt opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten aan Verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande Huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder aan Huurder geen vergoeding uit welke hoofde dan ook verschuldigd.

**13.4** Indien Huurder het gebruik voor het einde van de huurovereenkomst 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 dit een gebrek inde zin van artikel 7:204 lid 2 BW dan wel artikel 2 van de algemene bepalingen oplevert en Huurder enig recht op schadevergoeding heeft.

**13.5** Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze op of in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door Verhuurder, naar Verhuurders eigen inzicht en exclusieve oordeel, 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, tenzij Verhuurder er schriftelijk mee heeft ingestemd dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen. Aan de instemming mag Verhuurder in ieder geval de voorwaarde verbinden dat de door de opvolgend huurder overgenomen zaken door deze aan het einde van de opvolgende huurovereenkomst worden weggenomen en dat alle eventuele schade aan het gehuurde alsdan door de opvolgend huurder wordt hersteld. In het geval van een overname van zaken door een opvolgend huurder, zal Huurder met de opvolgend Huurder een beschrijving opstellen van alle zaken die door de opvolgend huurder zijn of worden overgenomen, welke beschrijving door Verhuurder dient te worden goedgekeurd. Deze door Huurder, de opvolgend huurder en Verhuurder geparafeerde beschrijving van die zaken dient direct na het opstellen daarvan en ieder geval voor drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder te worden verstrekt.

**13.6** Tenzij tussen Huurder en Verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen, is Huurder in geen geval gerechtigd om zaken na het einde van de huurovereenkomst op 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 de 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.

**13.7** 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.

**13.8** 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.

**13.9** 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

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Huurder te verhalen, een en ander onverminderd de aanspraak van Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

**13.10** 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**

**14.1** Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en/of van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit.

**14.2** Huurder is verplicht onverwijld alle passende en proportionele maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde.

**14.3** Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade 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.

**14.4** Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.

**14.5** Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van Huurder en Huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en/of 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, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, 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 op het gehuurde aanwezig zijn en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van die derden ter zake.

**14.6** 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.

**14.7** Het gestelde in 14.5 en 14.6 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. Evenmin geldt het gestelde in 14.5 en 14.6 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 artikel 3, welk gebrek alsdan tussen partijen niet als een gebrek kan worden beschouwd.

**14.8** Huurder is aansprakelijk voor alle schade die toegebracht wordt op, aan of in een opstal dat hij op het gehuurde heeft geplaatst of heeft laten plaatsen. Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor alle schade veroorzaakt met en/of door de opstal.

### **Zekerheden**

**15.1** Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk twee weken voor de huuringangsdatum een waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze waarborgsom geldt mede 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 waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.

**15.2** Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de waarborgsom.

**15.3** Ingeval de waarborgsom is aangesproken, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder de waarborgsom aanvullen tot een bedrag dat voldoet aan het gestelde in 15.1 en 15.4.

**15.4** Huurder is verplicht om, na iedere opwaartse aanpassing van de huurprijs als bedoeld in de artikel 11 van de huurovereenkomst, van de vergoeding voor leveringen en diensten of het voorschot daarop en van de geldende omzetbelasting, op eerste verzoek van Verhuurder terstond de waarborgsom aan te vullen.

**15.5** 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**

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

**16.1** Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder, evenals het onderhoud, herstel en vernieuwing van opstallen die gedurende de huurovereenkomst door Huurder op het gehuurde worden geplaatst.

**16.2** 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 onderhouds-, 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.

**16.3** Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in of op het gehuurde als genoemd in de demarcatielijst 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**

**17.1** Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde 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.

**17.2** Het gestelde in artikel 7: 220 lid 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde die door Verhuurder worden uitgevoerd, ook indien deze werkzaamheden in meerdere dan wel mindere mate ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder (kunnen) zijn, leveren voor Huurder geen gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW en/of artikel 2 van de algemene bepalingen op. Huurder zal door Verhuurder uit te voeren (inclusief voor te bereiden) onderhoudswerkzaamheden 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. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken.

### **Toegang Verhuurder**

**18.1** 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 voegen, toegang te verlenen en tot inspectie en/of de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.

**18.2** 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.

**18.3** 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**

**19** 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.

### **Kosten, verzuim**

**20.1** 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 redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van € 25.000,- per geval exclusief de

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed. Artikel 6:96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing..

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

## **Betalingen**

**21.1** De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens de huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldag 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. 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.

**21.2** 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 1% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300,00 per maand.

## **Omzetbelasting**

**22.1** 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:

- a. 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;
- b. 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 Belastingdienst moet betalen;
- c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

**22.2** Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 22.1) 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 artikel 22.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

**22.3** Het in artikel 22.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

**22.4** Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 22.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 22.1 sub c. 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.

**22.5** Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, 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 Belastingdienst.

**22.6** Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 22.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 22.8, 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 Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes,  
Paraaf verhuurder: Paraaf huurder:

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 artikel 22.1 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 registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

**22.7** Het in artikelen 22.1, 22.4 en 22.6 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 c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

**22.8** Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 22.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

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

**23.1** Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- 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, precariorechten, 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.

**23.2** Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.

### **Hoofdelijkheid**

**24.1** 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.

**24.2** De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van Huurder betreft, hoofdelijk.

### **Niet tijdige beschikbaarheid**

**25.1** 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, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.

**25.2** 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.

**25.3** 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.

### **Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)**

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

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

**Communicatie**

**27.1** Alle communicatie met betrekking tot de aanhuur van het gehuurde door Huurder vindt uitsluitend plaats door of op instigatie van Huurder. Verhuurder zal iedere (vorm van) communicatie over het sluiten en de inhoud van de huurovereenkomst vooraf met Huurder afstemmen.

**27.2** Kennisgevingen die Partijen op grond van deze huurovereenkomst aan elkaar doen, vinden schriftelijk plaats naar het door Partijen opgegeven correspondentie adres.

**Klachten**

**28.** 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**

**29.** 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**

**30** 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.