

Huurovereenkomst

ONDERGETEKENDEN:

1. Optisport Hilversum B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32064628 statutair gevestigd te Hilversum, hierbij handelend namens haar *vestiging Dudok Arena* en voor de uitvoering van deze overeenkomst kantoorhoudende aan de Arena 303, 1213 NW Te Hilversum, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde bestuurder Optisport Group B.V., op haar beurt middellijk rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. van Iersel (algemeen directeur), hierna te noemen: "Verhuurder";

en:

2. Stichting Regionaal Opleidingscentrum van Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister te Amsterdam onder nummer 41216421 en kantoorhoudende aan de Fraijlemaborg 141, 1102 CV Amsterdam, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Koepelstichting ROC van Amsterdam –ROC Flevoland, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd bij volmacht door de heer J.V.J. Bakker in zijn functie van directeur Facilitair Bedrijf Centraal, hierna te noemen: "Huurder";

Hierna ook gezamenlijk te noemen 'Partijen'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING DAT:

1. Partijen bekend zijn met het feit dat de Gemeente Hilversum (hierna 'de Gemeente') in eigendom heeft Dudok Arena, kadastraal bekend sectie D, nummers 3812 met als bestemming voor doeleinden (binnen)sportgelegenheden, gelegen aan de Arena 303, 1213 NW Hilversum, hierna te noemen **'de accommodatie'**;
2. De Gemeente de exploitatie en huur van de accommodatie, per 1 januari 2016 heeft opgedragen aan Verhuurder voor een periode van 3 jaar, hierna te noemen **'de hoofdhuurovereenkomst'**;

3. Huurder kenbaar heeft gemaakt interesse te hebben in het voor eigen rekening en risico huren van een gedeelte van de accommodatie zoals nader omschreven in artikel 1.1 van deze overeenkomst en deze te gebruiken ten behoeve van het uitvoeren van een bedrijfsactiviteit zoals nader omschreven in artikel 1.2 van deze overeenkomst.
4. Partijen overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden voor de huur en verhuur en deze nader willen vastleggen in deze huurovereenkomst, hierna te noemen **'deze overeenkomst'**.

EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. Het gehuurde, voorwaarden, bestemming, gebruik en de staat,

- 1.1 Huurder huurt van Verhuurder en Verhuurder aan Huurder een bedrijfsruimte bestaande uit een gedeelte van de accommodatie te weten; een bedrijfsruimte gelegen aan de Arena 303, 1213 NW Hilversum, ter grootte van in totaal circa 300 m2 en verder

Paraaf Verhuurder;

V.

Paraaf Huurder;

D.

zoals is aangegeven op **bijlage 1** van de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte plattegrond/tekening met eventueel nadere omschrijving, hierna

ook te noemen: '**het gehuurde**'.

Nadere omschrijving:

- oude Optisport fitness benedenzaal en bovenzaal
- extra kleedruimtes (nog te realiseren)
- receptie, in te richten als docentenwerkkruimte (nog te realiseren)
- kantoorruimte naast de hoofdingang
- gebruik Sportcafe voor studenten SB en docenten als pauze- en studieruimte van 8.15-17.00
- bijbehorende schoonmaak en afvalverwerking

1.2

Voor zover de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is, komen partijen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte geen invloed heeft op de overeengekomen huurprijs.

1.3

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en ander bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, volgens het model van de Raad voor Onroerende Zaken vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponeerd bij de Griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, hierna ook te noemen: "algemene bepalingen" en waarvan een exemplaar aan deze overeenkomst is gehecht als **bijlage 2**. Als sprake is van algemene voorwaarden van de Huurder dan worden deze nadrukkelijk door Verhuurder van de hand gewezen.

1.4

De hiervoor genoemde algemene bepalingen van toepassing zijn behalve voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van (een deel van) het gehuurde niet mogelijk is. Huurder verklaart door ondertekening van deze overeenkomst een exemplaar van de algemene bepalingen te hebben ontvangen en reeds met de inhoud van de algemene bepalingen bekend te zijn.

1.5

Met verwijzing naar artikel 2 van de algemene bepalingen, komen partijen overeen dat het gehuurde door Huurder uitsluitend zal worden gebruikt ten behoeve van het uitvoeren van het geven van lessen & instructies t.b.v. de opleiding sport en bewegen. Huurder verklaart, door ondertekening van deze overeenkomst voor aanvang van deze overeenkomst, het gehuurde grondig te hebben geïnspecteerd of het gehuurde geschikt is voor het door Huurder uit te oefenen gebruik.

1.6

Het is Verhuurder krachtens de bepalingen van de hoofdhuurovereenkomst die Verhuurder met de Gemeente heeft gesloten niet toegestaan zonder uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de Gemeente een andere bestemming, zoals aangegeven bij punt 1 in de considerans, aan het gehuurde te geven of veranderingen in of aan het gehuurde aan te brengen. Partijen hebben hierover vastgesteld dat het gebruik van het gehuurde past binnen de bestemming zoals aangegeven bij punt 1 van de considerans en ook geen aanpassing aan het gehuurde nodig is waardoor geen aparte toestemming van de Gemeente is vereist.

1.7 Met verwijzing naar artikel 3 van de algemene bepalingen, verklaart en aanvaard huurder door ondertekening van deze overeenkomst, dat zij bekend is met de staat van het gehuurde. Bij aanvang van de eerste huurperiode zal een door partijen geparateerde proces-verbaal van oplevering worden opgesteld, waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparateerde foto's. Een model van een proces verbaal van oplevering is als **bijlage 3** aan deze overeenkomst gehecht en dient na opmaak en ondertekening aan deze overeenkomst te worden gegeven.

1.8 In aanvulling op artikel 3 van de algemene bepalingen is Verhuurder niet gehouden Huurder te vrijwaren terzake van onbekende erfdienstbaarheden en –lasten, staat Verhuurder niet in voor onbekende of verborgen gebreken en gebreken die na aanvang van deze overeenkomst zijn ontstaan. Huurder kan op grond van hetgeen in dit lid is bepaald geen recht op herstel, geen vermindering van de huurprijs, geen vergoeding en geen ontbinding van deze overeenkomst vorderen.

1.9 Huurder heeft ten aanzien van het gehuurde bij het aangaan van deze overeenkomst een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit Energieprestatie Gebouwen, alsmede aangeleverd aan verhuurder door gemeente Hilversum

1.10 Het is Verhuurder niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

1.11 Het is Verhuurder niet 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 overeenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van deze overeenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Artikel 2. Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen

2.1 In aanvulling op hetgeen is aangegeven in artikel 6.1 van de algemene bepalingen is het krachtens de bepalingen in de hoofdhuurovereenkomst tussen de Gemeente en Verhuurder verboden voor Verhuurder om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente om; i) onder te verhuren en om ii) langer onder te verhuren dan de huurperiode tussen Verhuurder en de Gemeente in de hoofdhuurovereenkomst is afgesproken. In verband hiermee is de toestemming als **bijlage 4** aan deze overeenkomst gehecht.

2.2 Omdat met het sluiten van deze overeenkomst sprake is van onderhuur is het, in afwijking van artikel 6.1 tot en met 6.3 van de algemene bepalingen, verboden dat Huurder wederom het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik

af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

2.3 Huurder erkend en is verplicht zich te houden aan de aanvullende servicekosten- en afspraken welke noodzakelijk zijn om de eenheid en de veiligheid van de accommodatie optimaal te kunnen laten functioneren. Deze afspraken zijn vastgelegd en als **bijlage 5** aan deze overeenkomst gehecht.

2.4 In aanvulling op artikel 5.2 eerste zin en artikel 8.1 van de algemene bepalingen dient Huurder, en vanwege hem aanwezige derden, zich tevens te verstaan met de eventuele van toepassing zijnde huisreglement van Verhuurder. Dit huisreglement zal indien van toepassing aan Huurder bekend worden gemaakt.

2.5 Verhuurder benadrukt, met verwijzing naar artikel 8.2 lid a. van de algemene bepalingen, dat het Huurder niet is toegestaan vloeren en/of plafonds van het Gehuurde honger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is. Huurder is zelf verantwoordelijk tijdig afstemming te hebben met Verhuurder bij aanschaf van zaken waarvan het hiervoor vermelde van belang is. Schade als gevolg van zogenaamde puntbelasting of overbelasting is voor rekening van Huurder.

Artikel 3. Duur, verlenging, opzegging huur

3.1 Deze overeenkomst gaat in op 1 januari 2016 hierna; 'de ingangsdatum', en is aangegaan voor de duur van 3 jaar en loopt tot en met 31 december 2018.

3.2 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging door een van de partijen aan de andere partij tegen het einde van de lopende huurperiode, met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden.

3.3 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploit of aangestekend schrijven. De instemming ervan dient door de andere Partij schriftelijk binnen 6 weken na ontvangst te worden bevestigd

3.4 Bij opzegging van deze overeenkomst door Verhuurder zal tevens, na overleg tussen partijen, de ontvruimingsdag worden aangegeven.

3.5 Tussentijdse ontbinding van deze overeenkomst is enkel mogelijk in een situatie als genoemd in artikel 8 van deze overeenkomst.

3.6 Het overleg tussen partijen zoals bedoeld in de artikelen 3.2 en 3.5 zal 12 maanden voor het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde eerste huurperiode plaatsvinden. Indien op basis van dit overleg wordt verlengd geldt ook voor de opvolgende tweede huurperiode een opzegtermijn van 6 maanden en een overlegmoment van 12 maanden voor het verstrijken van de lopende huurperiode. Verhuurder is niet gehouden een dergelijk overleg te voeren.

Artikel 4. de huurprijs, omzetbelasting betalingsverplichting en betaalperiode

- 4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt voor:
- | Jaar | Huurprijs (euro) |
|------|--|
| 2016 | € 19.250,-. Zegge: negentienduizend tweehonderdvijftig euro. |
| 2017 | € 25.500,-. Zegge: vijfentwintig duizend vijfhonderd euro. |
| 2018 | € 30.000,-. Zegge: dertigduizend euro. |
- 4.2 Alle bedragen genoemd in deze overeenkomst zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld. De omzetbelasting wordt door Verhuurder in rekening gebracht en dient tegelijk met de huurprijs en de vergoeding voor aankomende leveringen en diensten (servicekosten), zoals vastgelegd in artikel 5 van deze overeenkomst, of het voorschot daarop, te worden voldaan.
- 4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 GEEN met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Indien geen met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs geen afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtspoliger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Hierbij zijn de volgende gegevens van belang:
- de ingangsdatum van belaste verhuur is 1 januari 2016;
 - het boekjaar van Huurder vangt aan op 1 januari en eindigt op 31 december;
 - Huurder verklaart dat voor het gebruik van het gehuurde zaak als bedoeld in artikel 2.1 tenminste 90% recht op aftrek van BTW bestaat op grond van artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting 1968;
 - Verhuurder verklaart deze overeenkomst in haar administratie op te zullen nemen zoals bedoeld in artikel 34a van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
- 4.4 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang N.V.T. zie 4.1, aangepast aan de hand van het gestelde in artikel 17.1 van de algemene bepalingen, waarbij de indexatie plaatsvindt op basis van het Consumenten Prijnsindexcijfer als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek reeks alle huishoudens, categorie 09416 (huur sportaccommodatie).
- 4.5 Als voorzienbaar is dat in enig volgend boekjaar het gehuurde zodanig wordt gebruikt dat niet (meer) aan de voorwaarden voor belaste verhuur is voldaan, dan dient Huurder Verhuurder daarvan binnen vier weken na het einde van het betreffende boekjaar in kennis te stellen door middel van een door Huurder ondertekende verklaring, met afschrift aan haar belastinginspecteur. Als dat het geval is, komen de in 19.3 a van de Algemene Bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in de 19.3 a sub l bedoelde vergoeding alsdan tussen partijen overeengekomen.
- 4.6 De betalingsverplichting van Huurder bestaat per betaalperiode van 1 kalendermaand bij huuringangsdatum uit;

6.1 De in het gehuurde reeds aanwezig vaste en losse inventaris is en blijft het eigendom van de Gemeente Hilversum en maakt onderdeel uit van de huur(prijs) van het ge-

Artikel 6. Inrichting en inventaris van het Gehuurde

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.

5.1 In aanvulling op artikel 11.3 van de algemene bepalingen zijn partijen overeengeko- men dat de voor rekeningen & risico van Huurder komende onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden in, aan of op het gehuurde, door Verhuurder in op- dracht van Huurder zullen worden uitgevoerd. Partijen zullen jaarlijks een overleg hebben waarin een onderhoudsplan- en begroting wordt vastgesteld. Op basis van deze onderhoudsplan- en begroting wordt een aanvullende betalingsafpraak ge- maakt. In geval afgesproken wordt tot het betalen van voorschotten geldt hetgeen hiertoe is opgenomen in artikel 18 van de algemene bepalingen.

Artikel 5. Leveringen en Diensten en overige belastingen

4.12 Indien Verhuurder geen factuur stuurt aan Huurder, is Huurder nog steeds gehouden om de door haar verschuldigde betalingen tijdig aan Verhuurder te voldoen.

4.11 Verhuurder zal Huurder hiertoe maximaal 30 dagen voor vervaldatum een factuur per E-Mail toezenden, gedateerd op vervaldatum. Het mailadres is: projectbureau@fb@rocva.nl

4.7 De uit hoofde van deze overeenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten achtereenvolgende periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 is in één totaalbedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op uiterlijk de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking heeft volledig zijn voldaan.

zegge; [zeventienhonderdvijftig euro].

a. de huurprijs	Euro 1.750,--
b. indien overeengekomen het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen & diensten(servicetekosten) met de daarover verschuldigde omzetbelasting	Euro 0,--
c. de over de huurprijs en leveringen en diensten verschuldigde omzetbelasting/of vergoeding	Euro 0,--
indien overeengekomen de vergoeding voor de door Verhuurder gedane investering in het gehuurde m.b.t. de inrichting	Euro 0,--
Totaal	Euro 1.750,--
	=====

huurde. Huurder dient als goed huisvader voor de betreffende vaste en losse inventaris zorg te dragen en al het noodzakelijke onderhoud te plegen waar nodig.

6.2 Gepande veranving van de vaste en losse inventaris dient de instemming te hebben van de Gemeente Hilversum. Als veranving wenselijk is zal deze veranving onderdeel uitmaken van het jaarlijks op te maken onderhoudsplaning – en begroting zoals ook aangegeven in artikel 7.2 van deze overeenkomst.

6.3 Een overzicht van de reeds aanwezige vaste- en losse inventaris zal alsdan als **bijlage 6** aan deze overeenkomst worden gehecht.

6.4 De overige losse inventaris is geheel voor rekening en risico van Huurder.

Artikel 7. Onderhoud en Veranderingen aan het gehuurde

7.1 Met verwijzing naar artikel 11 van de algemene bepalingen benadrukt Verhuurder dat geringe en dagelijkse reparaties en onderhoud als bedoeld in de wet (artikel 7:217 BW) en hetgeen in artikel 11 van de Algemene Bepalingen aanvullend hierover is opgenomen alsmede werkzaamheden die niet door of namens Verhuurder of Eigenaar in, op of aan het Gehuurde zijn aangebracht voor rekening en risico zijn van Huurder.

7.2 Zoals ook aangegeven in artikel 5.2 van deze overeenkomst benadrukt Verhuurder dat, met verwijzing naar artikel 11.3 van de algemene bepalingen dat het Huurder niet is toegestaan om op eigen gelegenheid het uit te voeren onderhoud als bedoeld in de artikelen 5.1, 5.4 en 7.1 te verrichten. Partijen zullen jaarlijks een overleg hebben waarin een onderhoudsplaning- en begroting wordt vastgesteld. Op basis van deze onderhoudsplaning- en begroting wordt een aanvullende betalingsafspraak gemaakt. In geval afgesproken wordt tot het betalen van voorschotten geldt hetgeen hiertoe is opgenomen in artikel 18 van de algemene bepalingen.

7.3 In afwijking van artikel 12.2 van de algemene bepalingen is Huurder, mede in verband met het gestelde in artikel 12.5 van de algemene bepalingen omtrent de eventuele aanwezigheid van asbest, niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming en overleg met Verhuurder veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen. Dat geldt ook voor de uitvoering ervan, hiervoor geldt eveneens hetgeen is aangegeven in artikel 5.2 en 7.2 van deze overeenkomst.

7.4 Ook de overige door Huurder gedane noemenswaardige aangebrachte veranderingen, aanpassingen of verbeteringen aan het Gehuurde hebben de voorafgaande instemming van Verhuurder en Gemeente Hilversum nodig (zie ook artikel 1.6 van deze overeenkomst). Deze aangebracht veranderingen, aanpassingen of verbeteringen zijn geheel voor rekening en risico van Huurder. Van noemenswaardige kosten is sprake wanneer de te maken totaalkosten een bedrag van € 100,-- overschrijden (waarbij ook eerdere gemaakte veranderingen of aanpassingen bij de berekening van dit totaalbedrag zullen worden meegerekend). Bij beëindiging van deze overeenkomst heeft Huurder geen recht op enige vergoeding wegens deze aan of in het Gehuurde aangebrachte veranderingen, aanpassingen of verbeteringen.

9.1 In aanvulling op artikel 2.1 van de algemene bepalingen zal Huurder zich in verband met gebruik van het gehuurde (voor haar rekening en risico) zo adequaat als mogelijk

Artikel 9. Verzekeringen

- over per omgaande schriftelijk in kennis te worden gesteld.
- Indien Huurder in één van deze situaties komt te verkeren dient Verhuurder daar-
- e. indien het Gehuurde door nalatigheid van Huurder wegens bestuursdwang is ge-
- en aantoonbare aanwijzingen daartoe bestaan;
- en/of goede naam van Huurder in gevaar brengt of indien ernstige verdenkingen
- d. indien Huurder betrokken is bij een vermogensdelict dat de financiële positie
- en, voor Verhuurder onaanvaardbaar blijkt;
- aandeelhouderschap van Huurder, die, ook na onderling overleg tussen de Partij-
- c. indien tijdens de looptijd van deze overeenkomst een wijziging optreedt in het
- nakomen;
- Huurder zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen niet zal kunnen
- van betaling aanvraagt of in liquidatie treedt, tengevolge waarvan vaststaat dat
- b. indien Huurder faillissement aanvraagt, c.q. failliet wordt verklaard een surseance
- a. staking van de onderneming van Huurder;
- zegging en met onmiddellijke ingang, tussentijds te beëindigen bij;
- vergoeding, heeft Verhuurder het recht deze overeenkomst te alle tijden, zonder op-
- 8.1 Overminderd alle overige haar toekomende rechten, waaronder het recht op schade-

Artikel 8. Ontbinding en tussentijdse beëindiging

- 5.2 .
- rekening het betreffende onderhoud dient te geschieden met inachtneming van artikel
- in overleg treden met Verhuurder en zullen Partijen gezamenlijk vastleggen voor wiens
- 7.7 Bij twijfel over het karakter van benodigde reparaties en onderhoud zal Huurder direct
- eveneens artikel 5.2 en 7.2 van deze overeenkomst van toepassing.
- 7.6 Voor hetgeen is aangegeven in artikel 12.9 en 12.12 van de algemene bepalingen is
- 7.5 Indien de verbouwing(en) leiden tot een verhoging van de door Verhuurder te betalen
- verzekeringen, zullen de extra kosten bij de Huurder in rekening worden gebracht.
- lingen en artikel 1.6 van deze overeenkomst.
- Zie ook hetgeen hierover is aangegeven in artikel 5.1 en 12 van de algemene bepa-
- alsdan te worden vastgelegd in de aan deze overeenkomst gehecht **bijlage x..**
- de toestemming een afschrijvingsstelsysteem overeengekomen. De afspraken dienen
- bi beëindiging/ na afloop van deze overeenkomst. Hiervoor wordt bij het geven van
- van verrekenen van de geldende boekwaarde van de investering / verbouwingkosten
- 7.5 Voor zover verbouwingen (na verregenen toestemming) worden uitgevoerd, zullen par-

is verzekeren en verzekerd houden tegen in ieder geval een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering bij een te goeder naam en faam bekend staand verzekeraar. Huurder is gehouden op eerste verzoek van Verhuurder per omgaande een kopie van haar verzekeringspolis en overige verzekeringspapieren aan Verhuurder te verstrekken.

10. Zekerheden:

- 10.1 Partijen komen overeen dat het bepaalde als bedoeld in artikel 24.1 van de algemene bepalingen, niet van toepassing is en een bankgarantie/waarborgsom derhalve niet zal worden gesteld.

Artikel 11. Overige bepalingen

- 11.1 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze overeenkomst vermeld.

- 11.2 Partijen onderzoeken het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken. Partijen onderzoeken slechts het belang van duurzaamheid doch nemen op dit moment daartoe geen enkele verplichting ten aanzien daarvan op zich.

- 11.3 Partijen stellen vast dat ten behoeve van de operationele uitvoering van de afspraken uit deze overeenkomst als contactpersoon zijn aangewezen;

Huurder;	Verhuurder;
Naam;	Naam LM;
Telefoon;	Telefoon;
E-Mail	E-Mail;
Bankrekeningnummer;	Bankrekeningnummer;
BTW nummer;	BTW nummer;

- 11.4 Wijzigingen of aanvullingen op deze overeenkomst zijn slechts van kracht indien deze schriftelijk zijn vastgelegd en door beide Partijen zijn ondertekend.

- 11.5 De bijlage(n) behorende bij deze overeenkomst maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. Bij tegenstrijdigheden tussen deze overeenkomst en de bijbehorende contractdocumenten prevaleren de afspraken in deze overeenkomst boven die van de bijbehorende contractdocumenten. De bijbehorende contractdocumenten zijn onderling gelijk in rang.

Artikel 12. Domicilie, rechtskeuze, bevoegde rechter

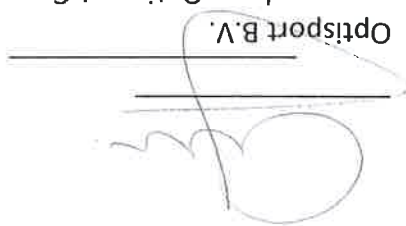
- 12.1 In aanvulling op artikel 31.1 de algemene bepalingen dienen vanaf de aanvangsdatum van de huur alle mededelingen van Huurder aan Verhuurder, welke verband houden met de contractuele uitvoering van deze overeenkomst, te worden gericht aan het adres van het kantoor van Verhuurder te J. Asselbergsweg 1, 5026 RP Tilburg.

- 12.2 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 12.2 Er is sprake van een geschil nadat een van de partijen zulks in een aangetekende brief aan de andere partij kenbaar maakt.
- 12.3 Partijen wijzen een bevoegde rechter aan om van een eventueel geschil tussen partij- en kennis te nemen, nadat partijen eerst getracht hebben een minnelijk oplossing te bereiken.

ALDUS OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND IN TWEEVOUD,

Plaats:

De Verhuurder:

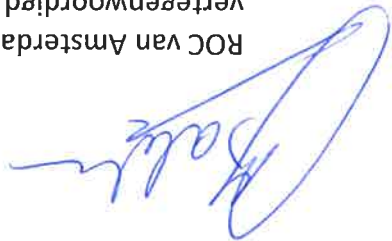
Optisport B.V.

 namens deze; Optisport Group B.V.
 middellijk vertegenwoordigd door;
 Dhr. E. van Iersel

Directeur

ROC van Amsterdam
 vertegenwoordigd
 door;
 de heer J.V.J. Bakker

Directeur Facilitair
 Bedrijf Centraal

De Huurder:



datum:

8-9-2016

Handtekening

Huurder(s):


Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfs-ruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in 1.4.

BILAGEN:

1. Plattegrond van het Gehuurde

2. Algemene Bepalingen

3. Model Proces verbaal van oplevering en getekende proces verbaalen

4. instemming van de Gemeente voor de onderhuur

5. Servicekosten- en afspraken afspraken

6. Overzicht reeds aanwezig en in eigendom van Gemeente Hilversum zijnde vaste- en

7. losse inventaris.

8. uittreksel kamer van Koophandel Huurder tot en met natuurlijk persoon

9. kopie paspoort rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder (volgens WPB)

Paraaf Verhuurder;

Mak optisport 8 september 2016

Paraaf Huurder;

Ron den Outer

Bylage huurovereenkomst

Van:

Verzonden:

donderdag 8 september 2016 11:42

"Tobias Bergevoet"

RE: Contract ROC Hilversum Dudok Arena

Onderwerp:

Helder. Dank voor je reactie. Dus dan ligt dat risico niet bij ons. Ik zal alles in orde laten maken om voor te leggen ter ondertekening en de laatste mails toevoegen aan het contract. Mvg: Ron

Van: Tobias Bergevoet [mailto:tobiasbergevoet@Optisport.nl]

Verzonden: donderdag 8 september 2016 10:08

Aan: Ron den Outer <r.denouter@rocva.nl>

Onderwerp: RE: Contract ROC Hilversum Dudok Arena

Beste Ron,

Dat is niet nodig, omdat het binnen ons contract met de gemeente valt.

Met vriendelijke groet,
Zwembad De Lieberg



Tobias Bergevoet
Locatie Coördinator

Van: Ron den Outer [mailto:r.denouter@rocva.nl]

Verzonden: maandag 5 september 2016 14:08

Aan: Tobias Bergevoet

Onderwerp: RE: Contract ROC Hilversum Dudok Arena

Waarvoor dank. Graag ook nog jullie bevestiging dat de gemeente akkoord is met de voorgenomen verbouwing mocht dat nodig zijn. Gr: Ron

Van: Tobias Bergevoet [mailto:tobiasbergevoet@Optisport.nl]

Verzonden: zaterdag 3 september 2016 12:16

Aan: Ron den Outer <r.denouter@rocva.nl>

CC: Olivier van Veen <oliviervanveen@Optisport.nl>

Onderwerp: FW: Contract ROC Hilversum Dudok Arena

Beste Ron,

Bij deze ons akkoord voor de eenmalige mede investering van € 20.000,- in de Dudok Arena voor realisatie lokalen. Zie mail Olivier van Veen hieronder.

Met vriendelijke groet,
Zwembad De Lieberg



Tobias Bergevoet
Locatie Coördinator

Van: Olivier van Veen

Verzonden: zaterdag 3 september 2016 11:53

[Handwritten signature]

Aan: Tobias Bergevoet
Onderwerp: Re: Contract ROC Hilversum Dudok Arena

Bij deze het akkoord voor de eenmalige mede investering van €20.000 in dudok arena voor realisatie lokalen

Met vriendelijke groet,

Olivier van Veen
Operationeel Manager midden Nederland

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: Tobias Bergevoet <tobiasbergevoet@Optisport.nl>
Datum: 03-09-2016 11:28 (GMT+01:00)

Aan: Olivier van Veen <oliviervanveen@Optisport.nl>
Onderwerp: FW: Contract ROC Hilversum Dudok Arena

Dag Olivier,

Hoe staat het ervoor met ons akkoord voor de investering?

Met vriendelijke groet,
Zwembad De Lieberg



Tobias Bergevoet
Locatie Coördinator

Van: Ron den Outer [<mailto:r.denouter@rocva.nl>]
Verzonden: donderdag 1 september 2016 11:00
Aan: Tobias Bergevoet; Olivier van Veen
Onderwerp: RE: Contract ROC Hilversum Dudok Arena
Urgentie: Hoog

Dag Tobias en Olivier,

Dank voor jullie reactie. Ik zal deze mail met de verklaring omtrent de genoemde punten toevoegen aan de huurovereenkomsten als bijlage.

Graag alleen nog de bevestiging dat de gemeente akkoord is met de voorgenomen verbouwing van de receptie en instructie ruimten en dat julle bijdrage daaraan van € 20.000,- excl. BTW is.

Hopelijk kunnen we daarmee alles contractueel afronden.

Mvgr Ron

Van: Tobias Bergevoet [mailto:tobiasbergevoet@Optisport.nl]
Verzonden: donderdag 1 september 2016 10:19

Aan: Ron den Outer <r.denouter@rocva.nl>

CC: Olivier van Veen <oliviervanveen@Optisport.nl>; Arjen Wassenaar <a.wassenaar@rocva.nl>
Onderwerp: Contract ROC Hilversum Dudok Arena

Beste Ron,

Met betrekking tot de bijlagen van het contract heb ik contact gehad met Marie-Jose (afdeling juridische zaken Optisport). Zie hieronder de uitkomst.

Bijlagen:

1; Toegevoegd (Bijlage 1d., bijlage 1m., bijlage 1f.)

2; Toegevoegd (Bijlage 4)

3; Een proces verbaal van oplevering geschiedt enkel bij vaste verhuur. Nu daarvan geen sprake is (er maken buiten de afgesproken uren ook andere huurders gebruik van de ruimten) is deze bijlage dus niet van toepassing. Het is namelijk operationeel gezien onwenselijk om iedere keer na het gebruik door ROC en evt. andere huurders een proces verbaal op te maken over de staat van de ruimte en spullen. De overdracht vindt in deze situatie plaats op basis van wederzijds vertrouwen waarbij het onder de verantwoordelijkheid van het ROC, andere huurders en Optisport zelf is om dit te controleren en bijzonderheden, incidenten aan elkaar te melden.

4; Ook deze bijlage ofwel verwijzing in de overeenkomst, is gebaseerd op vaste verhuur. Daar Optisport enkel bij vaste verhuur een huurperiode van langer dan 1 jaar kent. De overeenkomst met ROC is daarmee dus een uitzondering en verklaart mijns inziens dan ook waarom toch is gekozen voor deze format van overeenkomst. Aangezien bij vaste verhuur vaak aanvullende voorwaarden vanuit de gemeente wordt

vereist, waaronder een voorafgaande instemming staat deze in deze overeenkomst vermeld. Een instemming is in deze situatie niet vereist daar de deze huur bezien vanuit de Gemeente valt onder de 'maatschappelijke huurder' waarbij de duur voor de Gemeente minder van belang is. De huurperiode tussen die van Optisport en de Gemeente wordt niet overschreden, derhalve is een bevestiging/goedkeuring van de Gemeente niet noodzakelijk.

5; Er zijn geen servicekosten voor het ROC, alles (gas, water, electra, vuilafvoer, etc.) zit in de huurprijs inbegrepen.

6; De ruimtes genoemd in het addendum worden leeg opgeleverd en de inventaris is volledig voor rekening van het ROC. De ingebrachte inventaris door het ROC voor het realiseren van de leslokalen zal worden opgesteld bij oplevering.

7 en 8; is enkel een formaliteit en moet ROC zonder veel problemen kunnen afgeven, waarbij de ID van de bevoegde vertegenwoordiger privacy proof mag zijn we moeten enkel de handtekening kunnen controleren.

Wij zullen de bijlagen tevens per post naar jullie toe sturen.

Met vriendelijke groet,
Zwembad De Lieberg

Tobias Bergevoet
Locatie Coördinator



Optisport Hilversum B.V.
Jan van der Heijdenstraat 170
1221 BM Hilversum
T: +31 (0) 35 6830954
E: tobiasbergevoet@Optisport.nl
I: <http://www.optisport.nl/hilversum>



Optisport

[Handwritten signature]

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: Ron den Outer <r.denouter@rocva.nl>

Datum: 24-08-2016 12:29 PM (GMT+01:00)

Aan: Olivier van Veen <oliviervanveen@Optisport.nl>

Onderwerp: BILLAGEN Hoofdhuurovereenkomst ROCVA

Dag Olivier, ik heb per post de hoofdhuurovk origineel ontvangen. Zouden jullie ook de genoemde bijlagen willen sturen per post. Net zoals bij de extra ruimten de bedoeling is.

Tevens zou ik graag vanaf 1 januari tm augustus alle maand facturen opnieuw ontvangen.

Met vriendelijke groet,

Ron den Outer

Makelaar / Commercieel Vastgoed Beheerder

ROCVA-ROCVF-VoVa

Fraijlemaborg 135-141, 1102 CV Amsterdam

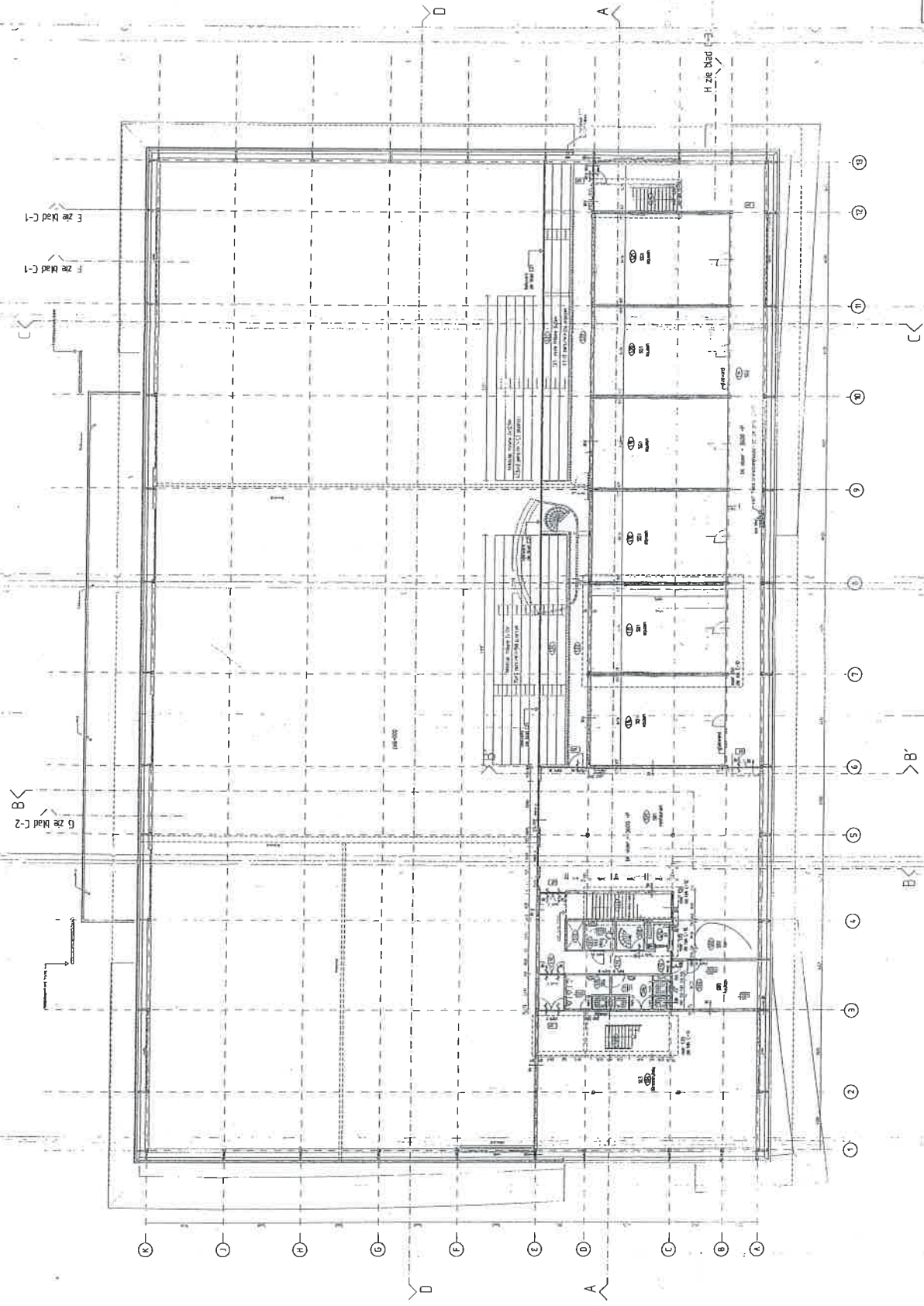
020-5791058



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. den Outer'.

Handwritten blue mark, possibly a signature or initials.

Scale bar: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



3600+ pel

Scale	1:100
Scale	1:200
Scale	1:500
Scale	1:1000

chivo
Architectuur & Interieur

Toussaint architecten
ENTRANCE 17 Ave. Ing.

A3

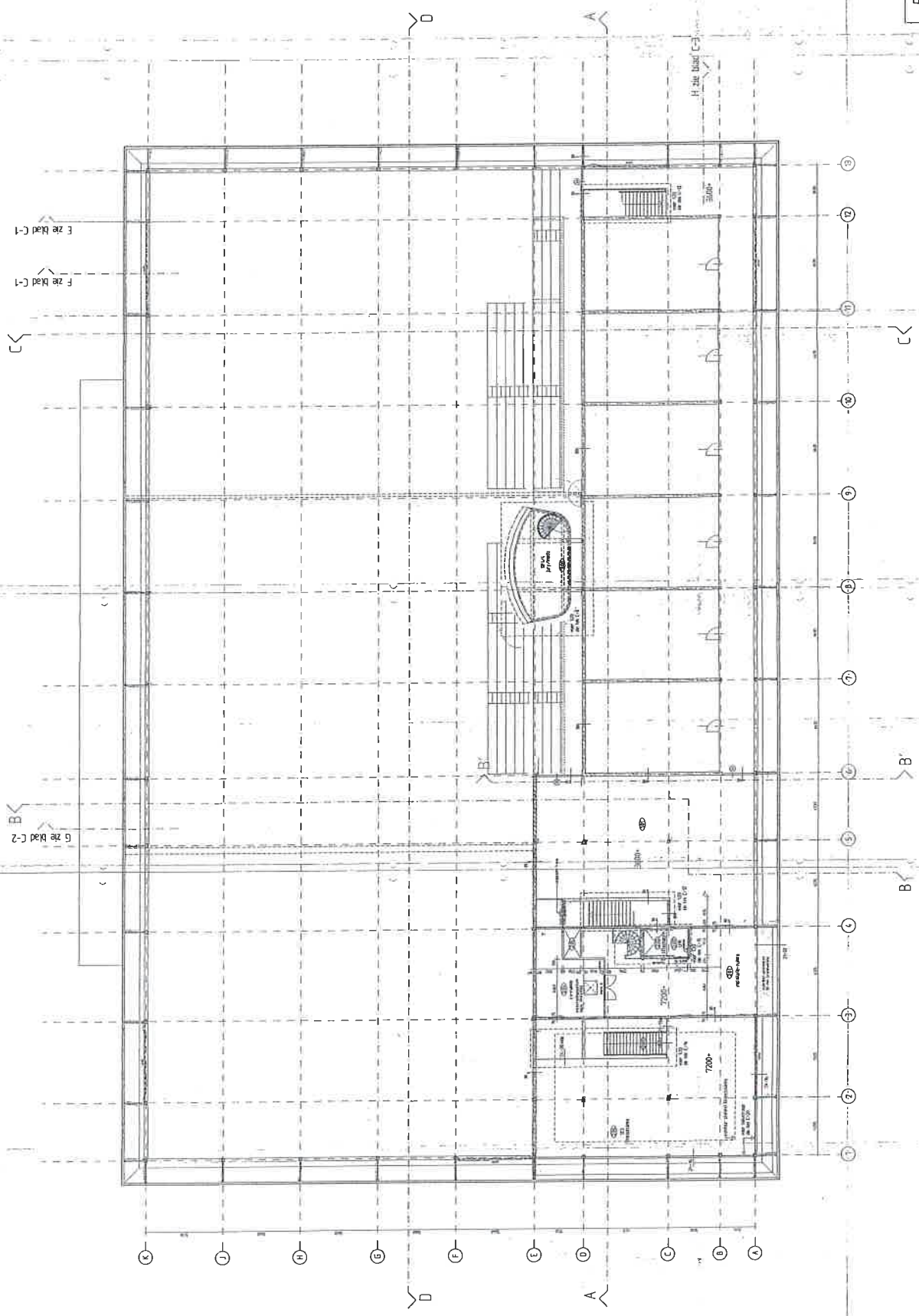
1017

B

2

[illegible]

Handwritten signature/initials



Aanvraagnummer	
1	2
3	4
5	6

chivo
beaumegeest bv

Tauber architecten
ONTWERP 17 ALL 001

A3

1077

8

31

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

Volgens het model door de Raad voor Onroerend Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

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

Geschiktheid van het gehuurde
2.1 Voor de vraag of huurgenoetsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7: 204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.
2.2 Voor zover Verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door Huurder conform de overeengekomen bestemming, zal Verhuurder zulks aan Huurder meedelen.
2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege Huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, 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.
3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

(Overheids)voorschriften en vergunningen

4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5.
4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 1.1.2 en 1.1.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van het gehuurde deelsluitmakende voorzieningen.
4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswegen verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswegen worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.
4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.

4.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurd om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Verhuurder ten aanzien van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.

Gebruik

5.1 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 overheidswaarde en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het gebruik van energie, water e.d.

5.2 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 verzekerders. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als in het kader van door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hiertoe 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 mondeling en schriftelijke aanwijzingen van het gehuurde en van de binnens- en buitenshuizen, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hier toe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

5.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gebruik maken van het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe **5.4** Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en derden dit evenmin doen.

5.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen, en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalk keuze. Huurder is gehouden tot de naleving van de voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

5.6 Voor het plaatsen van antenne-installaties of andere doeleinden heeft Verhuurder het recht om voor zichzelf, voor Huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of Huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen, als ook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen. Als Verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal Verhuurder Huurder hierover tevoren informeren en zal Verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van Huurder.

5.7 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 ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

Onderhuur

6.1 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.

6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbuurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtrekking voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

6.3 Het is Huurder toegestaan onder te verhuren of ruimte in gebruik te geven aan een groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofthuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Milieu en energielabel

7.1 Huurder en Verhuurder zullen 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 de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

7.2 Het is Huurder niet toegestaan:

- in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
- het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

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

7.4 Voor zover Verhuurder gehouden is een energielabel in het gehuurde te afficheren, zal huurder zonder daar verdere voorwaarden aan te stellen, verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

7.5 Het is Huurder en Verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder en Huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.

Gedragregels, voorschriften en verbodsbepalingen

8.1 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

8.2 Het is Huurder niet toegestaan:

- vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan; wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften b. 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.

8.3 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan de dienst- en installieruimten, de platen, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

8.4 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal Huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van Verhuurder.

8.5 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen.

Ook Verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren. **8.6** Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmecanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

Schade

9.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder daarbij een-gelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een-voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

9.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

Indien de (dreigende) schade niet aan Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van Huurder aan Huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid

10.1 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.

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

10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

10.4 Het gestelde in artikel 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:

- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
- indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;

- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en Huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
- indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:

- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruikslijtage;
- herstel: het terugbrengen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.

11.2 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van de hierna in artikel 11.4 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van Huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde.

Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen een en ander pro rata parte.

11.3 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2, 11.4 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:

- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, trapredes, roltrappen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichtingen op grond van artikel 11.5 sub k niet is nagekomen;

c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
 d. buitenschildwerk.
 De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van Verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreffen die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in op of aan het gehuurde zijn aangebracht.
 11.5 Ter verduidelijking dan wel in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:
 a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreffen die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
 b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accus, binnenschildwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
 c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
 d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, belinstallaties, gootstenen, partynrichting, sanitair;
 e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
 f. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
 g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;
 h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;
 i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;
 j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
 k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en onstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.
 11.6 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.
 11.7 Indien Huurder na aanneming nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel 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.
 11.8 Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal Verhuurder tevooren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.
 11.9 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door Verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat Huurder niet van deze aansprakelijkheid.
 11.10 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten

hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend. In een aantal gevallen wordt daartoe door Verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

12.1 Huurder zal Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren 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 vergoedingen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.

12.2 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 of beïnvloeden.

12.3 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

12.4 Onder de in artikel 12.2 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van Huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig en dient Huurder de redelijke aanwijzingen van Verhuurder op te volgen. Verhuurder zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Het is Huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.

12.5 Huurder dient voor diens rekening voor het aantbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest op de locatie waar de veranderingen en/of toevoegingen zullen plaatsvinden. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan Verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met Verhuurder. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien Huurder, bij aanwezigheid van asbest, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.

12.6 Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.

12.7 Indien voor een verandering of toevoeging een vergoeding, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.

12.8 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurder. De door Huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting.

12.10 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebachte veranderingen en toevoegingen.

12.11 Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebachte veranderingen en voorzieningen.

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

12.13 Indien door Huurder aangebachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aantbrengen voor rekening van Huurder komen.

12.14 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij Verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.

12.15 Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtaardigde verkrijging in verband met de door of namens Huurder aangebachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud en renovatie door Verhuurder

13.1 Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten

in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

13.2 Als Verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij Huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van Verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van ten minste 51 % van de Huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die Huurders samen ten minste 70% van het aantal m² verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt Verhuurder als Huurder van het niet verhuurde aantal m² verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.

13.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeelte)leke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

13.4 Het gestelde in artikel 7: 220 leden 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken.

13.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe Huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuisen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het Verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen mits het gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst mogelijk blijft.

Verzoeken/toestemming

14.1 Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen. **14.2** Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.

14.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder

15 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde

16.1 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 vervoegeen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen. **16.2** 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.

16.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende een jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder daar enige aanspraak aan te ontfenen, 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.

Huurprijswijziging

17.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle