

De ondergetekenden:

- I De Gemeente Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H. van Vliet in zijn hoedanigheid als Manager Gemeentelijk Vastgoed, gevestigd aan de Voormalige Stadstimmertuin 4, 1018 ET Amsterdam, hierna te noemen **“verhuurster”**,
- en
- II <indien rechtspersoon.>
<naam huurder>, gevestigd en kantoorhoudend te <vestigingsplaats, straatnaam, postcode>, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door <naam gemachtigde>, in zijn/ haar hoedanigheid van <functie bij het bedrijf>, ingeschreven in het handelsregister onder nummer <KvK nummer>, <btw-nummer NL>, hierna te noemen: **“huurder”**,
- >keuze< Of
- <indien natuurlijk persoon>,
II <naam huurder>, geboren op <geboortedatum> te <plaats van geboorte>, hierna te noemen: **“huurder”**;

In aanmerking nemende dat:

<eventueel benoemen overwegingen>

Komen het volgende overeen:

- 1. Het gehuurde**
Verhuurster aan huurder verhuurt een perceel (onbebouwde)grond aan de <adres>, kadastraal bekend gemeente @@, Sectie @, nummer @@. Het aantal te verhuren/ te huren oppervlakte bedraagt <oppervlakte> m2 verhuurbaar oppervlak (v.v.o.). Het terrein is nader aangegeven op de als **bijlage B** bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deelsluitmakende door partijen geparafeerde tekening met tekeningnummer <nummer> en een door partijen geparafeerd procesverbaal van oplevering (**bijlage D**), waarin wordt aangegeven welke voorzieningen wel, en welke voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.
- 2. Staat van het gehuurde**
Huurder verklaart het gehuurde voldoende te kennen en te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt bij aanvang van verhuring. Verhuurster is niet aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij er

ter zake van deze gebreken sprake is van grove schuld of ernstige nalatigheid van de zijde van verhuurster. Huurder vrijwaart verhuurster voor vorderingen van derden ter zake van schade welke deze lijden ten gevolge van gebreken als bedoeld in de vorige zin. De staat van het gehuurde is in een proces verbaal van oplevering <datum> weergegeven (**bijlage D**).

3. Gebruik van het gehuurde/ bestemming

Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als <bestemming>. Huurder zal het gehuurde zelf naar behoren gebruiken en de in deze overeenkomst aangegeven bestemming niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster. Verhuurster kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden.

4. Duur/verlenging/opzegging

- 4.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, voor de duur van <aantal jaren/ maanden>, ingaande op de <ingangsdatum> en lopende tot en met de <einddatum>.
- 4.2 Beëindiging van deze overeenkomst vindt van rechtswege plaats door ommekeer van de huurtermijn zoals aangegeven onder artikel 4.1. Een opzegging is derhalve niet vereist.
- 4.3 Zowel huurder als verhuurster hebben het recht om deze overeenkomst tussentijds door middel van opzegging te eindigen met in achtneming van een opzegtermijn van zes maanden <of een andere redelijke termijn>.
- 4.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

>keuze< Of :

- 4.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, voor de duur van <aantal jaren/ maanden>, ingaande op de <ingangsdatum> en lopende tot en met de <einddatum>.
- 4.2 Na het verstrijken van de in artikel 4.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst automatisch voortgezet voor een aansluitende periode van telkenmale <aantal jaren/ maanden>, tenzij de huur wordt opgezegd tegen het einde van de lopende huurtermijn met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste zes maanden <of een andere redelijke termijn>.
- 4.3 Zowel huurder als verhuurster hebben het recht om deze overeenkomst door middel van opzegging tussentijds te eindigen met in achtneming van een opzegtermijn van tenminste zes maanden <of een andere redelijke termijn>.
- 4.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

>keuze< Of

- 4.1 Deze overeenkomst is voor onbepaalde tijd aangegaan.
- 4.2 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door middel van opzegging waarbij een opzegtermijn van tenminste zes maanden <of een andere redelijke termijn> in acht dient te worden genomen.
- 4.3 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

5. **Aanvangshuurprijs / betaalperiode**
- 5.1 De aanvangshuur bedraagt <bedrag in letters> euro (€ <bedrag in cijfers>) per jaar exclusief btw. Jaarlijks zal de huurprijs worden aangepast conform het bepaalde in artikel 6 van de algemene bepalingen **(bijlage A)**.
- 5.2 Partijen komen overeen dat verhuurster wel/ geen <doorhalen wat niet van toepassing is> btw over de huurprijs in rekening brengt. Huurder en verhuurster maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van art.11, eerste lid, letter b, ten vijfde, Wet op de omzetbelasting 1968 af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met btw belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurster, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van btw op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
- 5.3 Indien géén met btw belaste verhuur wordt overeengekomen of indien het gehuurde niet langer met btw mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurster verschuldigd, ter volledige compensatie van het nadeel dat verhuurster c.q. haar rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de btw op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurster niet (meer) verrekenbaar zijn. Het gestelde in artikel 27 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
- 5.4 Het boekjaar van huurder loopt van <begindatum> tot en met <einddatum>.
- 5.5 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs zijnde de aanvangshuur vermeerderd met de verhoging op basis van jaarlijkse huuraanpassing als bedoeld in artikel 6 van de algemene bepalingen **(bijlage A)**;
 - de over de huurprijs verschuldigde btw indien partijen een met btw belaste verhuur zijn overeengekomen of anderszins de afzonderlijke vergoeding ter compensatie voor het feit dat de btw niet kan worden;
- 5.6 De huurprijs moet worden voldaan bij vooruitbetaling in gelijke maandelijkse termijnen, door storting of overschrijving op rekeningnummer <IBAN nummer invullen> van <naam bank> ten name van <naam van gemeentelijke organisatie die de huurprijs in ontvangst neemt> bij voorkeur door gebruikmaking van een door verhuurster toe te zenden acceptgirokaart.
- 5.7 Indien betalingen niet op tijd plaats vinden, zal, onverminderd de rechten die hieruit voor verhuurster voortvloeien, door huurder de wettelijke rente verschuldigd zijn, berekend over de verschuldigde termijn, tot aan de dag waarop het achterstallige door hem wordt voldaan.
6. **Voorwaarden**
- 6.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de “Algemene Bepalingen voor huur en verhuur van bedrijfsruimte van toepassing bij Gemeentelijk Vastgoed”, hierna te noemen “algemene bepalingen”. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurster hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.
- 6.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 6.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.
- 6.3 Voor wat betreft de rangorde van de genoemde bepalingen; bij tegenstrijdigheid gaat de bijzondere bepaling vóór de algemene bepaling.

7. **Bijlagen**

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze huurovereenkomst:
<kiezen wat van toepassing is>

Bijlage A: Algemene Bepalingen

Bijlage B: Tekening(en) van het gehuurde

Bijlage C: Demarcatielijst onderhoud

Bijlage D: Procesverbaal van oplevering

Bijlage E: Model Bankgarantie <indien van toepassing>

Bijlage F: Bodemrapport aanvang huur (nulmeting)<indien van toepassing>

Bijlage G: Conceptakte huurafhankelijk opstalrecht <indien van toepassing>

8. Bodemonderzoek <indien van toepassing>

8.1 In aanvulling op artikel 12 van de Algemene Bepalingen heeft verhuurster vóór aanvang van de verhuring een bodemonderzoek laten uitvoeren. Met dit onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op het moment van aanvaarding vastgelegd. Het (aanvullende) onderzoeksrapport maakt deel uit van deze huurovereenkomst en wordt als nulmeting aangemerkt. Een exemplaar van het rapport wordt bij deze overeenkomst gevoegd in bijlage F.

8.2 Huurder zal bij het eindigen van de huur voor zijn rekening een nieuw bodemonderzoek laten uitvoeren. Verhuurster zal de uitkomst van dit onderzoek ter beoordeling door de betreffende Omgevingsdienst c.q. bevoegd gezag overleggen, welke dienst/ bevoegd gezag zonodig de geëigende maatregelen kan doen treffen, een en ander voor rekening van huurder. De bodemtoestand bij aanvang van deze verhuring, namelijk de nulmeting uit het vorige lid, geldt daarbij als uitgangspunt.

9. Huurafhankelijk opstalrecht <indien van toepassing>

9.1 Huurder dient mee te werken aan het vestigen van een afhankelijk opstalrecht ten laste van verhuurster en ten gunste van huurder, ter zake alle opstallen, werken en overige zaken die gedurende de onderhavige verhuring op het gehuurde worden geplaatst en welke door de grond worden nagetrokken.

9.2 De juridische basis voor het te vestigen huurafhankelijk opstalrecht wordt gevormd door de conceptakte huurafhankelijk opstalrecht die als bijlage G aan deze huurovereenkomst is gevoegd. Huurder en verhuurster dienen zich in te spannen om aan de hand van deze conceptakte overeenstemming te bereiken over het te vestigen huurafhankelijk opstalrecht. Nadat partijen daarover overeenstemming hebben bereikt dient huurder voor eigen rekening een notaris in te schakelen die met de vestiging van dit huurafhankelijk opstalrecht zal worden belast.

9.3 De vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht geldt als opschortende voorwaarde voor de totstandkoming van deze huurovereenkomst. Verhuurster behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor deze huurovereenkomst te zullen ontbinden, indien huurder in gebreke blijft in de volledige nakoming van de in artikel 9.1 genoemde verplichting.

10. Overige Bijzondere Bepalingen <indien van toepassing>

10.1 Huurder dient een waarborgsom aan verhuurster te verstrekken conform het bepaalde in artikel 7 van de algemene bepalingen. De waarborgsom is vastgestelde op € <bedrag>, zijnde <aantal > x de maandhuur <een waarborg van 3 x de maandhuur wordt over het algemeen nog als redelijk beschouwd; vraag je een hoger bedrag dan moet je wel kunnen uitleggen waarom dat je dat hebt gedaan>.

10.2 Huurder kan na beëindiging van deze huurovereenkomst geen aanspraak maken op vervangende ruimte dan wel financiële en/ of andere vormen van compensatie voor het verlies van zijn huurrecht.

10.3 De boete die wegens overtreding van de integriteitclausule als bedoeld in artikel 30.5 van de algemene bepalingen aan huurder wordt opgelegd, is vastgesteld op <bedrag noemen>.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Amsterdam op < datum>

Huurder:

Verhuurster:
de gemeente Amsterdam,

<naam>

<naam>

Bijlage A: Algemene Bepalingen voor huur en verhuur van grond van toepassing bij Gemeentelijk Vastgoed

Artikel 1 Domicilie

- 1.1 Huurder kiest voor de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst mede domicilie in/ op het gehuurde.

Artikel 2 Staat van het gehuurde en procesverbaal

- 2.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huurovereenkomst opgeleverd en door de huurder aanvaard in de staat waarin het zich op dat moment bevindt. Die staat wordt door of vanwege huurder en verhuurster 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.
- 2.2 Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

Artikel 3 Bestemming en gebruik

- 3.1 Huurder is verplicht het gehuurde te gebruiken in overeenstemming met de bestemming zoals genoemd in de huurovereenkomst.
- 3.2 Het is huurder niet toegestaan de bestemming alsmede de inrichting van het gehuurde te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster. Verhuurster kan deze toestemming om haar moverende redenen onthouden. Tevens kan zij aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
- 3.3 Huurder is verplicht het gehuurde naar behoren te gebruiken, een en ander ten genoegen van verhuurster.

Artikel 4 Hoofdelijkheid

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

Artikel 5 Betaling huurprijs

- 5.1 De huurprijs dient zonder enige korting, aftrek, verrekening of opschorting bij vooruitbetaling te worden voldaan voor of op de in de huurovereenkomst genoemde vervaldatum, door overschrijving op een door verhuurster op te geven rekening. In geval huurder de huurprijs niet of niet tijdig betaalt, is hij van rechtswege in verzuim zonder dat nadere ingebrekestelling noodzakelijk is.

Artikel 6 Jaarlijkse huurprijsaanpassing

- 6.1 De in deze huurovereenkomst genoemde huurprijs zal met ingang van de eerste dag van het tweede en van elk volgend huurjaar worden gewijzigd overeenkomstig de wijziging van het kalenderjaargemiddelde van het totaalprijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks voor consumentenprijsindexcijfers, reeks alle huishoudens, totaal, 2006=100 door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vastgesteld op de meest recente tijdsbasis. De nieuwe huurprijs zal telkens worden verkregen door vermenigvuldiging van de in deze overeenkomst genoemde aanvangshuurprijs met een breuk, waarvan de teller gelijk is aan het bovengenoemde gemiddelde prijsindexcijfer van het kalenderjaar onmiddellijk voorafgaande aan de datum van huuraanpassing en de noemer aan het gemiddelde prijsindexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarin de huur krachtens deze overeenkomst begon. Het quotiënt van de breuk wordt afgerond op drie decimalen. indien het CBS ophoudt bedoeld indexcijfer te publiceren, zal een indexcijfer worden gehanteerd, dat naar het oordeel van de Directeur van het C.B.S. zoveel mogelijk vergelijkbaar is. De huurprijs zal echter in geen geval minder bedragen dan de aanvangshuurprijs.

Artikel 7 Waarborgsom

- 7.1 Huurder zal tot zekerheid voor de nakoming van al zijn verplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst een waarborgsom storten.
- 7.2 De waarborgsom dient voorafgaand aan de ingangsdatum van de huurovereenkomst te zijn overgemaakt op de rekening van verhuurster.
- 7.3 De hoogte van de waarborgsom wordt bepaald in de huurovereenkomst.
- 7.4 Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de waarborgsom.
- 7.5 Over de waarborgsom zal door verhuurster aan huurder geen rente worden vergoed.
- 7.6 Indien huurder er voor kiest om de waarborg in de vorm van een bankgarantie te verstrekken dan geldt het bepaalde in artikel 8.

Artikel 8 Bankgarantie

- 8.1 Ingeval huurder voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst wordt verplicht een bankgarantie aan verhuurster af te geven dan dient huurder gebruik te maken van een door verhuurster aangegeven model. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de eventuele verlenging(en) van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd.
- 8.2 Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie.

Artikel 9 Opstallen

- 9.1 Het is huurder verboden op het gehuurde opstallen of andere werken op te richten, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster. Verhuurster kan deze toestemming om haar moverende redenen onthouden. Tevens kan zij aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
- 9.2 Het is huurder verboden op het gehuurde opstallen of andere werken te wijzigen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster. Verhuurster kan deze toestemming om haar moverende redenen onthouden. Tevens kan zij aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
- 9.3 De in lid 1 en lid 2 van dit artikel bedoelde voorwaarden zullen in ieder geval inhouden dat er een hogere jaarlijkse huurprijs in rekening kan worden gebracht wanneer het op-richten, wijzigen of vergroten van de opgerichte opstallen of andere werken een stijging

van de onroerende zaakbelasting voor verhuurster ten gevolg heeft.

- 9.4 Een van de in dit artikel genoemde voorwaarde zou kunnen zijn dat op het gehuurde een afhankelijk opstalrecht ten behoeve van huurder wordt gevestigd. Dit opstalrecht is verbonden met het onderhavige huurrecht, hetgeen met zich meebrengt dat de looptijd van het afhankelijk opstalrecht gelijk is aan de looptijd van de huur en dat beëindiging van de huur automatisch betekent dat het afhankelijk opstalrecht op dat moment van rechtswege eindigt. Huurder dient mee te werken aan de vestiging van het afhankelijk opstalrecht nadat partijen een daartoe nog nader op te stellen overeenkomst hebben ondertekend. Alle kosten met betrekking tot het vestigen van het afhankelijk opstalrecht komen voor rekening van huurder.

Artikel 10 Onderhuur

- 10.1 Het is huurder verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster het gehuurde geheel of gedeeltelijk in onderhuur of in gebruik te geven. Verhuurster kan deze toestemming om haar moverende redenen onthouden. Tevens kan zij aan haar toestemming voorwaarden verbinden.
- 10.2 Toestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt in ieder geval niet verleend indien de overeengekomen duur van de (onder)huurovereenkomst die van de onderhavige huurovereenkomst overschrijdt.

Artikel 11 Afscheidingen

- 11.1 Het maken en onderhouden van alle afscheidingen, welke door huurder worden gewenst of door verhuurster nodig worden geoordeeld, hetzij tussen de verhuurde grond en de openbare weg of het openbaar gemeentewater, hetzij tussen de verhuurde grond en de aangrenzende gronden en erven, komt ten laste van huurder en moet ten genoegen van verhuurster geschieden.

Artikel 12 Gevaar, schade, milieuverontreiniging, hinder

- 12.1 Het is huurder niet geoorloofd op het gehuurde een bedrijf uit te oefenen, werkzaamheden te verrichten, goederen te hebben of anderszins te handelen of datgene na te laten, waardoor gevaar, schade of milieuverontreiniging te duchten is.
- 12.2 Huurder zal zich onthouden van gedragingen die omwonenden en/of gebruikers van naburige panden of gronden hinder of last bezorgen.
- 12.3 Huurder is verplicht ervoor zorg te dragen, dat de met zijn goedvinden op het gehuurde aanwezige derden zich eveneens van de in lid 1 en 2 van dit artikel bedoelde gedragingen zullen onthouden.
- 12.4 Huurder vrijwaart verhuurster voor alle aanspraken van derden ter zake van gevaar, schade, milieuverontreiniging of hinder als bedoeld in de voorgaande leden van dit artikel.

Artikel 13 Onderhoud, herstel en vernieuwingen

- 13.1 Indien huurder op het gehuurde opstellen of werken opricht, wijzigt of vergroot, een en ander na het verkrijgen van de hiervoor benodigde toestemming als genoemd in artikel 9, is huurder verplicht al het nodige onderhoud, herstel en alle nodige vernieuwingen voor zijn rekening en risico te verrichten, die op grond van goed huurderschap van hem mogen worden verlangd, een en ander ten genoegen van verhuurster.
- 13.2 Indien huurder niet voldoet aan hetgeen gesteld in lid 1 van dit artikel, zijn de gevolgen hiervan voor rekening en risico van huurder.

- 13.3 Verhuurster is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat ten gevolge van het niet voldoen aan de verplichtingen genoemd in lid 1 en 2 van dit artikel.
- 13.4 Voor rekening van verhuurster zijn de kosten van:
- 13.4.1 onderhoud, herstel en vernieuwing van door verhuurster aangebrachte erfafscheidingen zoals vast hekwerk, muren, schutting, heesters en heggen;
 - 13.4.2 De onder 13.4.1. genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van verhuurster tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud.
- 13.5 Voor rekening van huurder zijn de kosten van:
- 13.5.1 onderhoud, herstel en vernieuwing van door huurder aangebrachte erfafscheidingen, tuin en werken (zoals bestrating) en/of beplanting (zoals bomen);
 - 13.5.2 onderhoud, herstel en vernieuwing van overige zaken die door of vanwege huurder zijn aangebracht, ook indien dit op verzoek van verhuurster is geschied.
 - 13.5.3 de zorg voor het schoonhouden van het gehuurde.

Artikel 14 Kosten van leveringen en diensten

- 14.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van door hem nodig geachte nutsvoorzieningen. Huurder dient daarvoor zelf overeenkomsten te sluiten met leveranciers hiervan. Alle kosten, zowel van aanleg installaties, abonnementen als van verbruik, komen voor rekening van huurder.

Artikel 15 Gemis van genot of schade

- 15.1 Huurder zal noch voor het tijdelijk gemis van het genot van het door hem gehuurde, noch in geval van reeds geleden of toekomstige schade, ongeacht de oorzaak ervan, schadeloosstelling kunnen vorderen, tenzij het ontstaan van het gemis van het genot of de schade kan worden toegerekend aan verhuurster.

Artikel 16 Verrekening

- 16.1 Huurder zal geen enkele vordering die hij op verhuurster meent te hebben compenseren of verrekenen met de verplichtingen voortvloeiende uit onderhavige huurovereenkomst zijnerzijds jegens verhuurster.

Artikel 17 Onder- / overmaat

- 17.1 Onder- of overmaat in de uitgestrektheid van het gehuurde zal in geen geval reden opleveren tot vorderingen tussen partijen.

Artikel 18 Vergunningen, toestemmingen en ontheffingen

- 18.1 Huurder is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor het aanvragen, verkrijgen en behouden van alle voor zijn bedrijfsvoering en ontwikkeling van het gehuurde vereiste vergunningen, toestemmingen en ontheffingen ingevolge enige wet, verordening of regelgeving.
- 18.2 Huurder kan zich voor het verkrijgen van een ingevolge enige bepaling van deze huurovereenkomst vereiste toestemming niet beroepen op een reeds eerder verkregen vergunning, toestemming of ontheffing ingevolge enige wet, verordening of regelgeving.
- 18.3 De weigering of intrekking van een aangevraagde vergunning, toestemming en/of ontheffing zal geen aanleiding kunnen geven tot enige vordering jegens verhuurster of tot

nietigverklaring van de huurovereenkomst.

- 18.4 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 ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurster vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

Artikel 19 Overige belastingen, lasten, heffingen, premies, e.d.

- 19.1 Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurster daarvoor wordt aangeslagen: bestaande of toekomstige belastingen die verband houden met het specifiek gebruik door huurder van het gehuurde, zoals: vlaggenbelasting, reclamebelasting en overige precariorechten.

Artikel 20 Reclame

- 20.1 Op het gehuurde, alsmede op, aan of tegen hetgeen zich daarop bevindt, mag geen reclame worden aangebracht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurster. Verhuurster kan deze toestemming om haar moverende redenen onthouden. Tevens kan zij aan haar toestemming voorwaarden verbinden. Huurder dient daarnaast voor eigen rekening en risico de benodigde publiekrechtelijke toestemming te verkrijgen voor het mogen voeren van reclame.

Artikel 21 Verzuim, rente en boete

- 21.1 Over de tijd dat huurder met de betaling van enige aan verhuurster verschuldigde geldsom in verzuim is, is hij verhuurster een verdragingsrente verschuldigd van één procent per maand. Telkens na afloop van twaalf maanden wordt het bedrag waarover de verdragingsrente wordt berekend, vermeerderd met de over die twaalf maanden verschuldigde rente.
- 21.2 Wanneer huurder in verzuim is met de nakoming van enige andere verplichting dan de verplichting bedoeld in lid 1 van dit artikel, is verhuurster gerechtigd om zonder rechterlijke tussenkomst voor rekening en risico van huurder datgene te bewerkstelligen waartoe nakoming door huurder zou hebben geleid.

Artikel 22 (Buiten)gerechtelijke kosten

Alle buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten die verhuurster redelijkerwijs maakt tot behoud en uitoefening van haar rechten uit deze huurovereenkomst, komen ten laste van huurder.

Artikel 23 Gedoogplichten

- 23.1 Huurder is verplicht de aanwezigheid van op of in de gehuurde grond aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve en of andere nutsdoeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd door of vanwege een door van gemeentewege aangewezen derde. Eventuele schade die aan het gehuurde wordt

toegebracht als gevolg van voornoemde werkzaamheden, wordt door en voor rekening van de verhuurster hersteld.

- 23.2 Huurder dient te gedogen dat ten behoeve van de in lid 1 van dit artikel bedoelde voorzieningen werkzaamheden worden verricht zoals het leggen, behouden, onderhouden en vernieuwen van deze werken.
- 23.3 Huurder verplicht zich te allen tijde aan personeel komende van of namens de beheerende instanties toegang tot het gehuurde te verlenen om met het benodigde materieel de in lid 2 van dit artikel bedoelde werkzaamheden te kunnen verrichten.
- 23.4 Huurder heeft ter compensatie van de gedoogplichten van dit artikel géén recht op enige vergoeding, daaronder begrepen verlaging van de huurprijs.

Artikel 24 Ontbinding wegens wanprestatie

- 24.1 Bij gebreke van tijdige nakoming van enige op huurder rustende verplichting ingevolge deze huurovereenkomst, wet of verordening, heeft verhuurster het recht de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang en zonder enige vergoeding te beëindigen. Huurder is verplicht aan verhuurster de kosten, schaden en interesse die door het in gebreke blijven van huurder zijn veroorzaakt, te vergoeden.

Artikel 25 Oplevering bij einde huurovereenkomst

- 25.1 Tenzij anders schriftelijk is overeengekomen zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan verhuurster opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering. Dit betekent in ieder geval dat huurder uiterlijk op de dag waarop de huurovereenkomst eindigt het gehuurde geheel ontruimd zal opleveren, een en ander ten genoegen van verhuurster.
- 25.2 Indien bij het einde van de huurovereenkomst het gehuurde niet, niet tijdig of niet behoorlijk is ontruimd overeenkomstig lid 1 van dit artikel, komen de kosten van verwijdering van eventueel door de huurder of diens rechtsvoorganger geplaatste nog aanwezige gebouwen, werken of beplantingen, alsmede een eventuele sanering die na het eindigen van de huurovereenkomst noodzakelijk is ten gevolge van gedragingen die de huurder kunnen worden toegerekend, voor rekening van huurder.
- 25.3 Indien en voor zover verhuurster erin toestemt dat het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst niet of niet geheel ontdaan wordt van hetgeen huurder of een rechtsvoorganger heeft aangebracht, dan geldt dat huurder geen recht zal hebben op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken of beplantingen, tenzij anders overeengekomen.
- 25.4 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 aan verhuurster opgeleverd in de staat die verhuurster in redelijkheid 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.
- 25.5 Bij discussie over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur, wordt huurder verondersteld het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen.

Artikel 26 Eindinspectie

- 26.1 Huurder dient uiterlijk vier weken voor de einddatum van deze huurovereenkomst contact op te nemen met verhuurster om een afspraak voor een eindinspectie van het ge-

huurde door partijen te maken. Van de eindinspectie wordt een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Deze eindinspectie dient te geschieden ten tijde van de in artikel 25 bedoelde oplevering.

- 26.2 Eventuele werkzaamheden ter zake van herstelwerkzaamheden voor rekening van huurder en de wijze waarop deze werkzaamheden zullen plaatsvinden, worden eveneens in het in lid 1 van dit artikel bedoelde rapport vastgelegd. Indien huurder, na daartoe in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de eindinspectie en/of vastlegging van de bevindingen in het rapport, is verhuurster bevoegd de eindinspectie zonder huurder uit te voeren en het rapport voor partijen bindend vast te stellen.
- 26.3 Huurder is verplicht de werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde termijn of nader tussen partijen overeengekomen termijn ten genoegen van verhuurster uit te voeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn verplichtingen, is verhuurster gerechtigd deze werkzaamheden te laten uitvoeren voor rekening van huurder.

Artikel 27 BTW

- 27.1 Indien is overeengekomen dat over de huurprijs btw in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurster uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van btw, zodanig dat kan worden gechopt voor een met btw belaste (ver)huur.
- 27.2 Huurder en verhuurster maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 11, eerste lid, letter b, ten vijfde, Wet op de omzetbelasting 1968 af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met btw belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welk verklaring integraal deel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.
- 27.3 A) Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van btw en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van btw over de huur wordt beëindigd, huurder niet langer btw over de huurprijs aan verhuurster c.q. rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van btw een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurster c.q. rechtsopvolgers verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
- I de als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurster c.q. diens rechtsopvolgers niet (langer) aftrekbare btw op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
 - II de btw die verhuurster c.q. diens rechtsopvolgers als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herziening als bedoeld in artikel 15, lid 4, 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;
 - III Alle overige schade die verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
- 27.3 B) Het door verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 27.3 A), sub I, zo mogelijk door middel van en annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van

- de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van verhuurster opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
- 27.4 Het in 27.3 A) sub II gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
- 27.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 27.3 A) voordoet zal verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moet worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 27.3 A) sub III. Verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van de verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
- 27.6 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven 27.1 stelt verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting van verhuurster.
- 27.7 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 27.6 en/ of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 27.9, of indien achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte btw over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde btw vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. In dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 27.3 A) regeling. De extra schade die voor verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) uit de teugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijk registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
- 27.8 Het in 27.3 A), 27.3 B), 27.5 en 27.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurster c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de overeenkomst wordt geconfronteerd met schade door beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade als dan terstond, volledig en ineens door verhuurster, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
- 27.9 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Artikel 28 Bevoegde rechter en toepasselijk recht

- 28.1 Alle geschillen voortvloeiend uit hoofde van deze huurovereenkomst zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam. Deze huurovereenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

Artikel 29 Wet Bescherming Persoonsgegevens

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

Artikel 30 Integriteitclausule

- 30.1 Huurder verklaart dat hij op het moment van sluiten van deze huurovereenkomst geen van de volgende misdrijven, overtredingen of gedragingen heeft gepleegd of heeft begaan en op dat moment geen van de onderstaande omstandigheden op hem van toepassing is;

- a. deelneming aan een criminele organisatie;
- b. omkoping;
- c. valsheid in geschrifte;
- d. ter eigen bevoordeling opzettelijk nalaten gegevens te verstrekken, terwijl daar een wettelijke verplichting toe bestaat;
- e. misbruik van subsidie;
- f. heling;
- g. witwassen;
- h. schending van ambts-, beroeps- of bedrijfsgeheimen;
- i. afpersing;
- j. bedreiging;
- k. oplichting;
- l. bedrog;
- m. milieudelicten die volgens het Nederlandse recht als misdrijf gelden en milieudelicten die als overtreding gelden indien een Partij hiervoor meerdere malen veroordeeld is;
- n. diefstal;
- o. verduistering;
- p. delicten die naar hun aard zijn aan te merken als delicten in strijd met de beroeps-gedragsregels;
- q. het doen van een gift of belofte of het aanbieden van een dienst indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd iemand iets te laten doen wat in strijd is met zijn plicht;
- r. het verstrekken van onjuiste gegevens of het ten onrechte niet verstrekken van juiste gegevens, indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daarmee wordt beoogd financieel voordeel te behalen;
- s. het handelen of nalaten waardoor de lichamelijke integriteit van werknemers of andere personen ernstig in gevaar wordt gebracht;
- t. het opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom in de zin van artikel 56, eerste lid, van de Mededingingswet;
- u. het door een bij wet met het houden van toezicht op de nakoming van specifieke wetgeving belaste autoriteit opgelegd hebben gekregen van een boete of last onder dwangsom;
- v. gefinancierd worden met uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen;
- w. voornemens zijn bij de uitvoering van die opdracht strafbare feiten te plegen;
- x. een dagvaarding ontvangen hebben waarbij een in dit artikel genoemd delict ten laste wordt gelegd;
- y. anderszins dan door het ontvangen van een dagvaarding op de hoogte zijn van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld ten aanzien van een in dit artikel genoemd delict;
- z. andere delicten en gedragingen of omstandigheden die naar hun aard zijn aan te merken als ernstige fout in de uitoefening van het beroep.

- 30.2 Gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst is huurder verplicht om zich integer te gedragen, hetgeen in ieder geval inhoudt dat hij zich onthoudt van gedragingen als bedoeld in het eerste lid.
- 30.3 Verhuurster heeft de bevoegdheid c.q. behoudt zich het recht voor om de uitvoering van deze huurovereenkomst met huurder op te schorten of de huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden dan wel op te zeggen, zonder daarbij gehouden te zijn om eventuele schade van huurder te vergoeden, indien:
- een of meerdere van de omstandigheden als bedoeld in het eerste lid van dit artikel op huurder van toepassing zijn;
 - huurder ten tijde van het sluiten van deze huurovereenkomst niet overeenkomstig de waarheid verklaard heeft ten aanzien van de in het eerste lid van dit artikel genoemde feiten/ omstandigheden;
 - al dan niet blijkend uit een advies van het Landelijk Bureau Bibob, gevaar bestaat dat deze huurovereenkomst huurder mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd (artikel 9, derde lid Wet Bibob).
 - huurder vragen die zijn gesteld door verhuurster op grond van artikel 30 Wet Bibob of door het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, niet (volledig) beantwoordt.
- 30.4 Huurder verklaart geen kennis te hebben van misdrijven, overtredingen of gedragingen als bedoeld in het eerste lid die van toepassing zijn op aan huurder gelieerde personen of rechtspersonen. Personen of rechtspersonen worden in ieder geval geacht gelieerd te zijn aan huurder indien zij:
- direct of indirect leiding geven aan huurder;
 - bij de uitvoering van deze huurovereenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
 - over huurder zeggenschap hebben;
 - aan huurder vermogen verschaffen;
 - in een zakelijk samenwerkingsverband tot huurder staan;
 - op huurder anderszins direct of indirect invloed uitoefenen.
- 30.5 Indien verhuurster deze huurovereenkomst op basis van het derde lid van dit artikel opzegt of ontbindt of op grond van dwaling de overeenkomst vernietigt, zal huurder onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens verhuurster een onmiddellijk opeisbare en verschuldigde boete verbeuren het bedrag welk in de bijzondere huurbepalingen is overeengekomen, zonder dat de gemeente enig verlies of schade hoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen als daarvoor gronden zijn, behoudens rechterlijke matiging.
- 30.6 Huurder vrijwaart verhuurster van claims van derden als gevolg van een vernietiging, ontbinding of opzegging van de overeenkomst door de gemeente op grond van dit artikel.
- 30.7 Indien gedurende de looptijd van de overeenkomst blijkt een rechterlijk vonnis of een beslissing met vergelijkbare werking is komen vast te staan dat huurder een in het

eerste lid genoemde handeling heeft verricht of indien huurder ter zake een dagvaarding heeft ontvangen of hij anderszins op de hoogte is van het feit dat strafvervolgning tegen hem is ingesteld, zal huurder zulks onverwijld aan verhuurster melden.

- 30.8 Gedurende de looptijd van de overeenkomst heeft verhuurster de bevoegdheid huurder te screenen op het van toepassing zijn van een van de in het eerste lid van dit artikel bedoelde omstandigheden. Indien verhuurster hiertoe de medewerking van huurder nodig heeft, zal huurder hier op eerste verzoek aan voldoen.
- 30.9 Verhuurster kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a Wet Bibob over huurder om advies vragen alvorens tot opschorting, ontbinding, opzegging dan wel enige ander vorm van beëindiging van de huurovereenkomst over te gaan, indien een van de situaties zich voordoet zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob.
- 30.10 Het niet voldoen door huurder van enige verplichting die hem op grond van het onderhavige artikel 30 lid 1 tot en met 9 wordt opgelegd, levert een toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van deze huurovereenkomst op die dusdanig ernstig is dat verhuurster per direct ontbinding van deze huurovereenkomst kan vorderen.