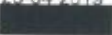




**verzendinggegevens**

datum : 25-04-2019  
kenmerk :   
bijlagen :  
**onderwerp**  
Beslissing op uw Wob-verzoek

**behandeld door**

Communicatie en Bestuurszaken  
  
telefoon 14 0223

**uw gegevens**

brief van : 23-02-2019  
kenmerk :

Geachte ,

In antwoord op uw brief (e-mail), door ons ontvangen op 23 februari 2019, bij ons ingeboekt op 21 maart 2019, stuknummer , delen wij u het volgende mee.

Met voornoemde e-mail heeft u een verzoek als bedoeld in art. 3 lid 1 Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob) ingediend. In uw verzoek heeft u om het volgende gevraagd.

'(...) copy volledig huurcontract gem. Den Helder/Rabobank (...)'

Bij brief van 21 maart 2019 is u medegedeeld dat het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) van de mogelijkheid ex art. 6 lid 1 Wob gebruik maakt om de afhandeling van uw verzoek met maximaal 4 weken na het einde van de oorspronkelijke beslistermijn te verdagen. Deze brief is u op 22 maart 2019 ook per e-mail nagezonden.

Per e-mail van 29 maart 2019 heeft u kenbaar gemaakt dat het u enkel gaat om voornoemde huurovereenkomst, inclusief eventuele sideletter(s).

Per e-mail van 2 april 2019 is u kenbaar gemaakt dat de beslistermijn met 3 dagen na het einde van de oorspronkelijke (verdaagde) beslistermijn is opgeschort. De reden daarvoor is dat namens het college ex art. 6 lid 3 Wob zienswijzen zijn opgevraagd bij een derde-belanghebbende, te weten de Rabobank. De uiterste beslisdatum werd daarmee 25 april 2019.

**Beslissing op uw Wob-verzoek**

Uw verzoek wordt gehonoreerd, met dien verstande dat het over te leggen document niet volledig wordt overgelegd.

In het navolgende treft u de motivering van onze beslissing.

**De afhandeling van uw verzoek**

*Reikwijdte*

U heeft om één specifiek document met eventuele sideletter(s) gevraagd, namelijk de huurovereenkomst van 5 februari 2018 tussen de gemeente Den Helder en de Rabobank met betrekking tot het object Verkeerstorenweg 3 in Den Helder. Aldaar zijn op dit moment het college en het back office van de gemeente gevestigd. Uw verzoek was voldoende duidelijk. Er zijn geen andere documenten betrokken in de afhandeling van uw verzoek.

*Zienswijze*

Zoals uit het voorgaande bleek heeft het college aanleiding gezien om de Rabobank ex art. 6 lid 3 jo art. 4:8 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) om een zienswijze te vragen. De reden daarvoor was dat voorliggende beslissing mede gebaseerd is op gegevens die van de Rabobank afkomstig zijn en die niet aan de gemeente zijn verstrekt in het kader van dit Wob-verzoek. Aldus verwachtte het college dat de Rabobank bezwaar zou hebben tegen openbaring van de huurovereenkomst.

Op 25 maart 2019 is de Rabobank per e-mail om een zienswijze gevraagd. Per e-mail van 1 april 2019 is door de proces manager Facilitair Vastgoed van de Rabobank – kort gezegd - aangegeven dat de Rabobank nadrukkelijk niet akkoord is met het openbaren van de huurovereenkomst. Dit leidt ertoe dat, hoewel het college in het kader van zijn bestuursrechtelijke taakuitoefening heeft besloten de huurovereenkomst gedeeltelijk over te leggen, er aanleiding is om het daadwerkelijk ter beschikking stellen van de stukken nog twee weken na dagtekening van deze brief aan te houden (art. 6 lid 5 Wob), zodat de Rabobank zich kan beraden op haar juridische positie en desgewenst kan proberen om het (gedeeltelijk) openbaren van de huurovereenkomst tegen te houden.

*Passages uit de huurovereenkomst wel / niet verstrekken*

In navolgende tabel is telkens per zelfstandig onderdeel van de huurovereenkomst + aangehechte bijlagen aangegeven waarom openbaring (overlegging) **niet** zal plaatsvinden. Voorts is aangegeven welke weigeringsgrond ex artt. 10 en 11 Wob daaraan ten grondslag liggen. Zelfstandige onderdelen die wel openbaar worden waargemaakt zijn niet weergegeven in de tabel.

Voor de goede orde: het college beschikt niet over sideletters. Deze zijn dan ook niet opgenomen in de tabel. Bijlagen die aangehecht zijn bij de overeenkomst en daar dus deel vanuit maken zijn wel opgenomen.

Nr.	Onderdeel huurovereenkomst	Reden niet verstrekken
1	Huurovereenkomst p. 1/8, onder 'ondergetekenden'.	Niet volledig verstrekken. Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. <sup>1</sup>
2	Huurovereenkomst p. 1/8, parafen.	Niet verstrekken. Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.
3	Huurovereenkomst p. 2/8, onder 4.1.	Niet volledig verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).
4	Huurovereenkomst p. 2/8, parafen.	Niet verstrekken. Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e

<sup>1</sup> Zie bijvoorbeeld Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:321, r.o. 3.2.

- 5 Huurovereenkomst, p. 3/8, onder 4.8.  
Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.  
Niet volledig verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).
- 6 Huurovereenkomst, p. 3/8, onder '5.1a.  
Niet volledig verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).
- 7 Huurovereenkomst, p. 3/8, parafen.  
Niet verstrekken.  
Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.
- 8 Huurovereenkomst, p. 4/8, onder 5.2.  
Niet volledig verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).
- 9 Huurovereenkomst, p. 4/8, onder 5.4.  
Niet volledig verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).
- 10 Huurovereenkomst, p. 4/8, onder 11.1.  
Niet volledig verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).
- 11 Huurovereenkomst, p. 4/8, parafen.  
Niet verstrekken.  
Persoonsgegevens en

- 12 Huurovereenkomst, p. 5/8, onder 11.2 e.v.  
 contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.  
 Niet volledig verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).  
 Niet verstrekken.
- 13 Huurovereenkomst, p. 5/8, parafen.  
 Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.
- 14 Huurovereenkomst, p. 6/8, onder 11.17.  
 Niet volledig verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).  
 Niet volledig verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).
- 15 Huurovereenkomst, p. 6/8, onder 13.1 e.v.  
 Niet volledig verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).  
 Niet volledig verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).  
 Niet verstrekken.
- 16 Huurovereenkomst, p. 6/8, onder 16.1 e.v.  
 Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor
- 17 Huurovereenkomst, p. 6/8, parafen.  
 Niet verstrekken.  
 Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor

- 18 Huurovereenkomst, p. 7/8, onder 17  
parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.  
Niet volledig verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).
- 19 Huurovereenkomst, p. 7/8, onder 18  
Niet volledig verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).
- 20 Huurovereenkomst, p. 7/8, onder 19  
Niet volledig verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).
- 21 Huurovereenkomst, p. 7/8, onder 20.1  
Niet volledig verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).
- 22 Huurovereenkomst, p. 7/8, onder 22  
Niet volledig verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).
- 23 Huurovereenkomst, p. 7/8, parafen.  
Niet verstrekken.  
Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.
- 24 Huurovereenkomst, p. 8/8, onder 25.1 e.v.  
Niet volledig verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige

- 25 Huurovereenkomst, p. 8/8, o.a. handtekeningen.  
 bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob). Niet verstrekken. Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.
- 26 Huurovereenkomst, p. 8/8, parafen.  
 Niet verstrekken. Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.
- 27 Bijlage: plattegrond / tekening van het gehuurde  
 Niet verstrekken ter bescherming van de veiligheid van de Staat (ex art. 10 lid 1 onder b Wob. Dit betreft een zogenaamde absolute weigeringsgrond, zodat een nadere belangenafweging niet noodzakelijk is. Ook het tegengaan van geweld jegens gebouwen dienstbaar aan democratische rechtsorde, zoals een gemeentehuis, vallen onder het bereik van dit artikel. Kwaadwillende lieden zouden met dergelijke plattegronden en tekeningen op eenvoudige wijze kunnen uitzoeken wat zwakke plekken in het gebouw en/of de beveiliging zijn.  
 Daarbij geldt óók de relatieve weigeringsgrond van art. 10 lid 2 onder g Wob: de Rabobank zou onevenredig veel nadeel kunnen ondervinden als plattegronden van het object Verkeerstorenweg 3 in Den Helder, dat óók een bankgebouw is, openbaar zouden worden.
- 28 Bijlage: meting volgens NEN 2580, voorpagina.  
 Niet volledig verstrekken. Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.

- 29 Bijlage: meting volgens NEN 2580, pagina 2/5.  
Niet volledig verstrekken.  
Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.
- 29 Bijlage: meting volgens NEN 2580, pagina 3/5.  
Niet volledig verstrekken.  
Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.
- 30 Bijlage: meting volgens NEN 2580, pagina 4/5.  
Niet volledig verstrekken.  
Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.
- 31 Bijlage: meting volgens NEN 2580, pagina 5/5.  
Niet volledig verstrekken.  
Vloeroppervlakten niet verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).
- 32 Bijlage: meting volgens NEN 2580, bijlage A, meetstaat.  
Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.  
Niet volledig verstrekken.  
Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van

- 33 Bijlage: meting volgens NEN 2580, bijlage A, meetstaat.
- ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegenaan.  
Niet volledig verstrekken.
- Vloeroppervlakten niet verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).
- Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegenaan.  
Niet verstrekken ter bescherming van de veiligheid van de Staat (ex art. 10 lid 1 onder b Wob. Dit betreft een zogenaamde absolute weigeringsgrond, zodat een nadere belangenafweging niet noodzakelijk is. Ook het tegenaan van geweld jegens gebouwen dienstbaar aan democratische rechtsorde, zoals een gemeentehuis, vallen onder het bereik van dit artikel. Kwaadwillende lieden zouden met dergelijke plattegronden en tekeningen op eenvoudige wijze kunnen uitzoeken wat zwakke plekken in het gebouw en/of de beveiliging zijn.
- Daarbij gelden óók de relatieve weigeringsgronden van art. 10 lid 2 onder b en g Wob: de Rabobank zou onevenredig veel nadeel kunnen ondervinden als plattegronden van het object Verkeerstorenweg 3 in Den Helder, dat óók een bankgebouw is, openbaar zouden worden (sub g) en met de weergegeven (verhuurbare) metrages kunnen de economische / financiële belangen van de gemeente en/of de Rabobank geschaad worden.  
Niet verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel
- 34 Bijlage: meting volgens NEN 2580, bijlage B, visualisatie functie.
- 35 Bijlage: meting volgens NEN 2580, bijlage C, toeslagen- en totaaloverzicht huurders.



Bijlage: meting volgens NEN 2580, bijlage D, totaaloverzicht huurder(s).

benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).

Niet verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).

36 Bijlage: meting volgens NEN 2580, bijlage E, visualisatie huurders.

Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.

Niet verstrekken ter bescherming van de veiligheid van de Staat (ex art. 10 lid 1 onder b Wob. Dit betreft een zogenaamde absolute weigeringsgrond, zodat een nadere belangenafweging niet noodzakelijk is. Ook het tegengaan van geweld jegens gebouwen dienstbaar aan democratische rechtsorde, zoals een gemeentehuis, vallen onder het bereik van dit artikel. Kwaadwillende lieden zouden met dergelijke plattegronden en tekeningen op eenvoudige wijze kunnen uitzoeken wat zwakke plekken in het gebouw en/of de beveiliging zijn.

37 Bijlage: meting volgens NEN 2580, bijlage F, Algemene termen en definities NEN 2580.

Daarbij gelden óók de relatieve weigeringsgronden van art. 10 lid 2 onder b en g Wob: de Rabobank zou onevenredig veel nadeel kunnen ondervinden als plattegronden van het object Verkeerstorenweg 3 in Den Helder, dat óók een bankgebouw is, openbaar zouden worden (sub g) en met de weergegeven (verhuurbare) metrages kunnen de economische / financiële belangen van de gemeente en/of de Rabobank geschaad worden.

Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet

- 38 Bijlage: energielabel gebouw.  
 tegengaan.  
 Niet volledig verstrekken ter bescherming van de economische belangen van de gemeente (ex art. 10 lid 2 onder b Wob), alsook het voorkomen van onevenredige bevoor- dan wel benadeling van bij de bestuurlijke aangelegenheid betrokken (rechts)personen (ex art. 10 lid 2 onder g Wob).
- 39 Bijlage: algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte (ROZ-model).  
 Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.  
 Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.
- 40 Bijlage: KvK uittreksel gemeente Den Helder.  
 Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.
- 41 Bijlage: scan identiteitsbewijs gemeentesecretaris.  
 Persoonsgegevens en contactgegevens weglakken ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer ex art. 10 lid 2 onder e Wob, behoudens gegevens van ambtenaren die uit hoofde van hun functie naar buiten treden. Voor parafen / handtekeningen en pasfoto's geldt in het bijzonder dat het weglakken ervan identiteitsfraude moet tegengaan.

Daar waar in voorgaande tabel wordt verwezen naar art. 10 lid 2 onder b en g Wob, is het financiële belang van de gemeente erin gelegen dat zij de komende jaren nog behoefte zal hebben aan tijdelijke huisvesting in afwachting van de realisatie van het nieuwe stadhuis op Willemsoord. Dit betekent dat zij zich blijft begeven op de kantorenmarkt in de Noordkop en onderhandelingen zal moeten voeren. Het is in haar belang – en het belang van haar inwoners – dat haar onderhandelingspositie niet nodeloos wordt geschaad daar nu (concurrentie)gevoelige, informatie over financiën of haar specifieke behoeftes te openbaren (art. 10 lid 2 onder b Wob).

Voor wat betreft art. 10 lid 2 onder g geldt dat het college zwaar mag laten meewegen dat de Rabobank nadrukkelijk niet wil dat de huurovereenkomst openbaar wordt, reeds dat gegeven maakt dat ervan uitgaan

mag worden dat de Rabobank onevenredig nadeel kan lijden.<sup>2</sup> Dit nadeel kan bijvoorbeeld bepaalde financiële informatie of specifieke informatie over het pand, dan wel de specifieke afspraken tussen de Rabobank en de gemeente wereldkundig (en dus óók voor andere verhuurders of huurders) zouden worden.

### Nazenden te openbaren stukken

Zoals in het voorgaande onder 'Zienswijze' al is weergegeven zal het college de stukken die hij wel over zal leggen nog in elk geval twee na dagtekening van deze brief onder zich houden. Deze periode heeft als doel om de Rabobank in staat te stellen zich te beraden op haar rechtspositie en desgewenst (met spoed) rechtsmiddelen aan te wenden. De Rabobank ontvangt dan ook een afschrift van deze beschikking.

### Openbaring op de gemeentelijke website

Om ervoor te zorgen dat eenieder over op grond van de Wob geopenbaarde stukken kan beschikken, publiceert de gemeente deze stukken, inclusief de beschikking, geanonimiseerd op de gemeentelijke website [www.denhelder.nl](http://www.denhelder.nl). In dit geval zal zij ook hier nog in elk geval twee weken na dagtekening van deze brief mee wachten.

### Tot slot

Wij vertrouwen erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van deze beschikking nog vragen hebt kunt u contact opnemen met [REDACTED] via de contactgegevens in het briefhoofd.

Hoogachtend,  
Burgemeester en Wethouders van Den Helder,  
namens dezen,

[REDACTED]

Burgemeester  
Koen Schuiling

[REDACTED]

Loco-secretaris  
Mw. dr. H. Kaag-Van der Boon

### Bent u het niet eens met het besluit in deze brief?

Wanneer u naar aanleiding van het hierboven vermelde besluit vragen mocht hebben, dan kunt u ons altijd voor een verdere toelichting bellen. Het telefoonnummer staat bovenaan deze brief.

Bezwaar maken gaat als volgt. U kunt als belanghebbende tegen dit besluit binnen zes weken na de bovenaan deze brief vermelde dag waarop het besluit is verzonden met een brief (niet per e-mail) een bezwaarschrift indienen bij het College van Burgemeester en Wethouders van Den Helder, ter attentie van het secretariaat van de Commissie voor de bezwaarschriften, Postbus 36, 1780 AA Den Helder. In het bezwaarschrift moet het volgende staan:

- uw contactgegevens zoals uw naam en adres (en telefoonnummer);
- de dagtekening;
- het kenmerk van het besluit en een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt een kopie van het besluit (deze brief) meesturen);
- de reden(en) waarom u bezwaar indient en wat het besluit volgens u moet zijn;
- uw handtekening.

Het indienen van een bezwaarschrift of tussentijds bellen schort niet de werking van het hierboven vermelde besluit op. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Kunt u vanwege de spoedeisendheid van de betrokken belangen een beslissing op uw bezwaarschrift niet afwachten? Dan kunt u gelijktijdig met of na de indiening van uw bezwaarschrift de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem, vragen een voorlopige voorziening te treffen om de werking van het besluit voor de duur van uw bezwaarschriftprocedure te schorsen. Houdt u er rekening mee dat de rechtbank hiervoor kosten in rekening brengt. Zie ook: [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

<sup>2</sup> Zie bijvoorbeeld Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 3 februari 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL1831, r.o. 2.8.



**Rabo Onroerend Goed Nederland**  
*Makelaars en Taxateurs*

## **HUUROVEREENKOMST**

**Verkeerstorenweg 3  
1786 PN DEN HAAG**



## HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.  
Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

### ONDERGETEKENDEN

De Coöperatieve Rabobank U.A. statutair gevestigd in Amsterdam, ten deze rechtsoeldig vertegenwoordigd door de [REDACTED] per adres Verkeerstorenweg 3, 1786 PN te Den Helder, ingeschreven in het handelsregister nummer onder nummer 30046259.

hierna te noemen 'Verhuurder',

EN

De gemeente Den Helder, kantoorhoudende te Den Helder aan de Drs. F. Bijweg 20, Postbus 36 (postcode 1780 AA), ten deze ingevolge artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, met inachtneming van het Mandaat- machtigings- en volmachtsbesluit, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gemeentesecretaris, de heer R.M. Reus, handelende ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van Den Helder, nummer b17.00769.

hierna te noemen 'Huurder',

### NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Huurder gedurende een verbouwing van de huidige locatie een ruimte zoekt voor de huisvesting van haar medewerkers voor een periode van maximaal 1 jaar en 6 maanden;
- Huurder en Verhuurder zijn overeengekomen dat er nimmer sprake kan zijn van een huurperiode welke langer is dan voornoemde 1 jaar en 6 maanden;
- Deze huurovereenkomst initieel voor een periode van 1 jaar wordt aangegaan.
- Huurder 3 maanden voor afloop van de eerste huurperiode van 1 jaar dient aan te geven of en met welke termijn zij de huurovereenkomst wenst te verlengen met een maximum van 6 maanden, derhalve tot en met uiterlijk 31 oktober 2019.
- Na ommekomst van de eerste huurperiode van 1 jaar en de eventuele verlengingsperiode eindigt de huurovereenkomst van rechtswege en zal Huurder het gehuurde overeenkomstig hetgeen afgesproken per die datum aan Verhuurder opleveren.

### ZIJN OVEREENGEKOMEN

#### Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte omvattende kantoorruimte verdeeld over de tweede verdieping, derde verdieping en vierde verdieping, Waddenzaal-Oost, 2 archief- en repro ruimte op de begane grond, alsmede het gebruik van een deel van de algemene ruimten op de begane grond waaronder restaurant, verkeersruimten en sanitaire ruimten, alsmede 130 door verhuurder aan huurder toegewezen parkeerplaatsen (hierna 'gehuurde'), gelegen aan de Verkeerstorenweg 3, 1786 PN te Den Helder, kadastraal bekend Gemeente: Den Helder; Sectie: C; nummer: 12864, 13448 en 12772; samen groot: 1 ha, 36 are en 25 centiare; Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening en NEN 2580 meetstaat. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.

**1.2** Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoor- en publieksruimte ten behoeve van de kantooractiviteiten van huurder.

**1.3** Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

\* ) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Kantoorruimte

Verkeerstorenweg 3 te Den Helder

Paraaf Huurder

Pagina 1 van 8

Paraaf Verhuurder





- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde is 250 kg/m<sup>2</sup>.  
1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst wel een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.  
1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat:  
*een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.*

#### Voorwaarden

- 2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.  
2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

#### Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op 01 mei 2018 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van één (1) jaar en loopt tot en met 30 april 2019.  
3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van maximaal zes (6) maanden, derhalve tot en met 31 oktober 2019, waarbij huurder voor 30 januari 2019 bij verhuurder dient aan te geven of en voor hoeverre en zal worden verlengd e.e.a. conform hetgeen omschreven in de considerans en hiervoor. Na een eventuele verlenging eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege.  
3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder tegen het einde van de lopende eerste huurperiode van 1 jaar, zijnde 30 april 2019, met inachtneming van een termijn van tenminste drie maanden.  
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.  
3.5 Tussentijdse beëindiging door Verhuurder is mogelijk ingeval als omschreven in artikel 24.

#### Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverlichting, betaalperiode

- 4.1 [REDACTED] geen  
[REDACTED] met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is huurder naast de huurprijs een aanvullende vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder e.g. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.  
4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.  
4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.  
4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 01 juni voor het eerst met ingang van 01 juni 2019 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.  
4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.  
4.7 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Kantoorruimte

Verkeerstorenweg 3 te Den Helder

Paraaf Huurder

Pagina 2 van 8

Paraaf Verhuurder



en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8. Huurder en verhuurder zullen alsdan in gezamenlijk overleg een vergoeding afspreken die de schade van verhuurder zal dekken.

**4.8.** De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit het volgende:

Per betaalperiode van één (1) jaar bedraagt bij huuringangdatum:

€ [redacted]

totaal

€ [redacted]

zegge [redacted]

**4.9** Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van: 01 mei 2018 tot en met 30 april 2019 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag [redacted]. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 mei 2018.

**4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

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

#### Kosten van levering van zaken en diensten

##### Leveringen en diensten

**5.1a** Als door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen (voor zover dergelijke installaties aanwezig zijn):

- gasverbruik inclusief vastrecht;
- elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht ten behoeve van de installaties en de verlichting van de gemeenschappelijke ruimten alsmede het individuele elektraverbruik van de gehuurde ruimte;
- waterverbruik inclusief vastrecht;
- onderhoud en periodieke controle van verwarmings- en/of luchtbehandeling installatie(s);
- idem van mechanische ventilatie van de toiletten;
- idem van topkoelingsinstallatie;
- idem van de warm- en koudwatervoorziening;
- idem van liftinstallatie(s);
- idem van de elektrische installatie van de algemene ruimten;
- idem van hydrofoorinstallatie;
- idem van glazenwasinstallatie;
- idem van brandmelder-, gebouwbewakings-, storingsmelder- en noodstroom installatie(s);
- idem van sprinklerinstallatie;
- idem van tuinverlichtingsinstallatie;
- idem van noodverlichtingsinstallatie;
- idem van automatische deurbediening;
- schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten, liften, beglazing buitenzijde alsmede zonwering, beglazing gemeenschappelijke ruimten, terrassen, parkeerplaatsen en/of terrein;
- schoonhouden en periodiek reinigen der goten, afvoeren en rioleringen;
- verzorging afvoer huisvuil, containerhuur e.d.;
- onderhoud terrein, tuinen, vijvers, plantenbakken binnen en buiten, waaronder vervanging van planten;
- nachtveiligheidsdienst, bewaking;
- assurantiepremie buitenbeglazing;
- premie glasverzekering;
- herstel van schade en/of beschadigingen in de gemeenschappelijke ruimten, indien de veroorzaker niet bekend is;
- rioolrechten.
- administratiekosten [redacted] over de hiervoor vermelde leveringen en diensten

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Kantoorruimte

Verkeerstorenweg 3 te Den Helder

Paraaf Huurder

Pagina 3 van 8

Paraaf Verhuurder



**5.1b** Tevens mag huurder (en diens werknemers), gedurende lunchtijden (12:00 uur – 13:30 uur) op de openingsdagen van het bedrijfsrestaurant gebruik maken van het, door de Rabobank en gemeente Den Helder gesubsidieerde, bedrijfsrestaurant gelegen op de begane grond. Huurder (en diens werknemers) zijn evenwel de (variabele) kosten verschuldigd die men dient af te rekenen bij de kassa ter plaatse. De huurder (en diens werknemers) zullen, tijdens het gebruik als hiervoor bedoeld, zich kleden en gedragen als passend bij een zakelijke dienstverlener. Afspraken hieromtrent dienen nog te worden gemaakt.

**5.1c** De ontvangst-medewerk(st)er (receptiebalie) van de Rabobank als aanwezig gedurende de openingstijden van de Rabobank zal eveneens cliënten van huurder ontvangen en doorverwijzen naar huurder. Welke niet via de eigen ingang van de huurder binnenkomen.

**5.2** Verhuurder zal zorgdragen voor de leveringen diensten als omschreven in artikel 5.1lid a t/m c. De aanvangshuurprijs als vermeld in artikel 4.1 is inclusief een vaste vergoeding voor deze leveringen en diensten. De vaste vergoeding als hiervoor bedoeld bedraagt bij aanvang € [redacted] per jaar exclusief BTW.

**5.3.** De vaste vergoeding zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de formule en berekeningswijze als omschreven in artikel 17 van de algemene bepalingen. Deze indexering zal, qua data, gelijk plaatsvinden met de data als omschreven in artikel 4.5 huurovereenkomst.

**5.4** Verhuurder en/of Rabobank is bevoegd na overleg en overeenstemming met Huurder (tenminste drie (3) maanden van te voren) de in artikel 5.1 lid a t/m c genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

[redacted]

**Beheerder**

**7.1** Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op Verhuurder zelf.

**7.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

**7.3** De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

**Incentives**

**8** Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

**Asbest/Milieu**

**9.1** Aan Verhuurder is 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.

**9.2** Aan Verhuurder is 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 de huurovereenkomst 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 de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

**Bijzondere bepalingen**

Verhuurder en huurder zijn zich ervan bewust dat deze huurovereenkomst afwijkingen en aanvullingen bevat ten opzichte van de model huurovereenkomst met algemene bepalingen voor de verhuur van 7:230a BW kantoorruimte en andere bedrijfsruimte, zoals vastgesteld door de Raad van Onroerende Zaken op 30 januari 2015. In geval van strijdigheid tussen enige standaardbepaling uit bedoeld model en één van de hierna geformuleerde bijzondere bepalingen prevaleren de bijzondere bepalingen.

**11.1** [redacted]

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen







Rabobank

# Rabo Onroerend Goed Nederland

Makelaars en Taxateurs

11.2	[Redacted]
11.3	[Redacted]
11.4	[Redacted]
11.5	[Redacted]
11.6	[Redacted]
11.7	[Redacted]
11.8	[Redacted]
11.9	[Redacted]
11.10	[Redacted]
11.11	[Redacted]
11.12	[Redacted]
11.13	[Redacted]
11.14	[Redacted]
11.15	[Redacted]
11.16	[Redacted]

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Kantoorruimte

Verkeerstorenweg 3 te Den Helder

Paraaf Huurder

Paraaf Verhuurder





11.17

#### Huurvrije periode

**12.1** Huurder geniet een huurvrije periode ter grote van zes (6) maanden te rekenen vanaf huuringangdatum.  
**12.2** Gedurende de huurvrije periode als bedoeld in artikel 12.1 is Huurder geen huurpenningen verschuldigd aan verhuurder. Huurder is gedurende de huurvrije periode evenwel een vergoeding verschuldigd voor de leveringen en diensten als omschreven in artikel 5.1 lid a t/m e. De maandelijkse vergoeding bedraagt € excl. BTW (zegge: Euro en cent \_\_\_\_\_) exclusief BTW.

#### Wijze van oplevering

**13.1** De gehuurde ruimte zal worden opgeleverd in de staat en toestand als deze zich op dat moment bevindt.

**13.3** De weder oplevering zal door huurder geschieden in de staat zoals bij aanvang huurovereenkomst. In overleg tussen huurder en verhuurder kan op basis van de verbouwingsplattengronden de uiteindelijke weder oplevering besproken worden.

#### Reclame-uitingen

**14.** Het is huurder toegestaan in overleg en na goedkeuring van verhuurder een naamsaanduiding of reclame uiting aan te brengen aan het gehuurde en/of op het terrein. Verhuurder zal goedkeuring niet dan op onredelijke gronden onthouden. Huurder zal bij het aanbrengen van de naamsaanduidingen, verwijzingen en reclames een redelijke verhouding in aanmerking nemen tussen het gehuurde en de omvang van de voor het gehuurde bestemde naamsaanduiding, verwijzingen en reclames.

#### Bezoekersparkeerplaatsen

**15.** Bezoekers van huurder mogen, indien deze beschikbaar zijn, gebruik maken van de bezoekersparkeerplaatsen van de Rabobank. Bij voorkeur worden bezoekers van huurder tijdig van te voren aangemeld bij de receptie van de Rabobank. Mocht de praktijk uitwijzen dat Rabobank bezoekers geen plek meer hebben, dan krijgen Rabobank klanten voorrang.

#### Toegang tot het gebouw

**16.1**

**16.2**

**16.3**

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Kantoorruimte

Verkeerstorenweg 3 te Den Helder

Paraaf Huurder

Pagina 6 van 8

Paraaf Verhuurder



**Glasvezel**

17.

**Schoonmaak en beveiliging**

18.

**Fietsenstalling**

19.

**Meerdere huurders/gebruikers**

20.1.

20.2 In navolging van het gestelde in artikel 20.1. realiseert huurder zich dat er mogelijk ook (additionele) reclame-uitingen aan het gebouw (waar de hierbij gehuurde ruimte onderdeel vanuit maakt) zullen worden aangebracht.

**Ontbindende voorwaarde Verhuurder**

21.

**Tussentijdse beëindiging/opruiming**

22.

**Boetebepalingen**

23. De boetebepaling in artikel 29 van de algemene bepaling is van toepassing op iedere tekortkoming van Huurder in de nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit deze overeenkomst, tenzij met betrekking tot een specifieke verplichting een specifieke boetebepaling is overeengekomen.

**Faillissement huurder**

24 Verhuurder is bevoegd deze huurovereenkomst met onmiddellijke ingang, zonder dat nadere ingebrekestelling en zonder voorafgaande rechtelijke tussenkomst, geheel of gedeeltelijk (tussentijds) te ontbinden indien:

- De Huurder tekortkomt in de nakoming van haar verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt; Voor zover de nakoming niet blijvend onmogelijk is, ontstaat deze bevoegdheid tot ontbinding pas indien nakoming van de verplichtingen uitblijft na verloop van een bij een schriftelijke aanmaning gestelde redelijke termijn;
- de Huurder in surseance van betaling verkeert (of is aangevraagd);
- de Huurder in staat van faillissement is verklaard;
- de Huurder een rechtspersoon is en deze wordt ontbonden.

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Kantoorruimte

Verkeerstorenweg 3 te Den Helder

Paraaf Huurder

Pagina 7 van 8

Paraaf Verhuurder



25.1. [Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

plaats: Den Helder datum:

plaats: Den Helder datum:

**De Coöperatieve Rabobank U.A.**

**De gemeente Den Helder**

[Redacted signature area]

*De heer R.M. Reus*  
[Redacted signature area]

(handtekening Verhuurder)

(handtekening Huurder)

Bijlagen: \*)

- plattegrond/tekening van het gehuurde.
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- meting volgens NEN 2580
- energielabel.
- algemene bepalingen.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
- kopie paspoort [**rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder\***].

Afzonderlijke handtekening[en\*] van Huurder[s\*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening[en\*] Huurder[s\*]:

\*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen

Kantoorruimte

Verkeerstorenweg 3 te Den Helder

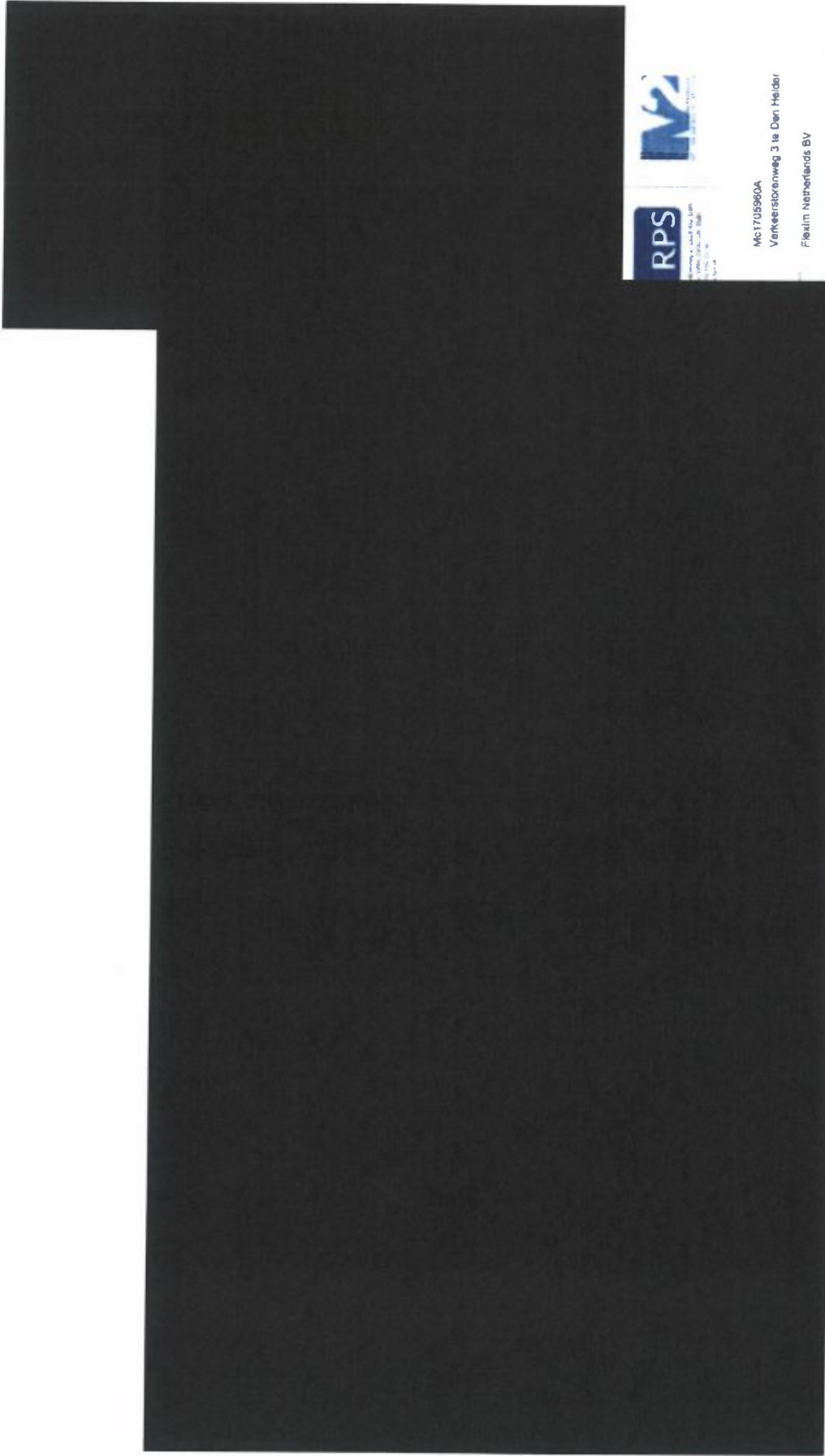
Paraaf Huurder

Pagina 8 van 8

Paraaf Verhuurder

[Redacted signature]

[Redacted signature]



RPS



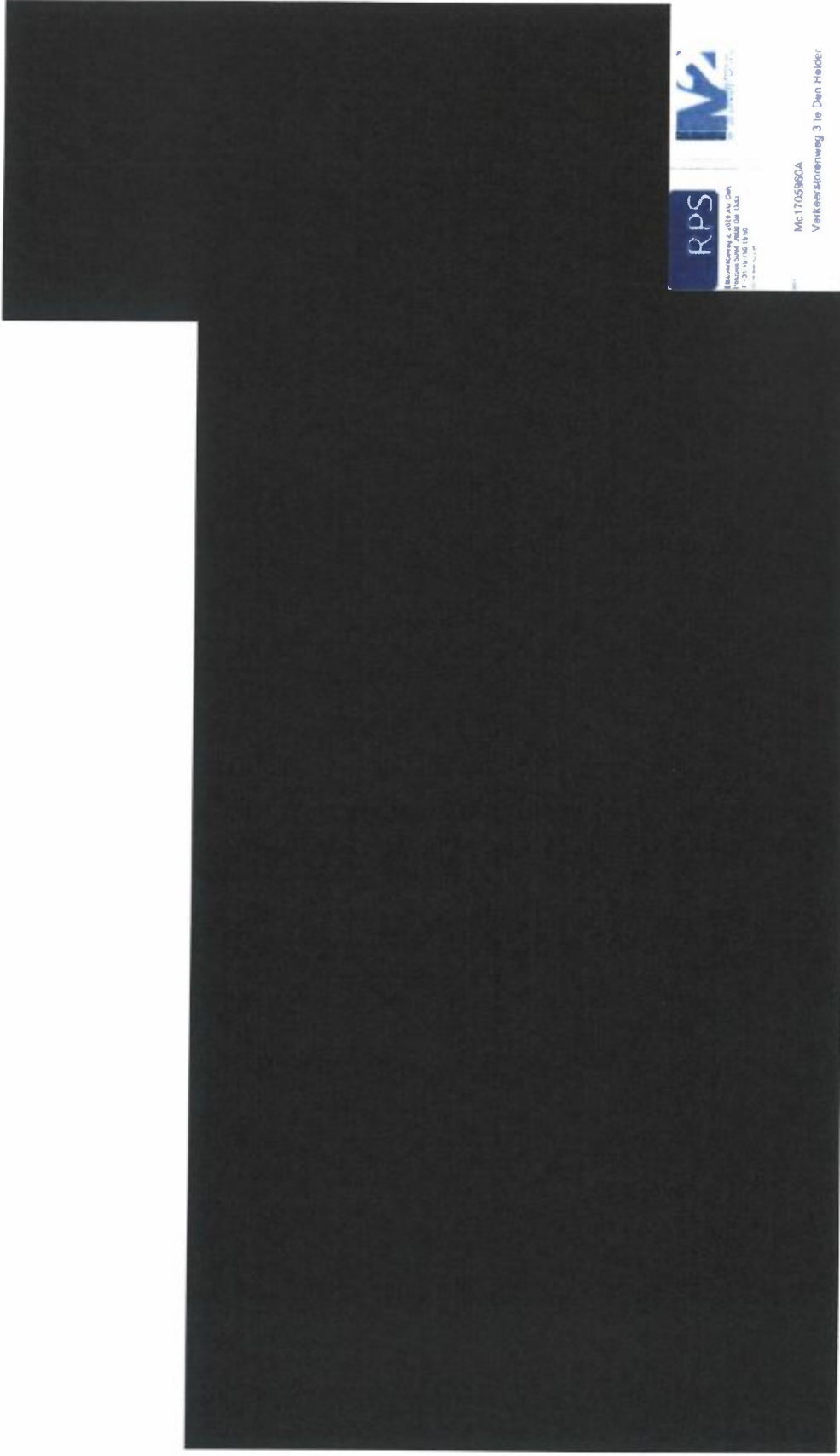
Mc1705960A  
Verkeersdwerg 3 te Den Helder  
Flexim Netherlands BV  
Kamoorruiche  
48 verdelijng

VERMILDBARE NUMMIEN  
Huisdiers  
Nunco-02

Productcode: 17-05-960  
A/R: A J  
A/R: T JAG  
Type: S C  
Onderwerp: Huisdier  
Code: 0201-018  
Land: US  
04  
Mc1705960A\_04

Copyright © 2004, Microsoft Corporation. Alle rechten voorbehouden. Microsoft, Microsoft Office, Microsoft Office Word, Microsoft Office Word 2003, Microsoft Office Word 2003 Help, Microsoft Office Word 2003 Help Topics, Microsoft Office Word 2003 Help Topics (Word), Microsoft Office Word 2003 Help Topics (Word) zijn geregistreerde handelsmerken van Microsoft Corporation in de Verenigde Staten en andere landen.





RPS

Rechtspraak  
1-23-19-10-13-10



Mc1705960A  
Verkeersweg 3 in Den Helder

Fiscaal Nederlands BV

Kantoorlocatie  
2a vredeplein

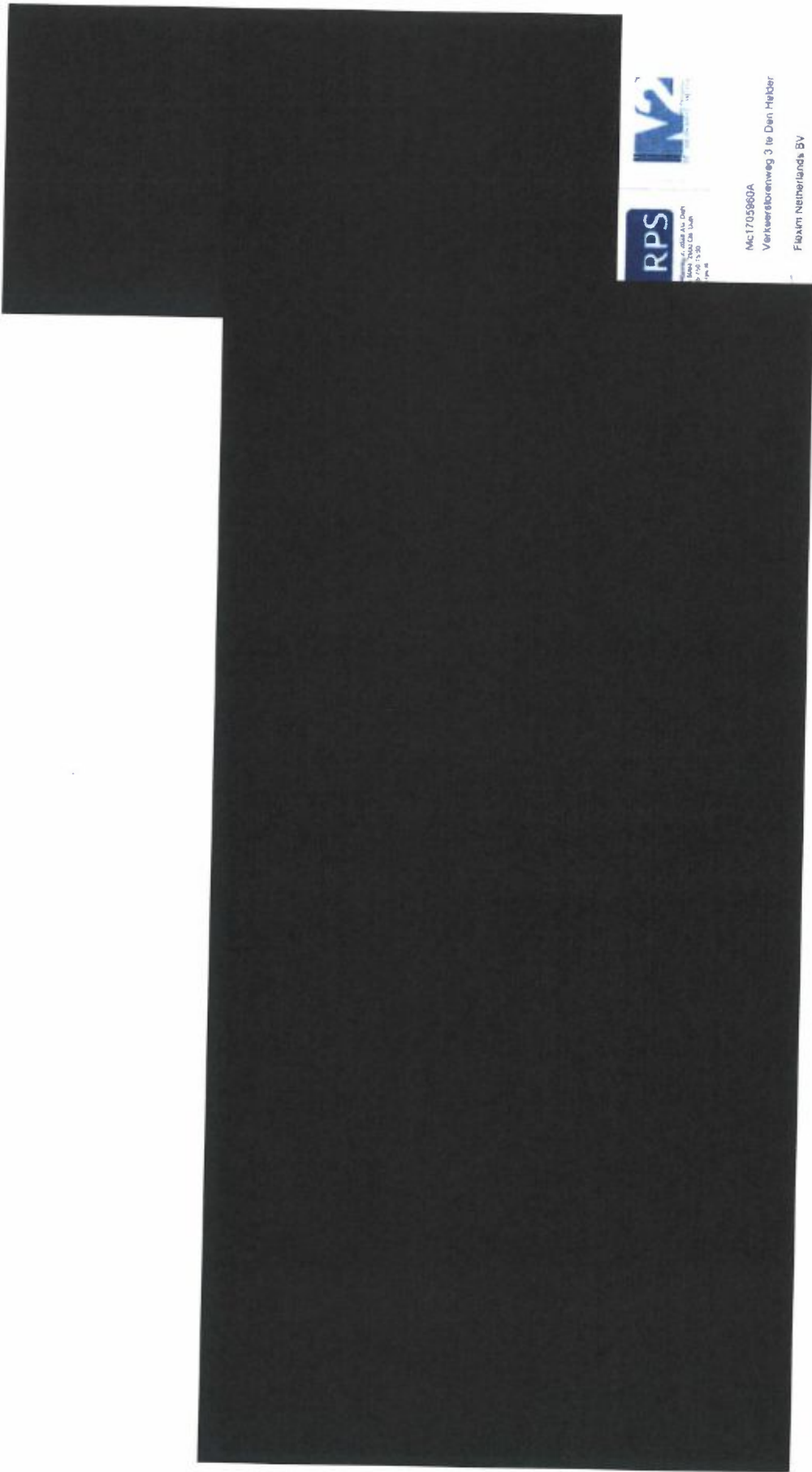
Projectnummer 1-20960  
Vrijstelling R/B  
Adres S C  
Functie DEFINITIEF  
Aantal 02  
A.J. 1-20960  
T.A.A.  
Meting v.m.d.a.m.s. (v.m.d.a.m.s.)  
Kantoorlocatie 2a vredeplein  
Meting v.m.d.a.m.s. (v.m.d.a.m.s.)

02

Mc1705960A\_02

Overname van aandelen in een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
De overname van aandelen in een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
De overname van aandelen in een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid





RPS

Stationsstraat 10  
3800 Tiel  
Tiel, NL



MCT705960A  
Verkeersbureau 3 te Den Helder  
Flaam Netherlands BV

Kentochtude  
Ja verslag

Product	170000	AS
RBL	1.000	
SC	DEFINIEF	
DEFINIEF	25-01-2018	
03		
MCT705960A	03	

De afzender aanvaardt de aansprakelijkheid voor de juistheid van de afzendergegevens en de afzendergegevens van de afzender.





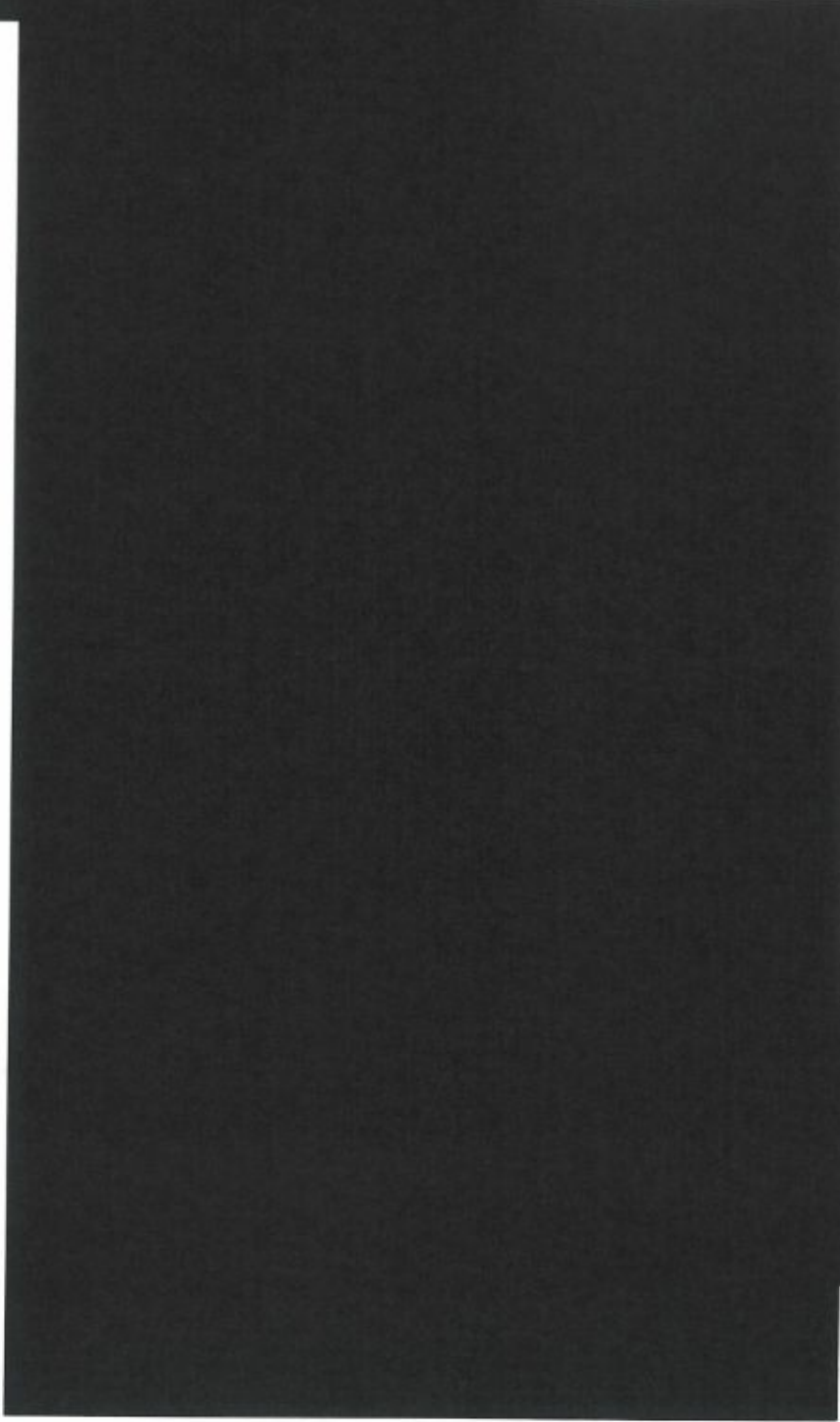
Erasmus Universiteit  
Postbus 3512  
3000 DR Rotterdam  
T 010 31 10 427 2000  
F 010 31 10 427 2001  
E [postbus3512@erasmus.nl](mailto:postbus3512@erasmus.nl)



Nummer: **Mc1705960A**  
**Verkeersstorerweg 3 te Den Helder**  
**Flexim Nederlands BV**  
Kantoorfunctie  
Deponie 6/010

Nummer	17-09989	Land	AS
Titel	DEFINITIEF	Verkeersstorerweg 3 te Den Helder	
Code	00	Nummer	654012018
Werkzaamheidsperiode		Deponie	6/010
		Nummer	Mc1705960A 00

De afzender aanvaardt aansprakelijkheid voor de juistheid van de afgegeven informatie. Het is niet mogelijk de afzender aansprakelijk te stellen voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de afgegeven informatie.





RPS

Elektronicaweg 2, 2628 XG Delft Postbus 5094, 2600 GB Delft  
T +31 15 750 16 00 W rps.nl

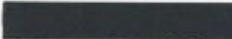
## Meetrapport conform NEN 2580 Opgesteld volgens de NTA 2581



### Verkeerstorenweg 3 te Den Helder

Mc nummer : **Mc1705960A**  
Type meetcertificaat : A  
Gebruiksdoel : Kantoorfunctie

Projectnummer : 17-05960  
Referentienummer : RBh/Mc1705960A

Opdrachtgever : Flexim Netherlands BV  
Contactpersoon :   
Adres : Pythagoraslaan 101  
3584 BB UTRECHT

#### RPS advies- en ingenieursbureau bv

Opgesteld door : De heer   
Datum : 25 januari 2018



Dit rapport is uitgegeven door RPS advies- en ingenieursbureau bv te Delft, Nederland. Dit rapport is vertrouwelijk en heeft een gelimiteerde geldigheid. Geen enkel deel van dit rapport mag aan derden worden openbaar gemaakt zonder schriftelijke toestemming van RPS advies- en ingenieursbureau bv of van de opdrachtgever.

**RPS advies- en ingenieursbureau bv** KvK 24161143, btw NL0054.73.112 B.01

Nederland | Engeland | Ierland | Rusland | Verenigde Staten | Canada | Australië | Zuidoos-Azië | Brazilië | Midden-Oosten | Afrika

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>SAMENVATTING VAN HET MEETRAPPORT .....</b>	<b>3</b>
1.1	Uitgangspunten .....	3
1.2	Opmerkingen en/of aannames en voorbehouden .....	3
1.3	Meetcertificaat .....	3

### BIJLAGE:

- A MEETSTAAT**
- B VISUALISATIE FUNCTIE**
- C TOESLAGEN- EN TOTAALOVERZICHT HUURDERS**
- D OVERZICHT VIERKANTE METERS PER HUURDER**
- E VISUALISATIE HUURDERS**
- F ALGEMENE TERMEN EN DEFINITIES NEN 2580**



## 1 Samenvatting van het meetrapport

### 1.1 Uitgangspunten

In opdracht van Flexim Netherlands BV heeft RPS advies- en ingenieursbureau bv een meetrapport inclusief meetcertificaat en meetstaat opgesteld onder nummer **Mc1705960A** voor het gebouw gelegen aan de Verkeerstorenweg 3 te Den Helder.

Dit meetrapport is opgesteld conform NEN 2580 (nl) mei 2007 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden' inclusief correctieblad NEN 2580/C1 (nl) december 2008 en voldoet aan de eisen van NTA 2581: 2011.

Voor de meting is gebruik gemaakt van de volgende beschikbaar gestelde (papieren/gescande digitale) (ontwerp/bestek/werk/revisie) tekeningen:

Tekening	Betreft	Vervaardigd door	Datum
W-01	Werktekening begane grond	Architectenbureau Van der Veen	01-07-2008
B-01	Plattegronden begane grond	Architectenbureau Van der Veen	06-03-2001
BA-05	Bouwaanvraag plattegronden nieuw	Architectenbureau Van der Veen	02-05-2007
B-03	Plattegronden 2e + 3e verdieping	Architectenbureau Van der Veen	06-03-2001
B-04	Plattegronden 4e + dakaanzicht	Architectenbureau Van der Veen	06-03-2001

#### Meetcertificaat A:

Er heeft op 21 november 2017 een controle op locatie plaats gevonden ten aanzien van de maatvoering en het ruimtegebruik. Deze controle is uitgevoerd door de heer [REDACTED]

### 1.2 Opmerkingen en/of aannames en voorbehouden

Op dit meetrapport zijn de volgende opmerkingen en/of aannames en voorbehouden van toepassing:

- Het bestaande meetrapport Mc1705960 d.d. 27-11-2017 is hiermee komen te vervallen.
- De bestaande huurdersverdeling van meetrapport Mc1705960 d.d. 27-11-2017 is met dit meetrapport gewijzigd.
- De opdrachtgever heeft het ruimtegebruik vermeld op de aangeleverde tekening / telefonische doorgegeven.
- De opdrachtgever heeft de ruimtelfuncties en eventueel de toebedeling van de huurders gecontroleerd in de conceptfase.
- In meetrapport, Mc1705960 d.d. 25-01-2018, is de begane grond gewijzigd. Dit is niet op locatie gecontroleerd op maatvoering en ruimtegebruik en is vervaardigd vanaf tekening.
- In meetrapport, Mc1705960 d.d. 25-01-2018, is huurder 01 gewijzigd in huurder 02 op de 2e, 3e en 4e verdieping.

- In meetrapport, Mc1705960 d.d. 25-01-2018, zijn de toilettengroep en gangzone (bij de liften) aangepast naar gemeenschappelijke ruimten op verzoek van de opdrachtgever. Dit houdt in dat deze ruimten gedeeld worden over alle huurders in het gebouw.



## 1.3 Meetcertificaat

# Meetcertificaat A

Mc nummer : Mc1705960A  
projectnummer : 17-05960  
gebruiksdoel : Kantoorfunctie  
adres : Verkeerstorenweg 3  
te : Den Helder

De volgende vloeroppervlakten zijn vastgesteld:



Aldus opgemaakt te Delft,

d.d. 25 januari 2018



de heer

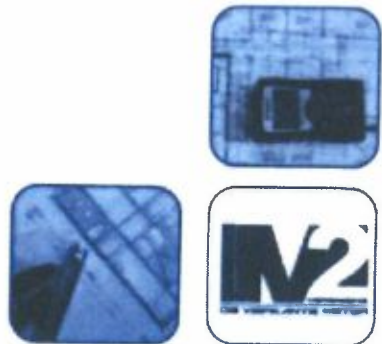




**Bijlage A**

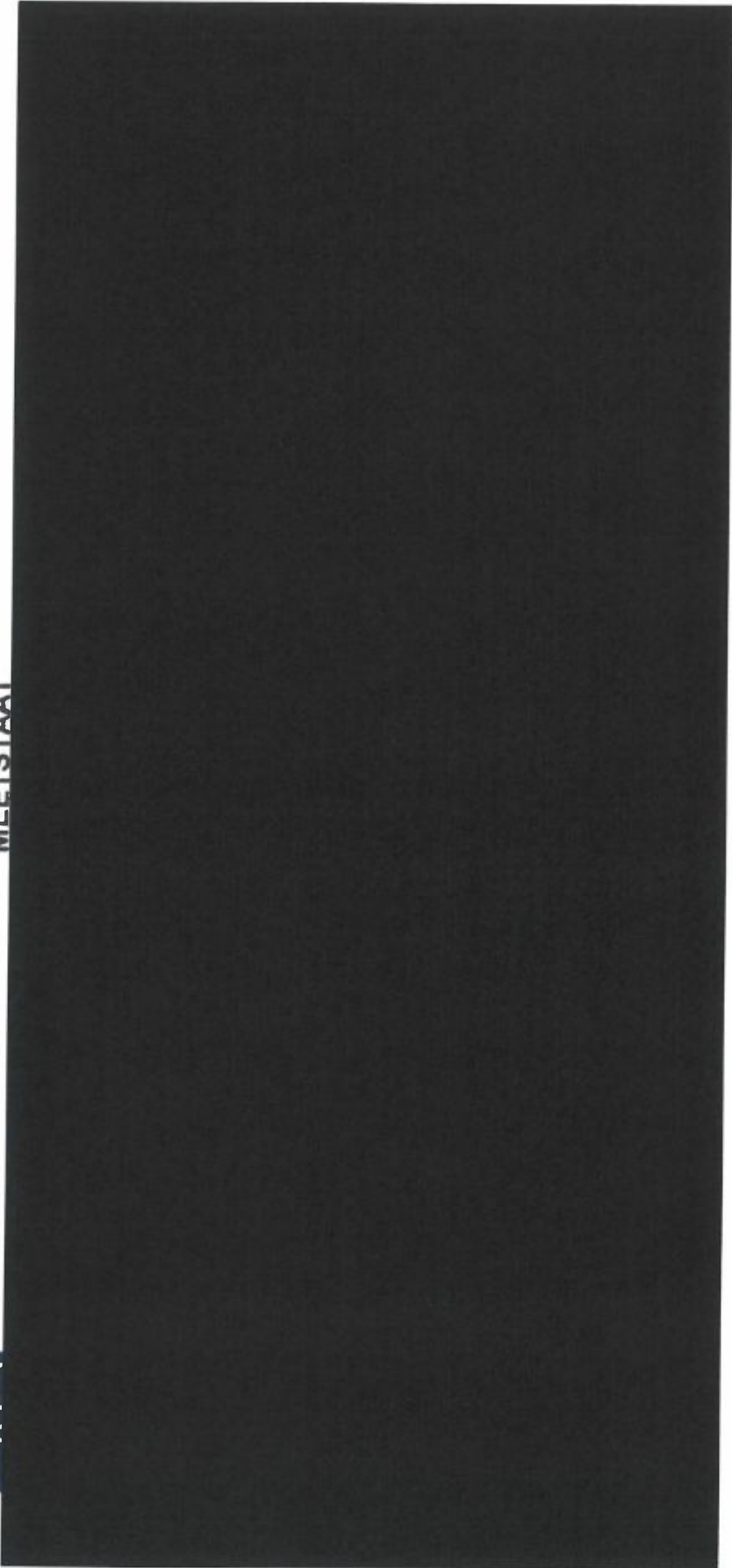
---

Meetstaat



RPS

MEETSTAAT



RPS meet conform NEN 2580, is bij aanvang bij de Verkeers Mijer  
alle meetapparaten op volgens de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011  
Opstellen van Meetrapporten volgens NEN 2580





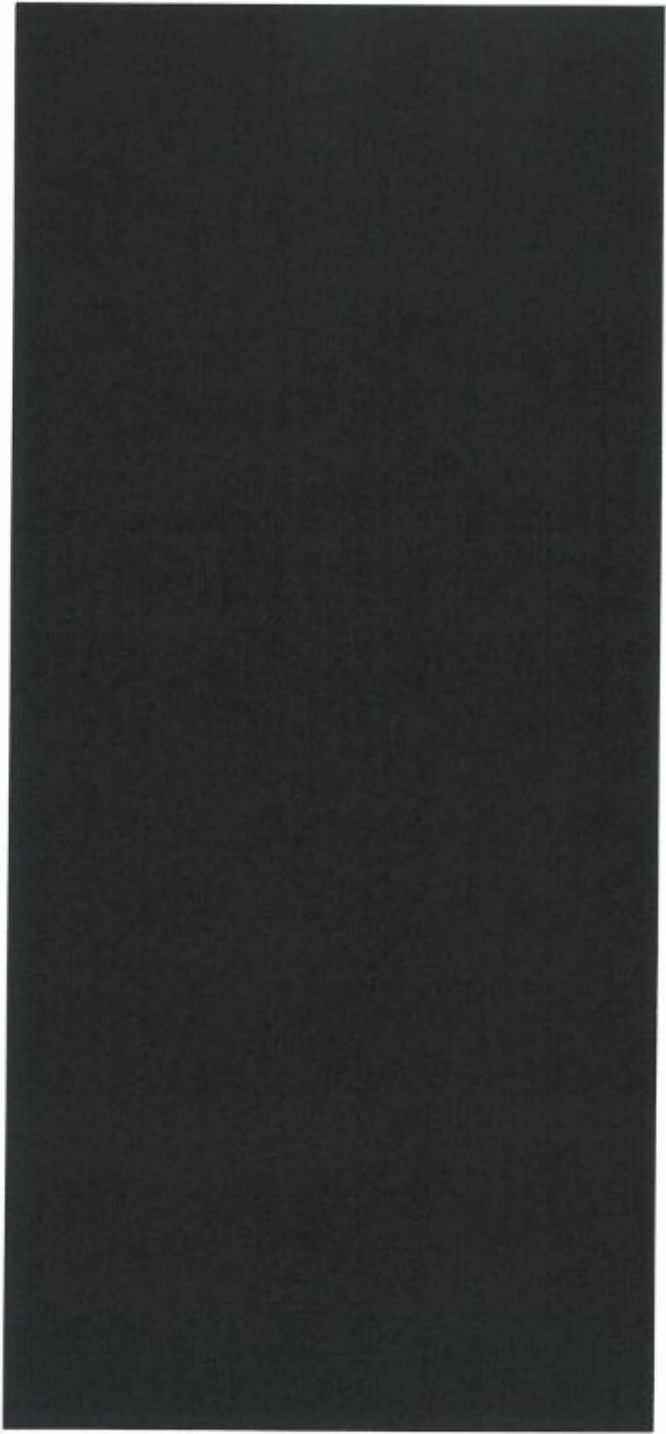
## Bijlage B

---

Visualisatie functie







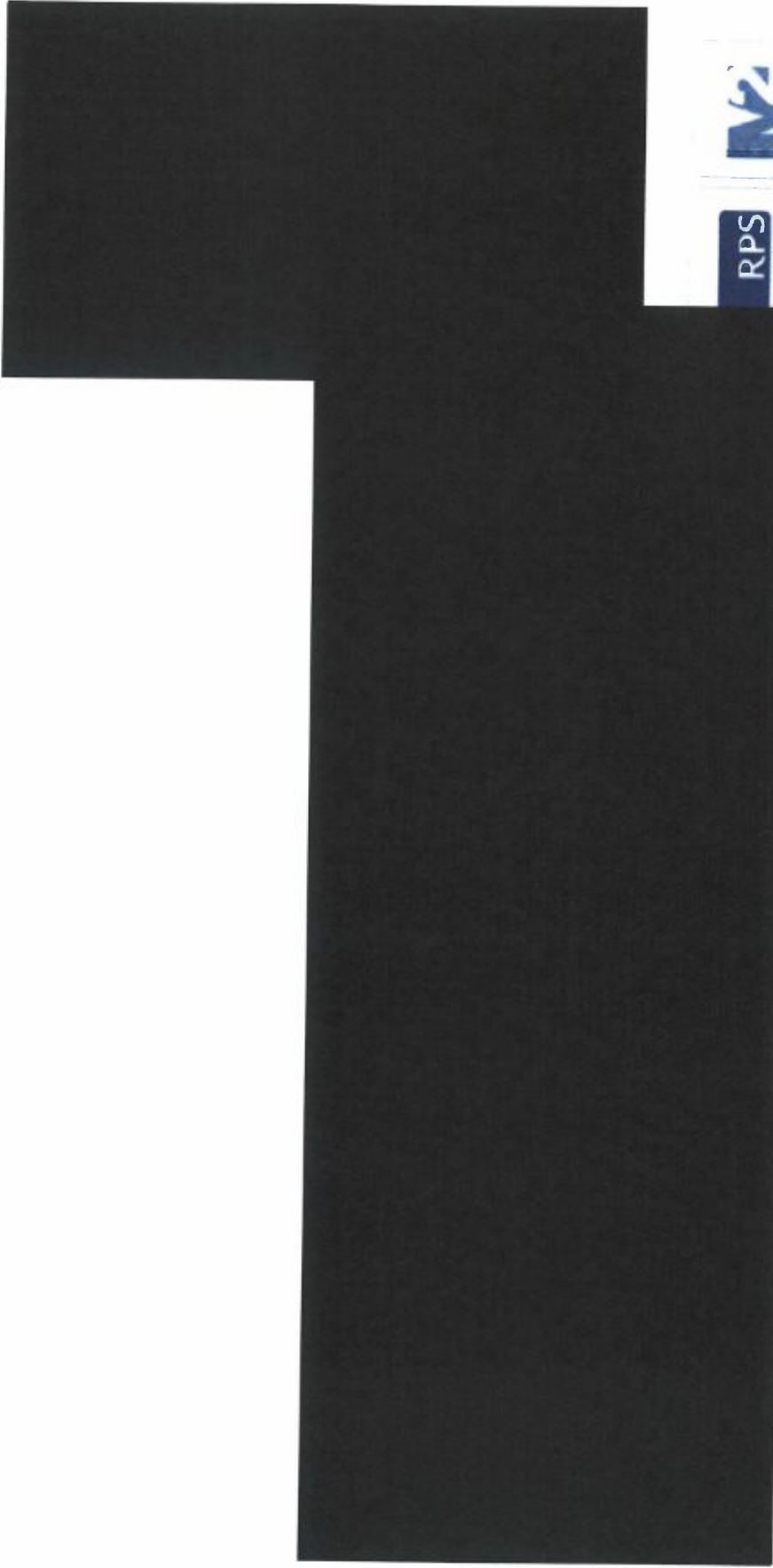
Accountnummer: **Mc1705980A**  
Verleend aan: **Den Heider**  
Flexim Netherlands BV  
Kantoorlocatie  
begruene grond

17-05980J  
RBN  
S C  
DEFINITIEF  
**00**

1-000  
Visselkade 100  
2515 ZL, Den Haag  
01

**Mc1705980A\_00**

Uitsluitend te gebruiken voor de afgegeven documenten. Het is niet toegestaan deze af te kopiëren of te verspreiden.



Project: Mc1705960A

Verkeistorienweg 3 te Deri Helder

Flizam Netherlands BV

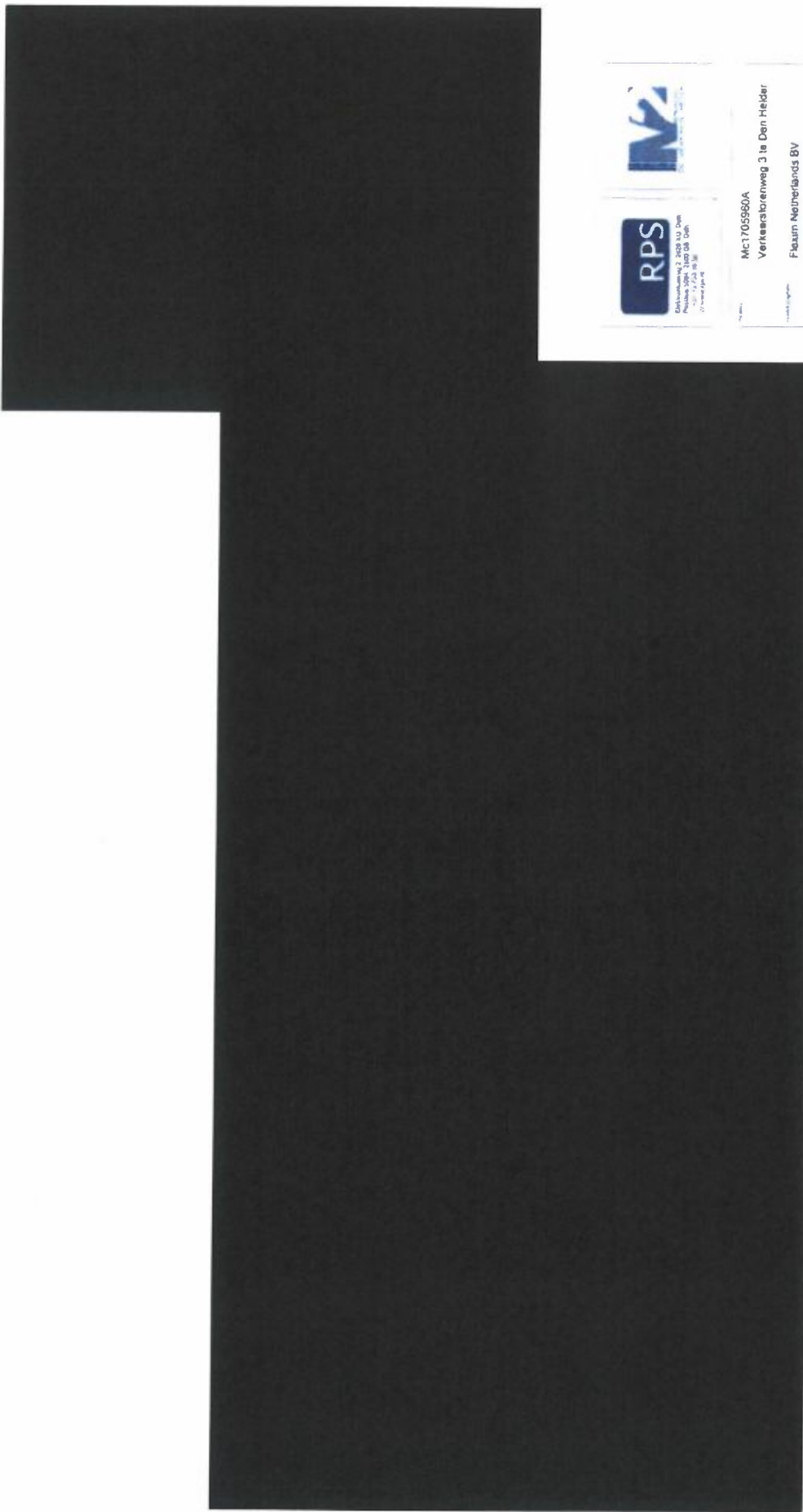
Kunstschilder

te verdeling

01

Mc1705960A\_01

Uitsluitend te gebruiken voor de RPS. Het kopiëren van deze afbeelding is strafbaar. Het kopiëren van deze afbeelding is strafbaar.



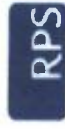
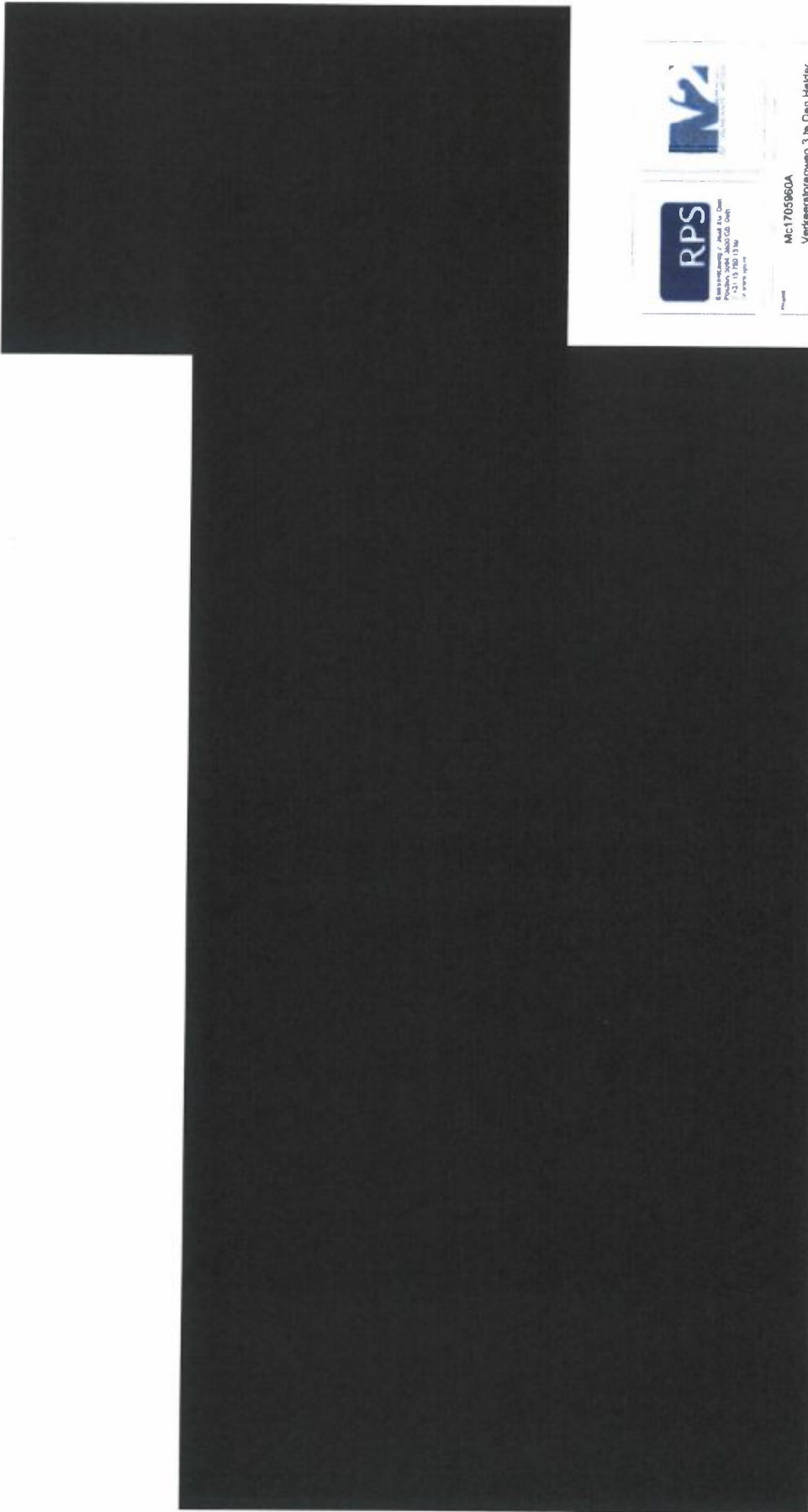
Deelname van 2.000.000,00  
Periode van 01-01-2018 tot 31-12-2018  
02



MCI1705960A  
Verkeersweg 3 te Den Helder  
Fleam Nederlands BV  
Kantoorlance  
Ze verdeling

Nummer	17-05960	Adres	
Titel	Fl. Bn	Postcode	1700
Land	S.C.	Postbus	17000000
Naam	DEPNITEST	Verzekeringsnummer	02-01-018
Bevat		Wet	02
		Nummer	MCI1705960A_02

Uitsluitend te gebruiken voor de afgegeven certificaten. Het gebruik van de afgegeven certificaten is niet toegestaan voor andere doeleinden. Het gebruik van de afgegeven certificaten is niet toegestaan voor andere doeleinden.



RPS  
Rijksrekenkamer  
Postbus 1000  
2500 CB Den Haag  
T +31 (0) 70 520 13 50  
F +31 (0) 70 520 13 51  
www.rps.nl

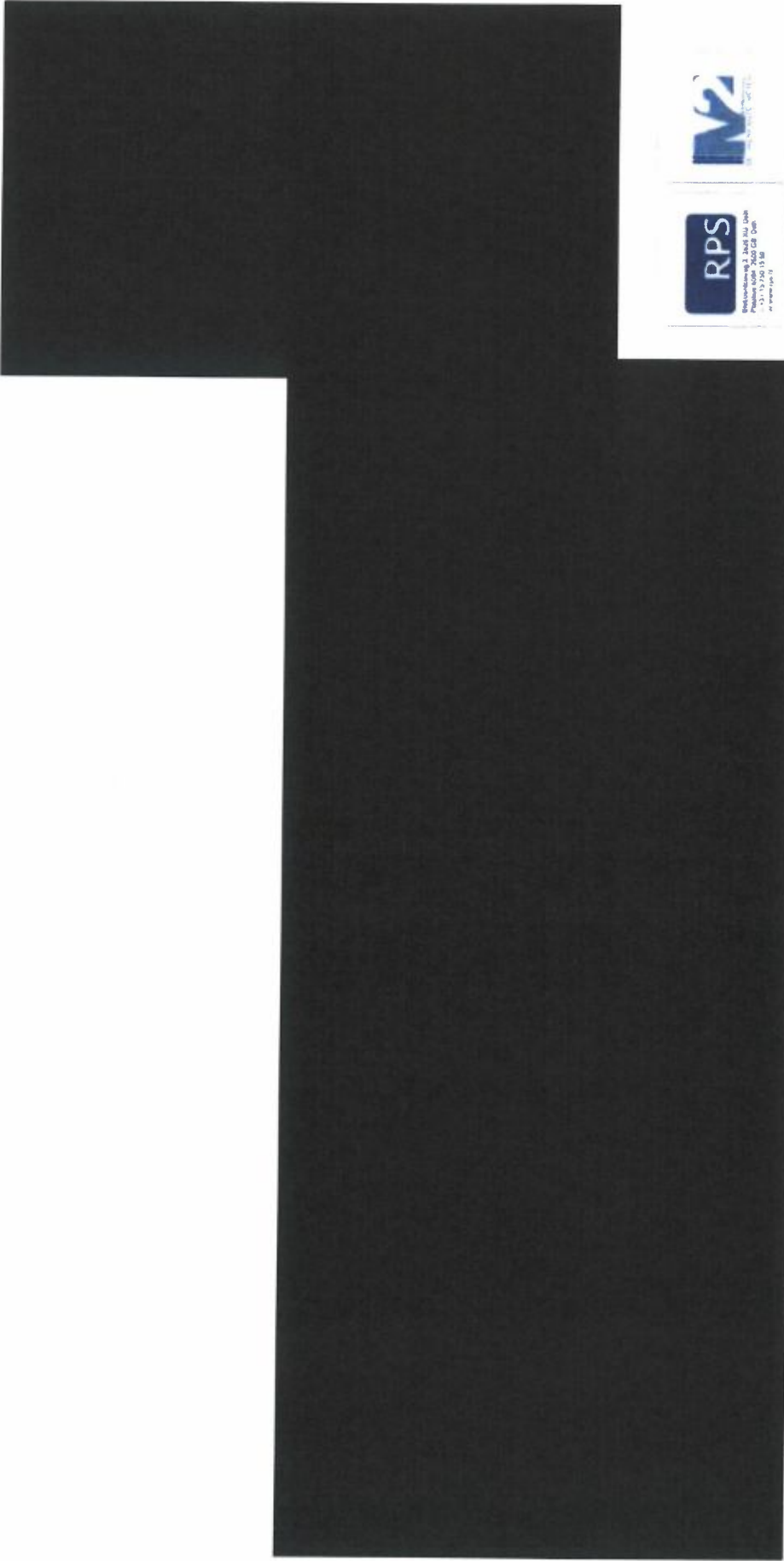


Project: **MCI1705960A**  
**Verkeerswetweg 3 te Den Helder**  
Klantnaam: **Flexim Nederlands BV**  
Leveringsomvang: **Kamcoorlancie**  
**3e verplaatsing**

Projectnummer: **17-05960**  
Projectcode: **FLBn**  
Aanvrager: **S.C. DEPRMIEF**  
Levering: **DEPRMIEF**  
Melding: **03**  
Aanvraag: **A3**  
Looptijd: **1 300**  
Financieringswijze: **Voorafbetaalde factuur**  
Meldingsdatum: **2017-01-18**  
Meldingsaanvraag: **04**  
Meldingsnummer: **MCI1705960A\_03**

Uitsluitend te gebruiken voor de afgegeven bestelling. Het is niet toegestaan de afgegeven bestelling te kopiëren, te verspreiden of anderszins openbaar te maken. Het is niet toegestaan de afgegeven bestelling te kopiëren, te verspreiden of anderszins openbaar te maken.





Rechtspraak  
Procedures  
17-05-2018 15:58  
4 pages



M1705960A  
Verkeersstronweg 3 te Dan Heider

Flexim Nederlands BV

Kantoorlocatie  
4e verdieping

Projectnummer: 17-05-860  
Type dossier: 6.8th  
Aard: S.C.  
Fase: DEFINITIEF  
Bouwjaar: 04

Plan nummer: A3  
Datum: 13-02  
Aanvraag: Vrijwillige Plotsel.  
Datum: 20-01-2018  
Blad: 04

M1705960A\_04

Let op: de afbeelding is niet scherp en kan afwijken van de werkelijke situatie. Het is niet mogelijk om de afbeelding te downloaden.



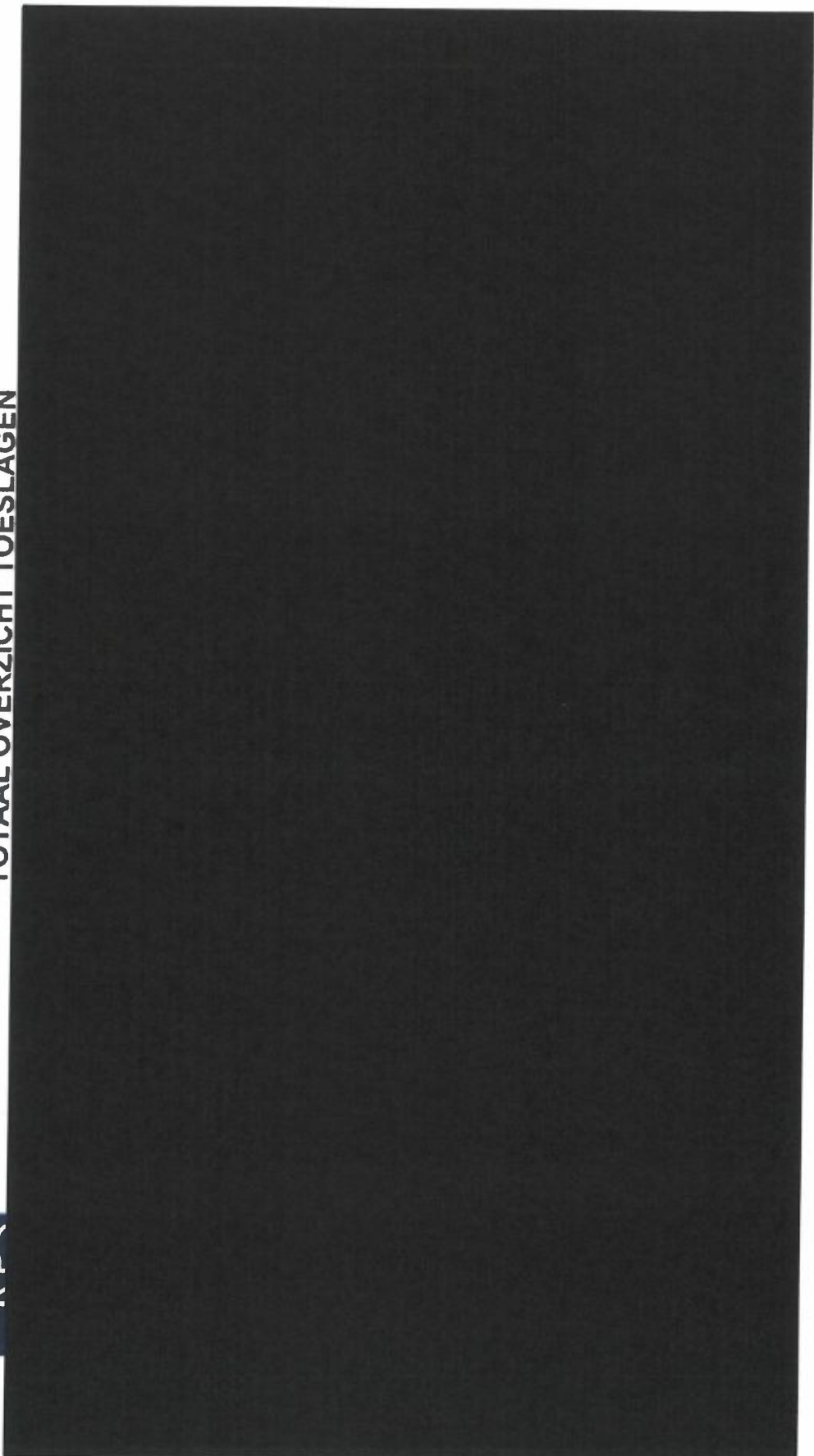
## **Bijlage C**

---

Toeslagen- en totaaloverzicht huurders

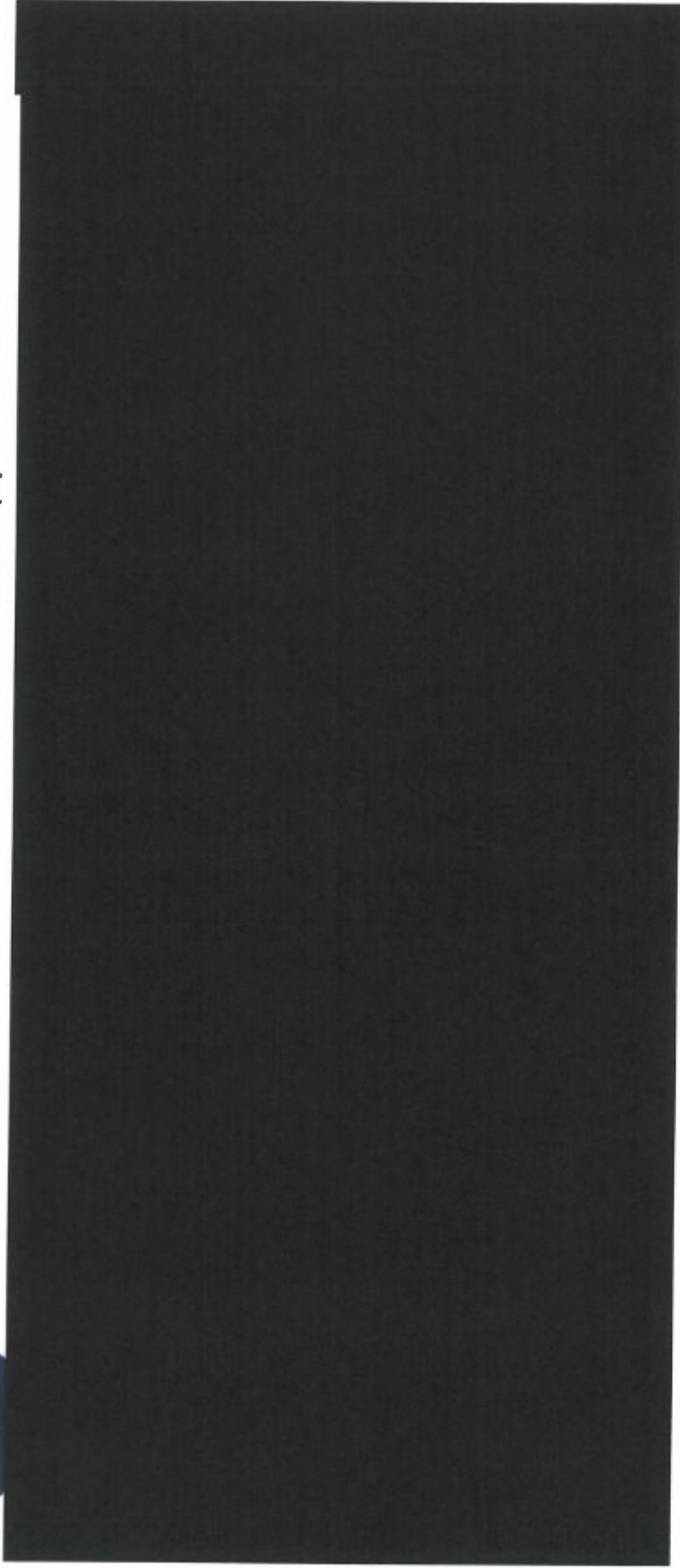


## TOTAAL OVERZICHT TOESLAGEN



RPS

## TOTAAL OVERZICHT HUURDER(S)





RPS

## Bijlage D

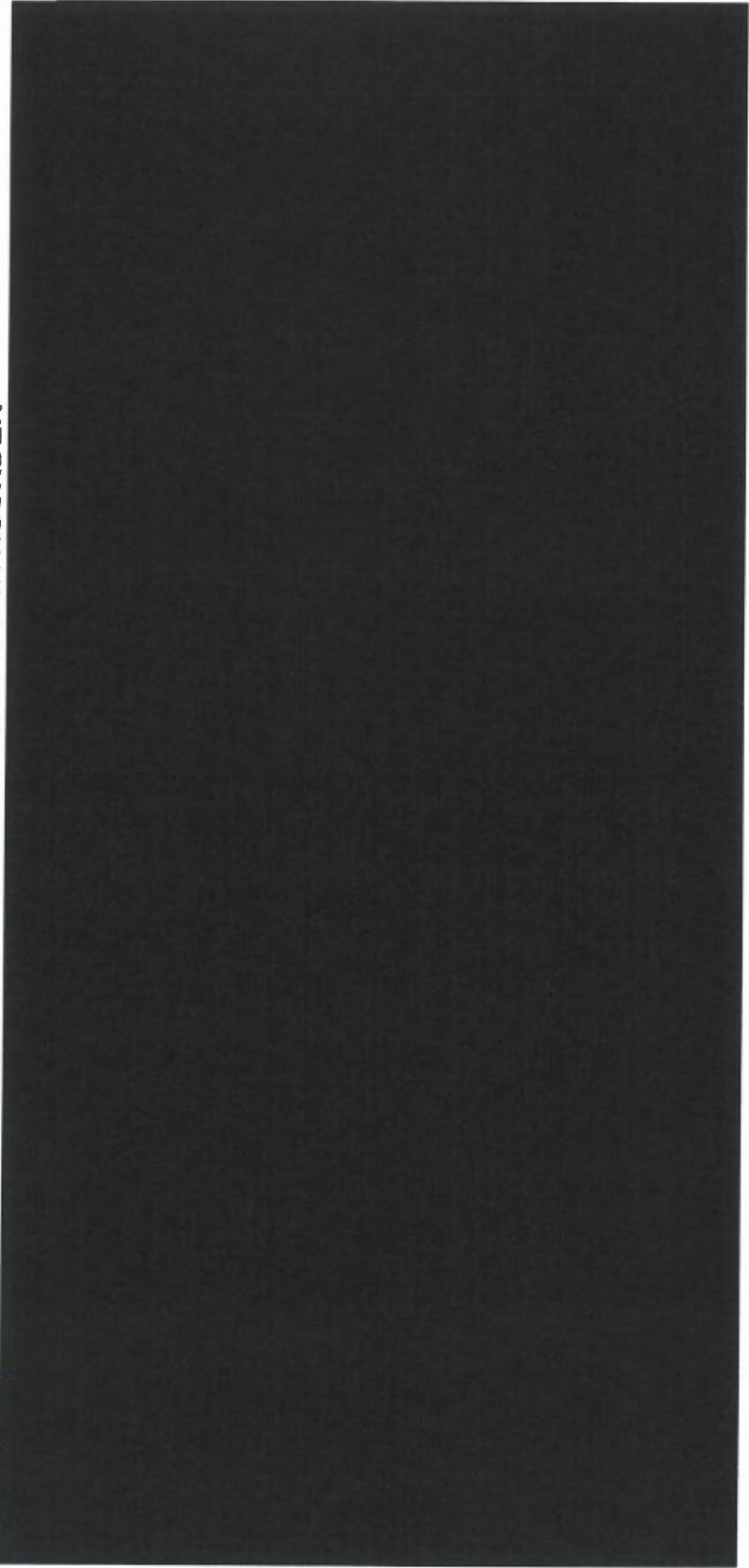
---

Overzicht vierkante meters per huurder



RPS

## OVERZICHT VIERKANTE METERS PER HUURDER

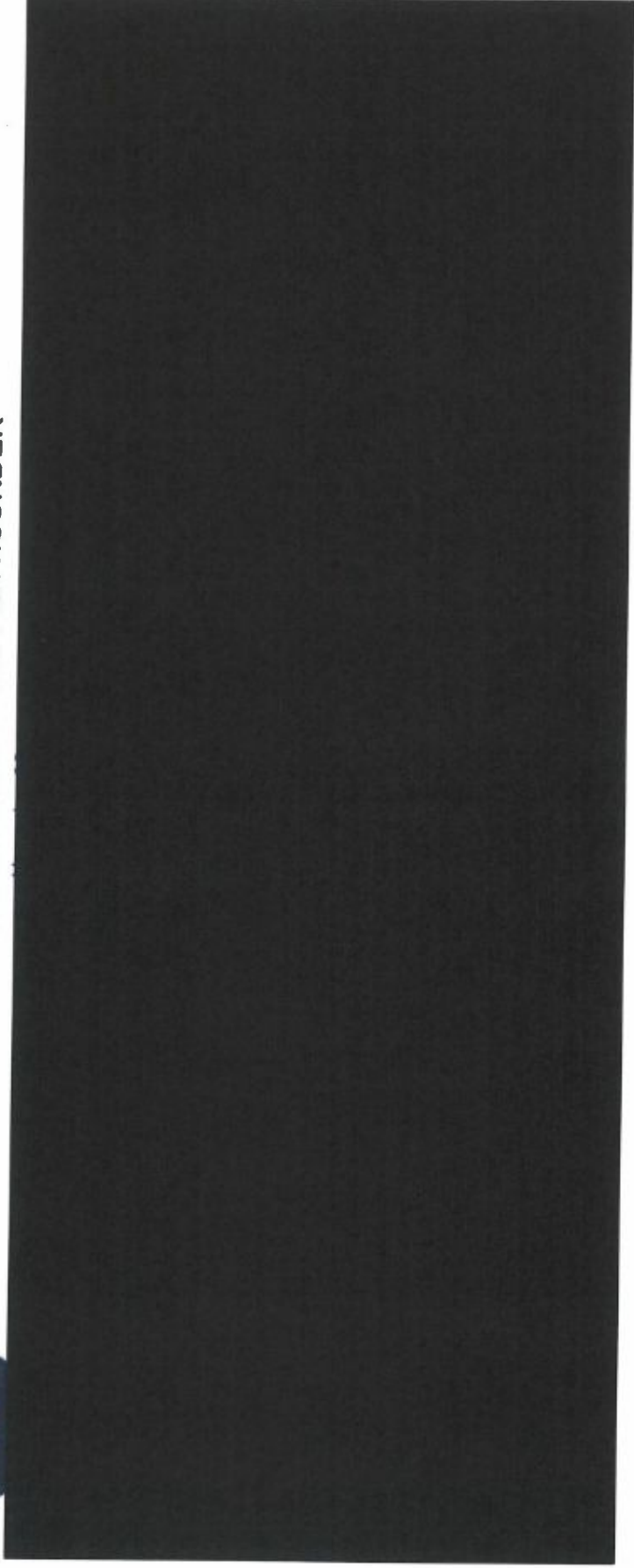


RPS meetcentrum NEN 2580 is lid van vereniging De Vastgoed Meet  
stati meetapparaten op volgens de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011  
Opstellen van Meetrapporten volgens NEN 2580



RPS

## OVERZICHT VIERKANTE METERS PER HUURDER



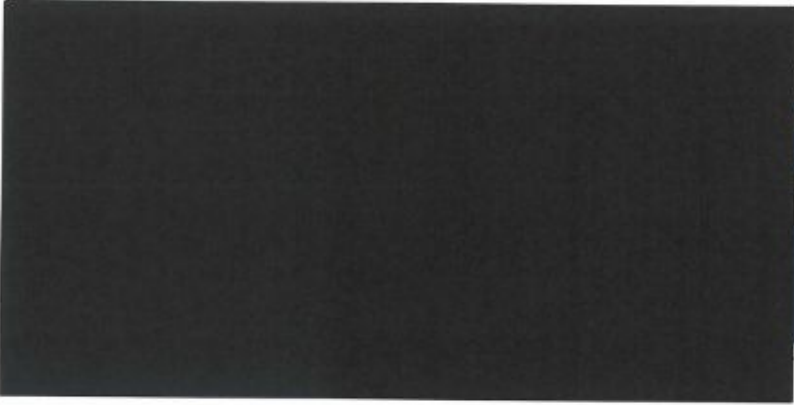


## Bijlage E

---

Visualisatie huurders

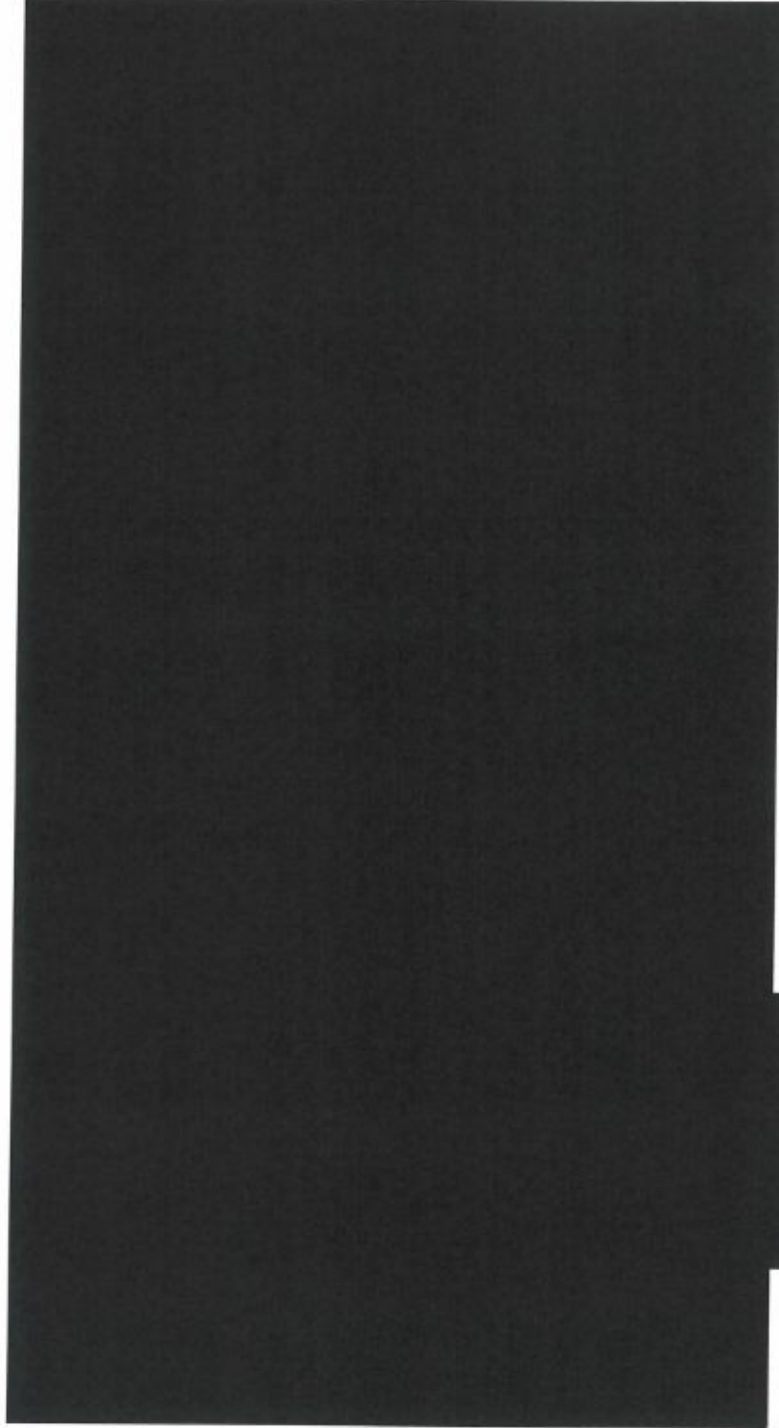


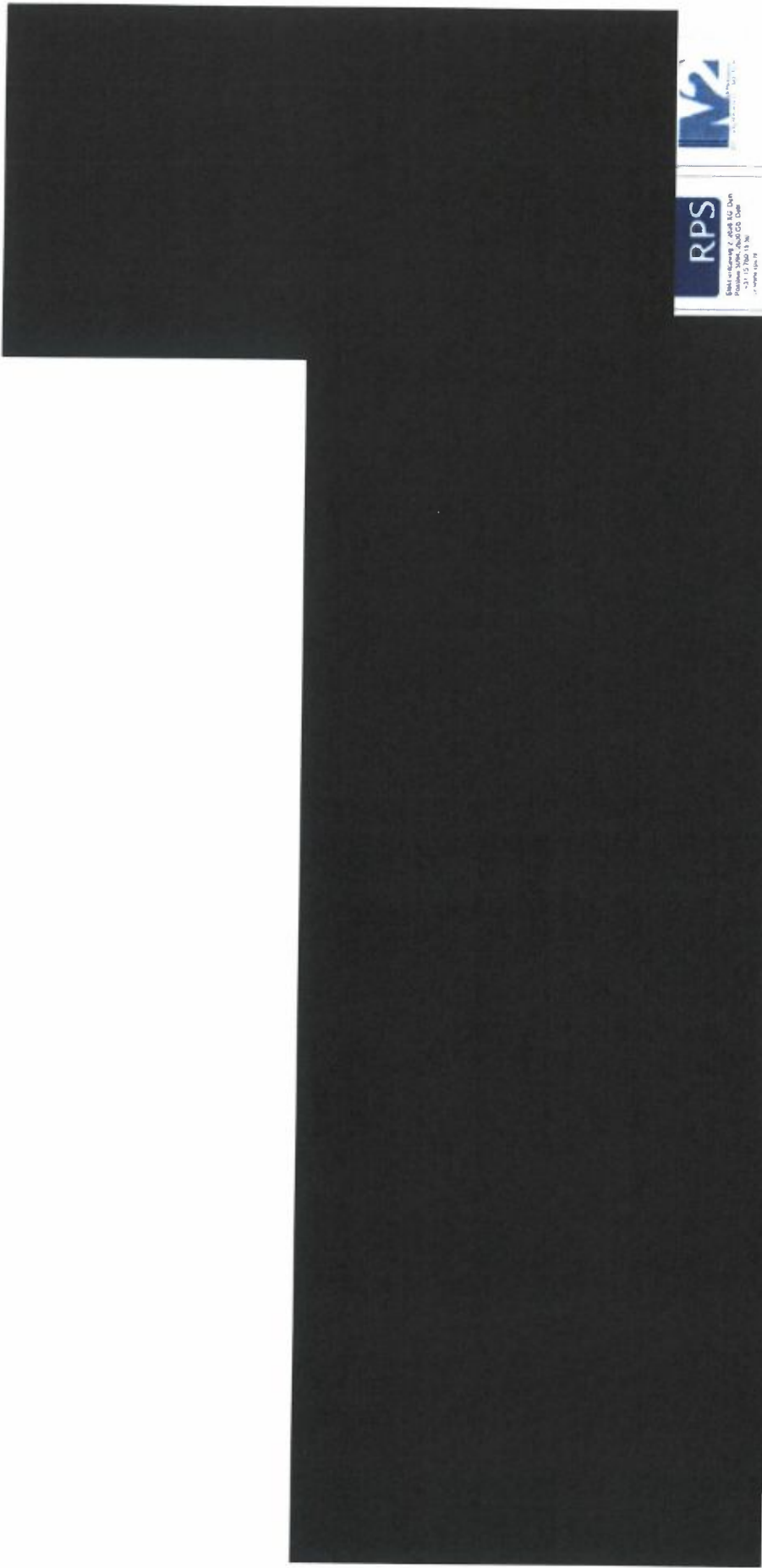


Mic170596DA  
 Verkeerslorenweg 3 te Den Helder  
 Flexim Netherlands BV  
 Kamboonhancie  
 begane grond

17-02-2010  
 R B N  
 S C  
 OEFENING  
 00  
 Mic170596DA\_00

Uitsluitend te gebruiken voor de afgeleverde bestelling. Het is niet toegestaan de afgeleverde bestelling te kopiëren of te verspreiden.





Centraal Bureau voor de Statistiek  
Postbus 2000, 2200 AA, Maastricht  
+31 (0) 43 389 13 30  
www.cbs.nl

Mc1705960A  
Verkeersronweg 3 te Den Helder  
Flexim Nederlands BV  
Knooppunt  
1e verdieping

Projectnummer	17-0386G	Contract	A3
Project omschrijving	B.Bh	Stuk	1.380
Subproject	5 C	Verrekening	Vrijwilligheidsfunctie
Naam	DEFINITIEF	Looptijd	05-01-2018
Start datum		Beleids	02
		Nummer	Mc1705960A_01

01

Uitsluitend te gebruiken voor de afgegeven bestelling. Het verspreiden, kopiëren of anderszins openbaar maken van de inhoud van deze bestelling is strafbaar.

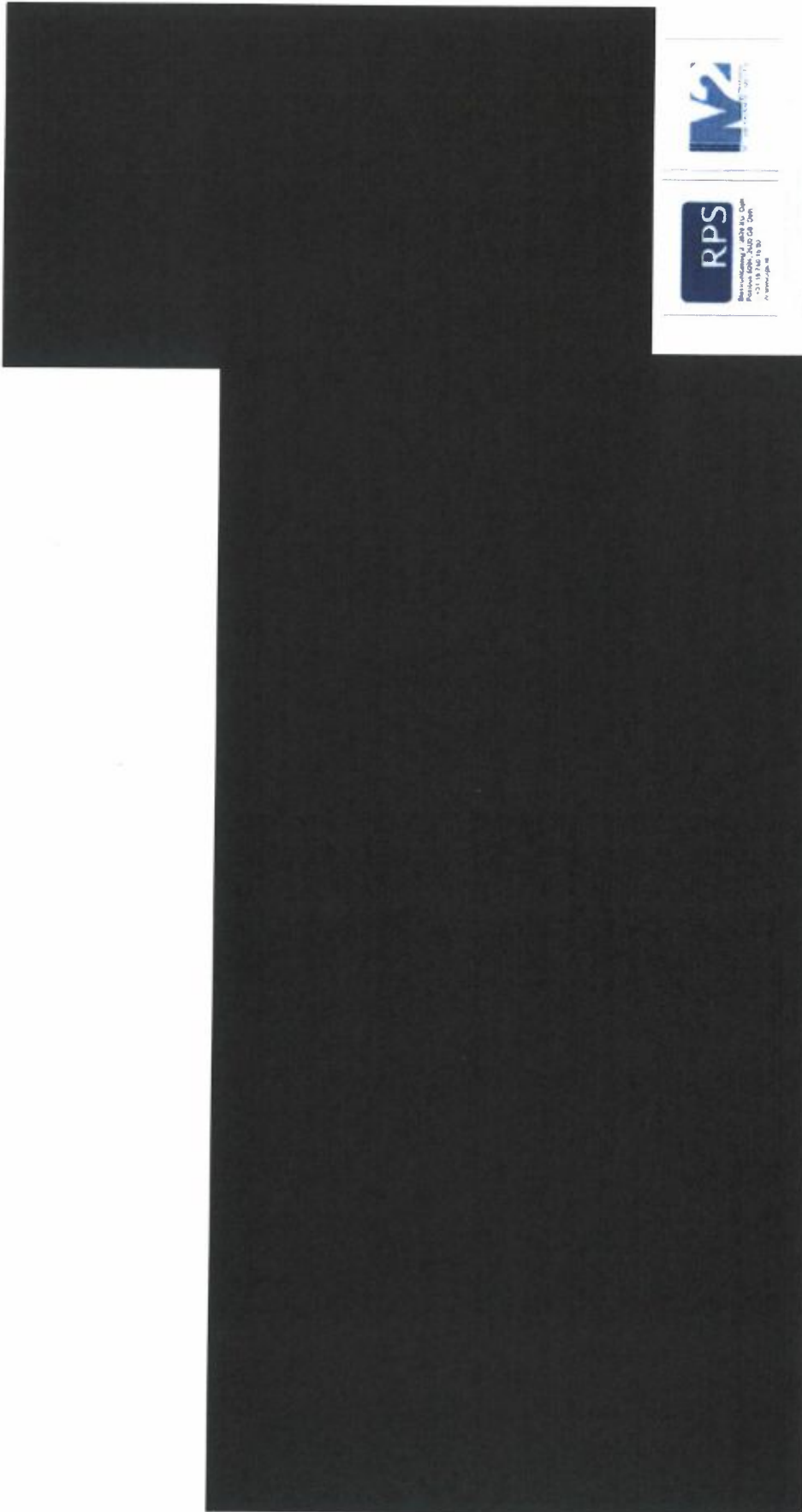


**MCI705960A**  
 Verticaalweg 3 te Den Helder  
 Fieram Nederlands BV  
 Kantoortuin  
 2e verdieping

Registratienummer: 1705960  
 Afdeling: R.B.H.  
 Afdeling: S.C.  
 Afdeling: DEFENSIEF  
 Afdeling: 02  
 Afdeling: MCI705960A\_02

Onderwerp: ...  
 ...





Betaalwijze: J. ach. N.V. Cdn  
Prestatie: 0000, NED 000, 1000  
Aankomst: 10/10/18  
Aankomst: 10/10/18



Product: Mc1705960A  
Verkeersweg 3 te Den Helder  
Flexim Netherlands BV  
Kantoorlocatie  
De verdediging

Productcode: 17-05960  
Productnaam: R. J. N.  
Productcode: B. C.  
Productcode: DEFINITIEF  
Productcode: 03  
Productcode: Mc1705960A\_03

Uitsluitend voor gebruik in het kader van de wet van 1992 op de bescherming van de persoonsgegevens. Het is niet toegestaan deze informatie te verspreiden of openbaar te maken.







Mc170596DA  
Verkeetstorenweg 3 te Den Helder  
Flexim Netherlands BV  
Kantoorfunctie  
4e verdieping



Mc170596DA  
Verkeetstorenweg 3 te Den Helder  
Flexim Netherlands BV  
Kantoorfunctie  
4e verdieping

Projectnummer: 17-05960  
Projectnaam: R Bn  
Projectlocatie: S.C  
Projectleider: DIMPINTEF  
Aanvraag: 04  
Projectstart: 17-05-2018  
Projectstop: 13-09-2018  
Projectstatus: Vrijwillig  
Projecttype: 25-01-2018  
Projectlocatie: 04  
Projectnummer: Mc170596DA\_04

Uitsluitend te gebruiken voor de afgeleverde tekeningen. Het is niet toegestaan te kopiëren, te verspreiden of anderszins openbaar te maken. Het is niet toegestaan de afgeleverde tekeningen te kopiëren, te verspreiden of anderszins openbaar te maken. Het is niet toegestaan de afgeleverde tekeningen te kopiëren, te verspreiden of anderszins openbaar te maken.



## Bijlage F

---

Algemene termen en definities NEN 2580



## Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte (ander gebouw of andere huurder) grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend:

- Een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>.
- Gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen etc.
- Open brand- of vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw.<sup>3</sup>

## NIET verhuurbare oppervlakte

### Parkeerruimte

Onder parkeerruimte wordt verstaan een ruimte voor het parkeren van motorvoertuigen. De ruimten worden, indien inpandig, wel gerekend tot de bruto vloeroppervlakte, maar niet tot de verhuurbare vloeroppervlakte. Veelal zal men per parkeerplaats verhuren of verkopen. Deze oppervlakte wordt in de meetstaat van RPS apart weergegeven.

### Installatievloeroppervlakte

De installatieoppervlakte is de netto oppervlakte van de ruimten voor installaties die voldoen aan de volgende criteria:

- De installatie is vast verbonden met het gebouw.
- De installatie is overwegend gericht op het scheppen van de juiste omstandigheden voor het verblijven of werken in het gebouw.
- De installatie is niet gericht op het produceren van goederen en/of diensten door het bedrijf.

Tot de gebouwinstallaties worden onder meer gerekend:

- Verwarmingsinstallatie.
- Rookgasafvoer en binnen riolering.
- Installatie voor koud- en warmwatervoorziening.
- Installatie voor perslucht t.b.v. de klimaatregeling van het gebouw.
- Installatie voor ruimtekoeling.
- Installatie voor ventilatie en luchtbehandeling.
- Elektrische centrale voor energievoorziening.
- Kracht- en lichtinstallatie.
- Transportinstallatie.
- Sprinklerinstallatie (niet op verzoek van de huurder aangebracht).
- Brandweer commandoruimte.
- Gangen en dergelijke die uitsluitend dienen om de installatieruimten te bereiken

Niet tot de gebouwinstallaties worden gerekend:

- patchkasten;
- installatie met gas- of perslucht voor bijvoorbeeld medische toepassingen;
- installaties toegevoegd door een gebruiker.

Een commandokar voor de brandweer is geen gebouwinstallatie, want het is niet vast verbonden met het gebouw. Maar een ruimte hiervoor, namelijk een brandweercommandoruimte, behoort wel tot een ruimte voor gebouwinstallaties.

Een sprinklerinstallatie die op verzoek voor een gebruiker is toegevoegd behoort niet tot de gebouwinstallaties.

#### **Verticaal verkeersoppervlakte**

Onder verticaal verkeersoppervlakte wordt gerekend:

- Ruimten die uitsluitend voor de verkeersafwikkeling in verticale richting zijn bestemd, inclusief omhullende wanden zoals:
  - trappenhuizen
  - lifschachten
  - vluchttrappenhuizen inclusief rooksluizen
  - gangen die uitsluitend dienst doen als vluchtweg
- Een trap, roltrap of hellingbaan, die meer dan 1,5 m overbrugt. Hierbij wordt, als deze onderdeel vormt van een ruimte met andere dan verticale verkeersfuncties, alleen de vloeroppervlakte ingenomen door de voorziening zelf gerekend.

Onder een trappenhuis verstaan wij een gesloten ruimten inclusief omhullende wanden die primair voor de verticale verkeersafwikkeling is bestemd.

#### **Tarra oppervlakte**

De TO van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de BVO en de NVO van resp. de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

### Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)

De VVO van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen.

Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

Bij de bepaling van de verhuurbare vloeroppervlakte wordt niet meegerekend:

- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties.
- Een trappenhuis, met inachtneming van de 1 op 1 regel.
- Een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht.
- Toegangssluisen naar trappenhuisen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis.
- Een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>.
- Een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen.
- De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m.
- Statische bouwdelen zie art. 2.5.
- Een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan - bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m - groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>.
- Een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de 1 op 1 regel.

### Nettovloeroppervlakte (NVO)

De NVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzen opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten.

De NVO van een overdekte gebouwgebonden buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk is omsloten en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de NVO wordt niet meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- Een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m<sup>2</sup>;
- Een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>;
- De oppervlakte van een vrijstaande niet-toegankelijke leidingschacht, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>.

## **Gebruiksoppervlakte (GO)**

De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden niet meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- Een liftschacht;
- Een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m<sup>2</sup>;
- Een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>;
- Een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>;
- Een dragende binnenwand.

## **WEL verhuurbare oppervlakte**

### **Sanitair oppervlakte**

Onder deze categorie vallen alle natte cellen voor de persoonlijke verzorging van de gebruikers van het gebouw en de ruimten voor de schoonmaakdienst (werkkasten met uitstortgoot).

### **Horizontaal verkeersoppervlakte**

Ruimten die dienen voor de verkeersontsluiting per bouwlaag met uitzondering van:

- Trappenhuizen
- Liftschachten
- Gangen die uitsluitend dienen als vluchtweg
- Gangen die alleen toegang geven tot installatieruimten

### **Glaslijncorrectie**

Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten vanaf de opgaande wand tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

### **Specifiek/Overig**

Deze ruimten zijn direct aan een bepaalde huurder toe te wijzen en onderscheiden zich van de hoofdfunctie, door bijzondere technische voorzieningen of door het ontbreken van noodzakelijke eigenschappen zoals daglicht-toetreding en dergelijke.

### **Verkeersruimten**

De verkeersruimten en verkeersvoorzieningen zijn alleen uitgezonderd, indien deze voor verticaal verkeer tussen de afzonderlijke bouwlagen van een gebouw zijn bestemd.

Gaat het om een ruimte die uitsluitend voor de verkeersafwikkeling in verticale richting is bestemd, dan wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de VVO. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief rooksluizen en liftschachten. Lifthallen resp. wachruimten behoren tot de VVO.

Indien een trap, roltrap of hellingbaan, die meer dan 1,5 m overbrugt, een onderdeel vormt van een ruimte met andere dan verticale verkeersfuncties, bijvoorbeeld een entreehal of een overloop die tevens als horizontale doorsteek tussen ruimten fungeert, dan wordt alleen de vloeroppervlakte ingenomen door de voorziening zelf in mindering gebracht.

Een trapbordes/overloop geldt als voorziening voor verticaal verkeer, tenzij er een verhuurbare ruimte op aansluit waarvan de NVO groter is dan of gelijk is aan dat bordes (een-op-eenregel).

### **1 op 1 regel**

Een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij deze (mede) dient voor het bereiken van een of meer andere verhuurbare ruimte(n) op dezelfde verdieping en de NVO van deze andere verhuurbare ruimte(n) groter is dan of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf.

Ditzelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

### **Toedeling van gemeenschappelijke ruimten**

Voor een gebouw dat aan verschillende gebruikers wordt verhuurd, worden de verhuurbare vloeroppervlakten van de afzonderlijke verhuurde gedeelten vastgesteld. Daarna volgt de toedeling van de gemeenschappelijke ruimten.


Eerst worden de gemeenschappelijke gebruiksruimtes van de betreffende bouwlaag naar de rato over de VVO van de gebruikers van de betreffende bouwlaag verdeeld. Vervolgens worden de gemeenschappelijke gebruikruimtes bestemd voor alle gebruikers van het gebouw pro rato over alle gebruikers verdeeld.

Bij de toedeling van deze gemeenschappelijke ruimten geschiedt inclusief de daarbij behorende glaslijncorrectie.

Bij bedrijfsverzamelgebouwen wordt de bedrijfsruimte niet meegeteld in de verdeling van de gemeenschappelijke gebruiksruimtes.

Tot de gemeenschappelijke ruimten worden onder meer gerekend:

- Algemene verkeersruimten ten behoeve van een gezamenlijke entree van het gebouw.
- Gemeenschappelijk gebruikte containerruimten en/of andersoortige bergruimten.
- Gemeenschappelijk gebruikte sanitaire groepen per verdieping of per gebouw (mindervalide toiletten).

The logo consists of the letters 'RPS' in a white, sans-serif font, centered within a dark blue rounded rectangular background.

## **Winkelruimte**

Voor winkelruimten wordt de verhuurbare vloeroppervlakte berekend zoals beschreven in NEN 2580. De trappen en trapgaten binnen de verkooppriimte van zelfstandige winkels worden echter niet in mindering gebracht op de VVO.

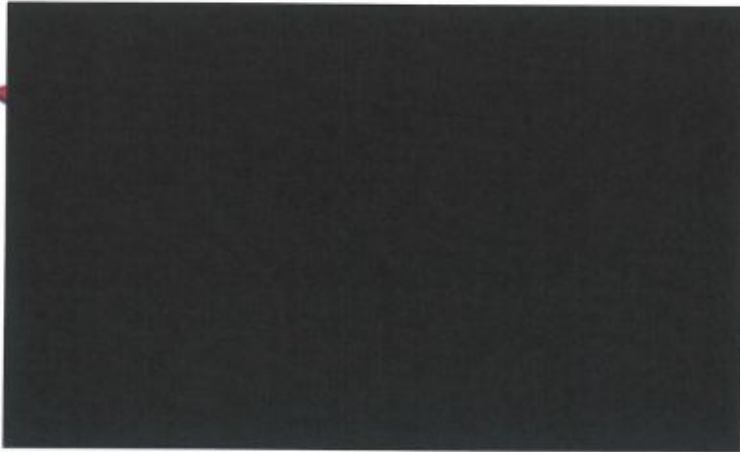
Toerekening van gemeenschappelijke ruimten in winkelcentra zoals winkelpassages, expeditieruimten en dergelijke ruimten vindt hier niet plaats.



# Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen

Veel besparingsmogelijkheden



(zie toelichting in bijlage)

## Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Rabobank Verkeerstorenweg

Kantoorfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlak

4757,8 m<sup>2</sup>

Naam adviseur

[Redacted]

Adviesbedrijf

Ploos Energieverlening

Opnamedatum

08-09-2015

Examenummer

5101

Inschrijfnummer

2118443

Energie label geldig tot

08-09-2025

Handtekening

[Redacted]

KvK-nummer

17235978

Afmeldnummer

127477408



**ploos**  
energieverlening

LEVER OP EISEN

Straat (zie bijlage)

Verkeerstorenweg

Nummertoevoeging

3

Postcode

1786 PN

Woonplaats

Den Helder

Volgnummer gebouw

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel?  nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel: [Redacted]

## Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m<sup>2</sup>), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m<sup>2</sup>), gas (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en warmte (GJ/m<sup>2</sup>).
- De CO<sub>2</sub>-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m<sup>2</sup>).



## Advies voor dit gebouw

---

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50 000 kWh elektriciteit en/of 25 000 m<sup>3</sup> aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl) vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn.



Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij 'HR-107 ketel' en 'warmtepomp voor verwarming'. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen.



## BIJLAGE

---

### *Toelichting gebruiksoppervlakte*

De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeroppervlakte (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch, kantoor-, logiesgebouw-, onderwijsgebouw-, sportgebouw-, en winkelfunctie. Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

Samenstelling/functie	Percentage
Kantoorfunctie	100 %

## Energieklasse

---

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energieklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energieklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energieklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de  $E_{p, tot} / E_{p, 30m, tot, nb}$  waarde (E/E).



Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energieklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energieklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).

Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwkundige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties. De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.

---

## BIJLAGE

---

### **Disclaimer**

*De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.*

*Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.*

*Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.*

*Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.*

---



---

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

---

Volgens het model door de Raad voor Onroerende 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](http://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 gearafaerde proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

### **Geschiktheid van het gehuurde**

2.1 Voor de vraag of huurgenothebepkende 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 mededelen.

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 11.2 en 11.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.

4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het 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 overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege 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 gehuurde 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 reeds 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 overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.

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 verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifftechniek, 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 Lifftechniek. 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 hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe 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 geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.

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

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 materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die 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, alsook 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, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

**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 hoofdhuurovereenkomst 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:

a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;

b. 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.

#### **Gedragsregels, 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:

a. 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;

b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

**8.3** Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex 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 deurmechanisme 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 gebruiksslijtage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen 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, traptreden, rioleringen, 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. buitenschilderwerk.

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

**11.5** Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:

- a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, binnenschilderwerk, 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, pantryinrichting, sanitair;
- e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- 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 ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

**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 aanmaning 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 tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.

**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 vergunningen. 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 heeft 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 aanbrengen 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 vergunning, 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 voorzover die in opdracht van of voor rekening van Huurder zijn gemaakt.

**12.9** De door Huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte 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 aangebrachte 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 aangebrachte 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 aangebrachte 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 aanbrengen 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 ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

#### **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 tenminste 51 % van de Huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die Huurders samen tenminste 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 (gedeeltelijke) 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 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 vervoegen, 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 ontlenen, 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

huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

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

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

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

#### **Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)**

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

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

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

**18.4** Na afloop van het servicekostenjaar verstrekt Verhuurder aan Huurder binnen 12 maanden na afloop van het jaar over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de levering van zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van Huurder in die kosten op zodanige wijze dat Huurder de toerekening van de kosten zelfstandig kan vaststellen. Uitgangspunt is dat Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht binnen 12 maanden na afloop van het jaar verstrekt. Indien Verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken zal Verhuurder dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen.

De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

**18.5** Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben tenzij Verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen. Huurder noch Verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

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

**18.7** Verhuurder heeft het recht de levering van zaken en diensten, na overleg met Huurder, naar soort en omvang te wijzigen.

**18.8** Verhuurder heeft het recht het door Huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 18.7.

**18.9** Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten behoort, kan Verhuurder na overleg met Huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld Huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen, waarbij individuele bemetering om het daadwerkelijk verbruik per gebruiker zichtbaar te maken in ieder geval is toegestaan

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

**18.11** Verhuurder is, behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering.

#### **Omzetbelasting**

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

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

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

c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

**19.2** Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 19.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 19.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

**19.3** Het in artikel 19.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

**19.4** Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 19.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

**19.5** Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de Belastingdienst.

**19.6** Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 19.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in artikel 19.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar.

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

**19.7** Het in artikelen 19.1, 19.4 en 19.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

**19.8** Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 19.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

#### **Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies**

**20.1** Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangestagen:

- a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
- c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redelijke kosten vergoeden.
- d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
- e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies:
  - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
  - ter zake van goederen van Huurder;
  - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.

**20.2** Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

#### **Verzekeringen**

**21.1** Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van Huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor opstal of inventaris en goederen aan Verhuurder of andere Huurders van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt in rekening wordt gebracht, zal Huurder het meerdere boven de normale premie aan Verhuurder of die andere Huurders vergoeden.

**21.2** Verhuurder en Huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.

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

### **Einde huurovereenkomst of gebruik**

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

**22.2** Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient Huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder op te leveren.

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

**22.3** Huurder dient in aanvulling op artikel 22.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan Verhuurder op te leveren.

**22.4** Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande Huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

**22.5** Indien Huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is Verhuurder gerechtigd, zich op kosten van Huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.

**22.6** Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door Verhuurder, naar Verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van Huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.

**22.7** Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van Huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden.

**22.8** Indien Huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen en onvervuld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

**22.9** Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien Huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

**22.10** Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van zaken en diensten, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

### **Betalingen**

**23.1** De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft- geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van Huurder ontvangen betaling in mindering komt.

**23.2** Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand,

waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien Huurder voor de in artikel 23.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij Verhuurder heeft ingediend en Verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

#### **Zekerheden**

**24.1** Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aangeeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.

**24.2** Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 24.1, 24.3 en 24.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.

**24.3** Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.8 van de huurovereenkomst van totaal 15% of meer op eerste verzoek van Verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

**24.4** Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.

**24.5** Voor andere zekerheden gelden artikelen 24.1 tot en met 24.4 voor zover van toepassing.

#### **Hoofdelijkheid**

**25.1** Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.

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

#### **Niet tijdige beschikbaarheid**

**26.1** Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat Verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

**26.2** Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.

**26.3** Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 26.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.

**26.4** Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor Huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en Verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van Huurder.

#### **Appartementsrecht**

**27.1** Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal Huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften





omtrent het gebruik inacht nemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op. Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.

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

27.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat Huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 27.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

#### **Kosten, verzuim**

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

De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van € 25.000 per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.

Artikel 6: 96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing.

28.2 (Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

#### **Boetebepaling**

29 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

#### **Wet Bescherming Persoonsgegevens**

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

#### **Domicilie**

31.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan Huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde.

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

31.3 Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

#### **Klachten**

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

#### **Slotbepaling**

33 Indien een deel van de huurovereenkomst of deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3: 42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

## Inzien uittreksel - Gemeente Den Helder (37160613)

Kamer van Koophandel, 21 december 2017 - 13:42

**KvK-nummer** 37160613

### Rechtspersoon

RSIN	001945907
Rechtsvorm	Publiekrechtelijke Rechtspersoon: Gemeente
Naam	Gemeente Den Helder
Datum oprichting	22-01-2005
Activiteiten	SBI-code: 8411 - Algemeen overheidsbestuur

### Vestiging

Vestigingsnummer	<u>000006665691</u>
Naam	Gemeente Den Helder
Bezoekadres	Drs. F. Bijlweg 20, 1784MC Den Helder
Postadres	Postbus 36, 1780AA Den Helder
Telefoonnummer	0223671200
Faxnummer	0223671201
Internetadres	<a href="http://www.denhelder.nl">www.denhelder.nl</a>
E-mailadres	<a href="mailto:info@denhelder.nl">info@denhelder.nl</a>
Datum vestiging	22-01-2005
Activiteiten	SBI-code: 8411 - Algemeen overheidsbestuur Stadhuis

Gegevens zijn vervaardigd op 21-12-2017 om 13.46 uur.

