Nr. 528
Overal 10.2.e

[redacted]

Van: [redacted]@pactadvocaten.nl>
Verzonden: dinsdag 28 mei 2019 23:33
Aan: handhavingwonen
Onderwerp: Zienswijze [redacted]
Bijlagen: zienswijze [redacted] - signed.pdf; Betaalbewijze parkeergarage.zip; huurovereenkomst.pdf

Geachte heer, mevrouw,

Bijgaand treft u een zienswijze in opgemelde zaak. Uw berichten zie ik gaarne tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

PACT ADVOCATEN

[redacted]
advocaat

TEL +31 (0)20 723 1734
MOB +31 (0) 6 [redacted]
ADRES Jozef Israëlskade 46
1072 SB Amsterdam
WEB pactadvocaten.nl

Pact advocaten LLP is een praktijkvennootschap met beperkte aansprakelijkheid, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 61385646. Alle werkzaamheden worden door Pact advocaten LLP verricht krachtens een overeenkomst van opdracht waarop algemene voorwaarden van toepassing zijn. Deze algemene voorwaarden bevatten een beperking van de aansprakelijkheid. De algemene voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op www.pactadvocaten.nl/algemenevoorwaarden. Pact advocaten LLP is a limited liability partnership registered with the Chamber of Commerce in Amsterdam under number 61385646. All services are rendered by Pact advocaten under a service agreement which is subject to general terms. These general terms contain a limitiation of liability. The general terms are available at www.pactadvocaten.nl/generalconditions.

PACT ADVOCATEN

ADRES Jozef Israëlskade 46, 1072 SB Amsterdam
TEL +31 (0)20 72 317 30 **FAX** +31 (0)20 72 317 39
EMAIL info@pactadvocaten.nl **WEB** pactadvocaten.nl

PER E-MAIL: handhavingwonen@amsterdam.nl
College van Burgemeester & Wethouders
van de Gemeente Amsterdam
Postbus 1900
1000 BX AMSTERDAM

Datum:	28 mei 2019	Behandeld door:	mr. [redacted]
Ons kenmerk:	1730.001	E-mail:	[redacted]@pactadvocaten.nl
Inzake:	[redacted] / B&W Amsterdam	Direct nummer:	+31 (0)20 - [redacted]
Uw kenmerk:	[redacted]		

Geacht College,

Hierdoor doe ik u namens cliënt, de heer [redacted], wonende te [redacted], een zienswijze toekomen ter zake van:

1. het voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom;
2. het voornemen tot het opleggen van een boete;

ten aanzien van de vermeende onttrekking van de woning aan de [redacted] te Amsterdam (hierna: de Woning), welke voornemens aan cliënt zijn toegezonden op 7 mei 2019 onder het kenmerk [redacted]

Achtergrond

Cliënt (daarin bijgestaan door zijn zoon) heeft bij huurovereenkomst van 9 november 2018 aan de besloten vennootschap Wanderlust Financial Holding de winkelruimte ([redacted]) gelegen op de begane grond met de daarboven gelegen Woning verhuurd. De huurovereenkomst ging in op 1 januari 2019. De huurovereenkomst wordt hierbij als **BIJLAGE** gevoegd.

De huurovereenkomst bevatte onder meer de volgende bepalingen:

> ***12.3*** *Het is huurder toegestaan om de woningen onder te verhuren aan natuurlijke personen die daar hun hoofdverblijf zullen hebben, met dien verstande dat voorafgaand aan deze verhuur de persoon van de onderhuurder en de onderhuurovereenkomst schriftelijk dienen te worden goedgekeurd door verhuurder.*
> ***12.4*** *Het zal deze onderhuurders zijn toegestaan activiteiten uit te voeren die aangemerkt worden als het exploiteren van een bed and breakfast uit te voeren in de woningen mits deze onderhuurders zich aan de geldende gemeentelijke regels omtrent het exploiteren van een bed and breakfast houden, waaronder in ieder geval (doch niet uitsluitend) begrepen is dat*

Pact advocaten LLP is een praktijkvennootschap met beperkte aansprakelijkheid, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 61385646. Alle werkzaamheden worden door Pact advocaten LLP verricht krachtens een overeenkomst van opdracht waarop algemene voorwaarden van toepassing zijn. Deze algemene voorwaarden bevatten een beperking van de aansprakelijkheid. De algemene voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op www.pactadvocaten.nl/algemenevoorwaarden. Pact advocaten LLP is a limited liability partnership registered with the Chamber of Commerce in Amsterdam under number 61385646. All services are rendered by Pact advocaten under a service agreement which is subject to general terms. These general terms contain a limitiation of liability. The general terms are available at www.pactadvocaten.nl/generalconditions.

onderhuurder zijn hoofdverblijf houdt in het gehuurde. In het geval huurder of onderhuurder in strijd met deze gemeentelijke regels handelt, rechtvaardigt dit de ontbinding van de onderhuurovereenkomst en deze hoofdhuurovereenkomst. Aan deze hoofdhuurovereenkomst wordt een overzicht gehecht van regels die van toepassing zijn op gebruik van het verhuurder als bed and breakfast. Huurder dient zich er van te vergewissen dat het gebruik van het verhuurde voldoet en blijft voldoen aan alle gemeentelijke regels, ook als deze niet gemeld zijn in de bijlage en indien en zodra deze in de toekomst zouden wijzigen. Belastingen en heffingen die verband houden met het gebruik als bed and breakfast zijn voor rekening van huurder, ongeacht aan wie zij worden opgelegd. Verhuur van de B&B via kanalen als airbnb en andere kanalen is toegestaan voor zover in overeenstemming met gemeentelijke regelgeving.
***12.5** Het is huurder niet toegestaan het gehuurde te gebruiken voor vakantieverhuur via websites als Airbnb daaronder begrepen. In het geval huurder in strijd met deze gemeentelijke regels handelt, rechtvaardigt dit de ontbinding van de huurovereenkomst. Het onderverhuren of op enigerlei wijze in gebruik geven van het verhuurde aan derden is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan.*

Daarnaast heeft cliënt een uitzonderlijk hoge waarborgsom afgesproken, ter meerdere zekerheid van juist boetes als de onderhavige, hetgeen mede strekte om huurder er van te weerhouden toch over te gaan tot illegale toeristische verhuur.

De huurder is vanaf start bouw begonnen met de renovatie van de woning en de onderliggende winkel. Cliënt heeft deze renovatie nauw in de gaten gehouden. Daarvoor is hij zowel eind 2018 als in 2019 regelmatig in de woning geweest.

De zoon van cliënt is voor controles in ieder geval op de volgende data polshoogte gaan nemen in de woning:

05 januari 2019	17 maart 2019
16 januari 2019	27 maart 2019
26 januari 2019	10 april 2019
02 februari 2019	16 april 2019
06 februari 2019	09 mei 2019
18 februari 2019	20 mei 2019
07 maart 2019	21 mei 2019

Betalingsbewijzen van de parkeergarage worden hierbij als **BIJLAGE** gevoegd.

Tijdens deze controles waren de werkzaamheden aan het pand in volle gang. Cliënt heeft daarbij op geen enkel moment toeristen of bewoners aangetroffen; dat was ook niet logisch geweest omdat het pand in verbouwing was. Cliënt betrad op deze data het pand en bezocht daarbij zowel de beneden verdieping als de woning. Hij heeft die woning dus van binnen

Cliënt ontving vervolgens de brieven van 7 mei 2019 waarin wordt verwezen naar een constatering van 26 april 2019.

Het heeft hem ten zeerste verbaasd dat er, uitgaande van het gestelde in het Rapport van Bevindingen, derden in de woning hebben verbleven. Bij de laatste controle voorafgaand aan de gestelde verhuur was er nog op geen enkele wijze aanleiding te vermoeden dat er sprake zou zijn van vakantieverhuur.

Inmiddels is de verbouwing afgerond en is de woning per 17 mei 2019 regulier bewoond. Cliënt heeft zich daarvan vergewist door het opvragen van een bewijs van inschrijving en door bezoeken aan de woning. Dit laat onverlet dat cliënt alsnog de huurovereenkomst zal ontbinden indien de huurder zich niet strikt aan de regels van de huurovereenkomst houdt. Daarnaast heeft cliënt nog eens aanvullend vastgelegd (onder meer) dat hij de woning periodiek zal kunnen controleren. Ook heeft hij aanvullend het gebruik van de woning als B&B volledig verboden, ook al zou dat nog binnen de regels van de gemeente passen.

Geen toerekening overtreding aan cliënt

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (onder meer 28 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1912 en 16 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3884), kan in bepaalde gevallen degene die de overtreding niet zelf feitelijk heeft begaan, doch aan wie de handeling is toe te rekenen, voor de overtreding verantwoordelijk worden gehouden en derhalve als overtreder worden aangemerkt.

Volgens deze rechtspraak is daarbij van belang dat de eigenaar van een pand die dat verhuurt, mag worden gevergd dat hij zich tot op zekere hoogte informeert over het gebruik dat van het verhuurde pand wordt gemaakt. Om niet verantwoordelijk te kunnen worden gehouden voor onrechtmatig gebruik van het door hem verhuurde pand dient de eigenaar aannemelijk te maken dat hij niet wist en niet kon weten dat het pand aldus werd gebruikt.

Uit deze rechtspraak volgt ook dat uit de omstandigheid dat een verhuurder in het huurcontract een bepaling over het gebruik van de woning had opgenomen, kan niet worden afgeleid dat hij concreet toezicht op het gebruik van de woning heeft gehouden (vergelijk voornoemde uitspraak van 28 mei 2014 en tevens de recente uitspraak van 6 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:707).

In laatstgenoemde uitspraak is de situatie aan de orde dat een eigenaar stelt maar niet heeft geconcretiseerd dat hij onderzoek naar het gebruik van de woning heeft uitgevoerd. Ook wordt in die uitspraak overwogen dat verhuurder zich niet heeft laten informeren over het gebruik van de woning door zijn huurders.

In de onderhavige kwestie heeft cliënt ten eerste zeer nadrukkelijk ge- en verbodsbepalingen opgenomen die aansluiten op de gemeentelijke regelgeving. Ten aanzien van het gebruik van de woning als bed & breakfast is door cliënt informatie van de gemeente aan de huurovereenkomst gehecht en is contractueel opgelegd dat de huurder zich aan die regeling dient te houden.
Het gebruik van het gehuurde voor vakantieverhuur via websites als Airbnb is nadrukkelijk uitgesloten.

Ten tweede heeft cliënt in dit geval zeer concreet onderzoek gedaan naar de stand van zaken in de woning en is hij daarvoor zéér regelmatig in de woning zelf geweest. Hij heeft zich er daarbij van kunnen verwittigen dat er géén sprake is geweest van illegaal gebruik van de woning of onttrekking daarvan. Met name heeft hij dit kunnen waarnemen omdat de bouwwerkzaamheden nog in gang waren.

Onder die omstandigheden kan aan cliënt, met inachtneming van de maatstaven zoals uiteengezet in voornoemde uitspraak van 6 maart 2019, op geen enkele wijze een verwijt gemaakt worden en kan hij niet als overtreder of medepleger van de gestelde gedraging worden aangemerkt.

Op 20 mei 2019 en 21 mei 2019 heeft cliënt verrassingsbezoeken gebracht aan de woning en kunnen constateren dat de woning op normale wijze wordt bewoond.

Dit brengt met zich mee dat aan cliënt geen boete behoort te worden opgelegd en er ook geen grondslag is voor het opleggen van een last onder dwangsom.

Matiging

Voor zover Uw College desondanks tot het oordeel zou komen dat aan cliënt een boete dient te worden opgelegd, beroept hij zich op matiging, onder verwijzing naar de uitspraak van de ABRvS van 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:649). In die zaak was sprake van vrijwel vergelijkbare omstandigheden:

> *3.3. Ter zitting van de Afdeling is komen vast te staan dat de woning van 20 tot en met 24 juli 2014 aan vier toeristen via de website AirBnB verhuurd is geweest. Het college heeft evenwel niet aannemelijk gemaakt dat vaker verhuur aan toeristen via genoemde website heeft plaatsgevonden. De enkele melding van een buurvrouw is daarvoor onvoldoende, nu [appellante] deze betwist en de buurvrouw over de duur van de verhuur van de woning aan toeristen tegenstrijdige verklaringen heeft afgelegd. Ook heeft het college geen nadere op genoemde website aanwezige informatie met betrekking tot bijvoorbeeld reserveringsdata of recensies van huurders vastgelegd. Ter zitting heeft het college toegelicht dat in dit soort gevallen de website van AirBnB bekeken wordt, maar dat in dit geval onduidelijk is of informatie is aangetroffen en zo ja, welke informatie is aangetroffen, nu geen verslaglegging hiervan bewaard is gebleven. Onder deze omstandigheden moet het er naar het oordeel van*

de Afdeling voor worden gehouden dat sprake is geweest van een incidentele verhuur van korte duur, die [appellante] slechts beperkt financieel voordeel heeft opgeleverd. Dat het boekingsbewijs van de vier toeristen van 28 maart 2014 dateert, maakt dit niet anders, nu dit de stelling van [appellante] bevestigt dat de woning op dat moment kon worden gehuurd voor een periode in de zomer, maar niet dat de woning al eerder kon worden gehuurd. Dat de woning niet eerder kon worden gehuurd strookt ook met de door [appellante] overgelegde e-mails van haar makelaar, waaruit blijkt dat de woning te koop stond en er wekelijks bezichtigingen waren, die op alle dagen van de week plaatsvonden. Gelet hierop is de ernst van de overtreding van het onttrekkingsverbod naar het oordeel van de Afdeling dermate beperkt dat het college bijzondere omstandigheden had moeten aannemen en de boete met 50% had moeten matigen. De rechtbank heeft dit niet onderkend.

In het onderhavige geval blijkt ook uit het rapport dat er sprake is geweest van kortdurende en eenmalige verhuur. Langere verhuur was ook vrijwel niet mogelijk geweest omdat cliënt nog op 16 april 2019 de woning had gecontroleerd.

Onder die omstandigheden zou het onverkort opleggen van de boete disproportioneel zijn.

Standpunt huurder

Door de heer [redacted] is bij brief van 20 mei 2019 door zijn gemachtigde een zienswijze ingediend ter zake van de aan hem opgelegde boete. Cliënt neemt de in die zienswijze naar voren gebrachte argumenten over en deze dienen als hier ingelast te worden beschouwd.

Tot slot

Cliënt verzoekt Uw College uw voornemen tot het opleggen van een boete en de last onder dwangsom te herzien en af te zien van het nemen van deze besluiten. Subsidiair verzoekt cliënt Uw College om de boete te matigen.

Cliënt is bereid deze zienswijze mondeling nader toe te lichten, eventuele vragen te beantwoorden of aanvullende stukken aan te leveren.

Hoogachtend,

[redacted]

advocaat gemachtigde

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 58/2012 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl
Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde 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 heer
wonende te
vertegenwoordigd door

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Wanderlust Financial Holding B.V.
Gevestigd te AMSTERDAM

ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72809973, RSIN nummer: 859244672

omzetbelastingnummer .....

vertegenwoordigd door:

, geboren te
Geïdentificeerd met paspoort (geldig tot 12 oktober 2027)

EN

geboren te
Geïdentificeerd met paspoort (geldig tot 09 april 2023)

hierna te noemen **'huurder'**,

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen te Amsterdam aan de te ( ) Amsterdam, bestaande uit de begane grond (winkelruimte) en de eerste en tweede verdieping (woonruimte), welke ruimte nader is aangegeven op de als bijlage bij deze huurovereenkomst en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening(en) en een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering, eventueel ondersteund met door partijen geparafeerde foto's.
1.2 Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 9 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kapperszaak.
1.4 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.3.
1.5 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt 250 kg/m².
1.6 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst niet een kopie van het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.
1.7 De eventueel in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen komen 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 WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW'*, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 2 oktober 2012 en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012, 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 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging
3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, ingaande op 01 januari 2019 hierna" ingangsdatum") en lopende tot en met 31 december 2023

3.2 Deze huurovereenkomst wordt, na ommekomst van de in 3.1 genoemde periode, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5 voortgezet voor een aansluitende periode van vijf jaar.
3.3 Na ommekomst van de in 3.2 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst,behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5 voortgezet voor aansluitende perioden van telkens vijf jaar.
3.4 Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, tegen ieder tijdstip, een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Verhuurder neemt daarbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht. Daarnaast kan huurder de huurovereenkomst tussentijds opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.
3.5 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, promotiebijdrage,huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 38.400
zegge: achtendertigduizend vierhonderd euro.
4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder géén omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
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 bijkomende levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 19 van de algemene bepalingen en over de promotiebijdrage zoals bepaald in artikel 6 van de huurovereenkomst in artikel 8 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 2018.~~
4.5 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per 1 januari, voor het eerst met ingang van 1 januari 2020 aangepast in overeenstemming met artikel 18.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 18.2 tot en met 18.7 van de algemene bepalingen.
4.6.1 ~~De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt bepaald in overeenstemming met artikelen 19.1 tot en met 19.10 van de algemene bepalingen. Op deze servicekosten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.~~

paraaf verhuurder

paraaf huurders

4.6.2 ~~De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen promotie van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wordt bepaald in overeenstemming met artikel 6 van de huurovereenkomst en artikel 8 van de algemene bepalingen.~~
4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs.
4.7.2 ~~Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 20.1 algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 20.1 sub a en b van de algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op ... % van de actuele huurprijs.~~

4.8 Per betaalperiode van 1 kalendermaand(en) bedraagt bij ingangsdatum van deze huurovereenkomst
- de huurprijs € 3.200

Totaal € 3.200
zegge: drieduizend tweehonderd euro
4.9 De eerste betaling van huurder heeft betrekking op de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 januari 2019
Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaal bedrag bedraagt € 3.200. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór de ingangsdatum van de huur.
4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 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.

Levering van zaken en diensten
5.1. Partijen komen overeen dat verhuurder geen zaken en diensten zal leveren. Huurder zal zelf zorgdragen voor de benodigde aansluitingen van nutsbedrijven.

Promotiebijdrage
6.1 ~~De promotiebijdrage bedraagt op ingangsdatum op jaarbasis €..... en zal jaarlijks, gerekend vanaf het moment dat er een jaar verstreken is dat de promotiebijdrage voor het laatst is vastgesteld, worden geïndexeerd in overeenstemming met artikel 18 van de algemene bepalingen~~
6.2. ~~Verhuurder is bevoegd na overleg met de winkeliersvereniging of andere collectiviteit als genoemd in artikel 8.1 van de algemene bepalingen dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met huurder de in artikel 4.8 van de huurovereenkomst genoemde promotiebijdrage jaarlijks opnieuw vast te stellen.~~

Bankgarantie/waarborgsom
7.1 Het in artikel 26.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom is vastgesteld op € 6.400 zegge: zesduizend vierhonderd euro.
7.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder
8.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op verhuurder.
8.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst, waaronder uitdrukkelijk begrepen de huuropzegging, met de beheerder te verstaan.

Casco
9.1 In aanvulling op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het gehuurde: de cv-installatie.

Asbest
10 Aan verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van verhuurder met aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van verhuurder ten aanzien hiervan.

paraaf verhuurder

paraaf huurders

Bijzondere bepalingen

11.1 Huurder is verplicht zorg te dragen voor alle gebruikelijke verzekeringen, waaronder in ieder geval wordt verstaan een inboedelverzekering. Huurder zal aan verhuurder op eerste verzoek een kopie van haar verzekeringspolis(sen) overhandigen.

11.2 De afwerking van de winkelinrichting zal van behoorlijk niveau dienen te zijn, minimaal overeenkomstig hetgeen gebruikelijk is in vergelijkbare ondernemingen in de nabijheid van het gehuurde.

11.3 Huurder zal elke vorm van geluidsoverlast zowel ten opzichte van de overige gebruikers van het pand als ten opzichte van buren voorkomen. Hieronder wordt verstaan zowel geluidsoverlast veroorzaakt in de winkel als geluidsoverlast veroorzaakt buiten bij de ingang van de winkel, door medewerkers of klanten van de winkel.

11.4 Huurder kiest uitdrukkelijk domicilie in het gehuurde met ingang van de huuringangsdatum.

11.5 Huurder is verplicht het gehuurde daadwerkelijk te gebruiken en tijdens ter plaatse gebruikelijke openingsuren geopend te houden. Het gehuurde dienst steeds behoorlijk te zijn ingericht. Bij overtreding van dit voorschrift zal huurder, na door verhuurder met een termijn van twee weken in gebreke te zijn gesteld, een niet voor matiging vatbare boete van EUR 150,- per week of gedeelte daarvan verbeuren zolang het verzuim voortduurt.

11.6 Huurder is gehouden alle benodigde vergunningen, toestemmingen en ontheffingen voor het gebruik van het gehuurde te verkrijgen. Het niet verkrijgen van deze vergunningen, toestemmingen en ontheffingen komt voor risico van huurder en zal jegens verhuurder nimmer aanspraak geven op schadevergoeding of huurvermindering.

11.7 Voor zover het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst niet geschikt is voor het overeengekomen gebruik, zal huurder zorgdragen voor aanpassing van het gehuurde, steeds in overleg met verhuurder. Een dergelijke omstandigheid wordt door partijen uitgesloten als gebrek.

11.8 Huurder zal er voor zorgdragen dat er altijd twee goedgekeurde brandblussers (minimaal 6 kg ABC) aanwezig zijn in het gehuurde en dat deze jaarlijks worden gekeurd.

11.9 Huurder zal er voor zorgdragen dat in het gehuurde geen erotische activiteiten en/of handel in verdovende middelen worden uitgevoerd.

11.10 In aanvulling op hetgeen daarover is bepaald in de Algemene Voorwaarden is elke vorm van onderverhuur, ingebruikgeven van het gehuurde aan derde, en tevens het niet exploiteren of leeg laten staan van het gehuurde, verboden en rechtvaardigt een zodanige tekortkoming ontbinding van de huurovereenkomst.

11.11 In het geval huurder wenst over te gaan tot indeplaatsstelling kan hij een daartoe strekkend voorstel doen aan verhuurder. Verhuurder kan aanvullende informatie opvragen over de beoogde nieuwe huurder. Verhuurder zal toestemming voor indeplaatsstelling niet op onredelijke gronden onthouden. Partijen zijn overeengekomen dat, gezien het huurniveau bij aanvang van de huurovereenkomst en de bestaande goodwill in het gehuurde, bij een eventuele indeplaatsstelling (zowel in het geval verhuurder daarvoor toestemming heeft gegeven als in het geval de huurder daarvoor machtiging van de bevoegde rechter vraagt) huurder aan verhuurder zal betalen een bedrag gelijk aan 10% van de door huurder bij opvolgend huurder bedongen overnamesom. Deze bepaling zal ook op de opvolgend huurder (en zo voorts) van toepassing zijn.

Woonruimte

12.1 Partijen zijn zich er van bewust dat sprake is van een gemengde huurovereenkomst en dat ten aanzien van de woonruimte de dwingendrechtelijke bepalingen ten aanzien van woonruimte van toepassing zijn.

12.2 Partijen zijn zich er van bewust dat het gebruik van de woningen en de winkel ondeelbaar is, ondermeer vanwege de gemeenschappelijke nutsvoorzieningen. Indien het gebruik van de winkelruimte komt te eindigen, zal tevens het gebruik van de woningen komen te eindigen en vice versa.

12.3 Het is huurder toegestaan om de woningen onder te verhuren aan natuurlijke personen die daar hun hoofdverblijf zullen hebben, met dien verstande dat voorafgaand aan deze verhuur de persoon van de onderhuurder en de onderhuurovereenkomst schriftelijk dienen te worden goedgekeurd door verhuurder.

12.4 Het zal deze onderhuurders zijn toegestaan activiteiten uit te voeren die aangemerkt worden als het exploiteren van een bed and breakfast uit te voeren in de woningen mits deze onderhuurders zich aan de geldende gemeentelijke regels omtrent het exploiteren van een bed and breakfast houden, waaronder in ieder geval (doch niet uitsluitend) begrepen is dat onderhuurder zijn hoofdverblijf houdt in het gehuurde. In het geval huurder of onderhuurder in strijd

paraaf verhuurder

paraaf huurders

met deze gemeentelijke regels handelt, rechtvaardigt dit de ontbinding van de onderhuurovereenkomst en deze hoofdhuurovereenkomst. Aan deze hoofdhuurovereenkomst wordt een overzicht gehecht van regels die van toepassing zijn op gebruik van het verhuurder als bed and breakfast. Huurder dient zich er van te vergewissen dat het gebruik van het verhuurde voldoet en blijft voldoen aan alle gemeentelijke regels, ook als deze niet gemeld zijn in de bijlage en indien en zodra deze in de toekomst zouden wijzigen. Belastingen en heffingen die verband houden met het gebruik als bed and breakfast zijn voor rekening van huurder, ongeacht aan wie zij worden opgelegd. Verhuur van de B&B via kanalen als airbnb en andere kanalen is toegestaan voor zover in overeenstemming met gemeentelijke regelgeving.

12.5 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde te gebruiken voor vakantieverhuur via websites als Airbnb daaronder begrepen. In het geval huurder in strijd met deze gemeentelijke regels handelt, rechtvaardigt dit de ontbinding van de huurovereenkomst. Het onderverhuren of op enigerlei wijze in gebruik geven van het verhuurde aan derden is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan.

12.6 Huurder huurt van verhuurder eveneens een woning aan de [redacted] Terzake van die huurovereenkomst zijn partijen een aanvullende waarborgsom van EUR 20.000 overeengekomen. Die waarborgsom strekt, behalve ten aanzien van aan verhuurder van overheidswege opgelegde boetes ten aanzien van de [redacted] mede ter borgstelling voor eventuele van overheidswege aan verhuurder opgelegde boetes die betrekking hebben op het onderhavige gehuurde.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Amsterdam, 09 november 2018,

[redacted]

Bijlagen:

- [x] algemene bepalingen
- [x] tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte
- [x] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- [x] energieprestatiecertificaat
- [x] voorwaarden verhuur Bed and Breakfast

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

Handtekening huurders

[redacted]

pa [redacted]

paraaf huurders









Gemeente Amsterdam

Home Veelgevraagd

Bed and Breakfast (B&B) starten of afmelden

Als hoofdbewoner kunt u een deel van uw woning of woonboot gebruiken voor een Bed & Breakfast (B&B). Wel geldt een aantal voorwaarden, bijvoorbeeld dat u dit moet melden bij het stadsdeel. Bekijk hier alle voorwaarden.

Voorwaarden

Voor een B&B gelden deze voorwaarden.

De bewoner:

- U bent de hoofdbewoner van de woning of woonboot en woont daar ook (en staat dus ingeschreven in Basisregistratie Persoonsgegevens (BRP) van de gemeente Amsterdam).

Kenmerken van het verblijf:

- U gebruikt maximaal 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning voor uw B&B. Als meetmethodiek wordt de NEN 2580 gebruikt.
- U hebt maximaal vier slaapplaatsen voor vier gasten voor wie u al dan niet ontbijt verzorgt. In een B&B moeten vaste slaapkamers zijn aangewezen voor de gasten.
- Een B&B mag alleen worden geëxploiteerd in een deel van uw zelfstandige woning. De ruimte waar de gasten verblijven mag niet op zich een zelfstandige woonruimte zijn. Er is sprake van een zelfstandige woonruimte als deze ruimte beschikt over een eigen opgang en eigen voorzieningen (keuken en toilet en wasgelegenheid). Het is dan ook belangrijk dat u in uw advertentie aangeeft dat u een (onzelfstandig) gedeelte van uw woning verhuurt en niet een gehele woning.
- Het is niet toegestaan om in hetzelfde kalenderjaar op hetzelfde adres zowel aan vakantieverhuur als B&B te doen.

Exploitatie:

- U exploiteert als hoofdbewoner de B&B zelf (alleen de hoofdbewoner mag een B&B exploiteren).
- Gaat u op vakantie, dan kunt u geen B&B exploiteren of de gehele woning aan toeristen verhuren..
- U houdt een nachtregister bij.
- U schenkt geen alcohol tegen betaling.

- U meldt het starten van een B&B van tevoren bij uw stadsdeel. Zie ook de nadere uitleg bij enkele begrippen hieronder.

Zelfstandige woning

Een B&B is altijd onderdeel van een woning en mag niet op zichzelf een zelfstandige woonruimte zijn. Als een ruimte beschikt over eigen voorzieningen (keuken en toilet en wasgelegenheid) én een eigen opgang dan wordt dit gezien als een zelfstandige woonruimte. Als een zelfstandige woonruimte wordt verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimtes, dan is daarvoor een onttrekkingsvergunning nodig. Er verdwijnt dan namelijk een grotere woonruimte ten gunste van twee of meer kleinere woonruimten.

Bijzondere woonsituaties

Een B&B kan uitsluitend worden aangeboden in een ruimte die geschikt is voor bewoning en de bestemming wonen heeft. Een zolder is in principe geen verblijfsruimte. Alleen als u met een bouwvergunning de **zolder** tot verblijfsruimte heeft verbouwd en aan de eisen van die vergunning voldoet, kunt u deze als B&B gebruiken (Let wel als de zolderruimte op zichzelf een zelfstandige woonruimte vormt, dan kan dit niet als een B&B dienen). **Tuinhuisjes**, **campers** et cetera mogen **niet** voor gasten worden gebruikt, ook niet als B&B. Een B&B mag alleen in een zelfstandige woonruimte. Een onzelfstandige woonruimte (bijvoorbeeld een **studentenkamer**) mag niet aan toeristen worden verhuurd in het kader van de B&B-regeling.

Keuken

Er is sprake van een keuken als er in de B&B een aanrecht is en een wasbak en een aansluiting voor een kookgelegenheid (gas of elektra).

Exploitatie

De exploitatie van uw B&B wordt door u als hoofdbewoner gedaan. Het is niet toegestaan de exploitatie uit handen te geven. Het is niet toegestaan om de bedrijfsvoering van de B&B over te dragen aan een derde. Dit houdt in dat u de belangrijkste taken van het aanbieden van gastenverblijf zelf uitvoert. Hierbij kunt u denken aan de contacten met en de ontvangst van de gasten, het adverteren, innen van betalingen en het bijhouden van de administratie. De schoonmaak of het verzorgen van schoon linnengoed kunnen wel uitbesteed worden.

Nachtregister

In het nachtregister vermeldt u:

- Naam en woonplaats van de gast.
- Datum aankomst en datum vertrek.
- Het soort identiteitsbewijs van uw gast. Een kopie is niet verplicht.

Brandveiligheid

Veiligheid voor u en uw gasten staat voorop. Als u zich aan de regels van B&B houdt, gelden de regels voor gewone woningen. U vindt tips om uw woning zo brandveilig mogelijk in te richten op de website van de brandweer. In verband met de brandveiligheid mogen er **maximaal vier slaapplaatsen**

worden gebruikt voor de gasten. Is er sprake van meer slaapplaatsen dan wordt het logiesverblijf beschouwd als een hotel en dan gelden de (strengere) brandveiligheidseisen voor een hotel.

Toestemming
Let op, dat u als huurder toestemming nodig heeft van de eigenaar om uw woning als B&B te kunnen exploiteren. Ook als eigenaar heeft u vaak toestemming nodig van onder andere de VvE, de bank en de verzekeraar. Bekijk ook dit stappenplan voor het opstarten van een B&B.

Wet- en regelgeving
Voor het houden van een B&B gelden landelijke en plaatselijke regels. Deze regels staan onder andere in de Huisvestingswet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bestemmingsplannen, Bouwbesluit, Besluit omgevingsrecht, Drank- en horecawet en de Huisvestingsverordening Amsterdam. Bekijk ook de regels over de administratie voor belastingen.

Sancties
Bij het overtreden van de regels kunnen alle gastenverblijven worden gesloten en riskeert u een hoge boete voor iedere woning waar de regels zijn overtreden.

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 290 BW

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012 en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Casco

1 Onder huur als casco wordt verstaan de huur van de tot de bedrijfsruimte behorende:

- funderingen;
- constructieve bouwvloeren;
- kolommen;
- constructieve plafonds;
- buitengevels en bouwmuren inclusief de daarin aanwezige kozijnen, deuren, beglazing en/of ruiten doch niet de pui;
- daken, goten, en trappen(huizen);
- nutsvoorzieningen tot waar de (hoofd)meter is/komt dan wel tot een ander primair aansluitpunt;
- basissprinklernet;
- riolering en andere afvoerleidingen;

tenzij deze zaken door of vanwege huurder zijn aangebracht.

Geschiktheid van het gehuurde

2.1 Voor de vraag of genotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.

2.2 Voor zover verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door huurder conform de overeengekomen bestemming, zal verhuurder zulks aan huurder meedelen.

2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door verhuurder opgeleverd en door huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

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 4.4 en 4.5.

4.2 De aan het verkrijgen van de in 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 12.1 en 12.4 van de algemene bepalingen 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 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.3 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 Bouwbesluit 2012 en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.
4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in 4.3 levert geen gebrek op, tenzij deze het gevolg is van een doen of nalaten van verhuurder
4.5 De aan het verkrijgen van de in 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 12.1 en 12.3 van de algemene bepalingen over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.

Gebruik
5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend in overeenstemming met 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. 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 en dergelijke. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris.
5.2 Verhuurder is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van huurder opgave te doen van in de tweede zin van 5.1 genoemde bestaande beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen.
5.3 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten die in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
5.4 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat huurder 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 huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.
5.5 Verhuurder heeft het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten en over de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Onder beschikken als bedoeld in de vorige zin wordt mede verstaan het plaatsen van (licht) reclame, aanduidingen en antenne-installaties.
Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen 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, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een maatschap, commanditaire vennootschap, vennootschap onder firma of rechtspersoon.
6.2 Ingeval huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

Milieu
7.1 Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.
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.
c. zonder schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in artikel 1.6 van de huurovereenkomst, verslechtert.
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.

Promotionele activiteiten
8.1 Indien is overeengekomen dat huurder periodiek een bedrag als bijdrage aan verhuurder dient te betalen voor de promotie van het gebouw dan wel complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is verhuurder verplicht dit bedrag als zodanig aan te wenden en op eerste verzoek van huurder inzage te verstrekken in de wijze van aanwenden. Het staat verhuurder vrij om deze promotiebijdrage zelf aan te wenden dan wel over te dragen aan een derde. Indien er een door verhuurder geaccepteerde winkeliersvereniging of andere door verhuurder geaccepteerde collectiviteit functioneert, die als hoofddoel heeft de gezamenlijke promotie van het gebouw of complex van gebouwen, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, kan deze een promotieplan bij verhuurder indienen. Verhuurder kan de promotiebijdragen of een gedeelte daarvan ter beschikking aan die vereniging of collectiviteit stellen op basis van een door verhuurder goedgekeurd promotieplan. **8.2** Indien een door verhuurder erkende winkeliersvereniging of andere collectiviteit als genoemd in 8.1 functioneert, die als hoofddoel heeft de gezamenlijke promotie van het gebouw, dan wel complex van gebouwen, waarvan het gehuurde deel uitmaakt of waartoe het gehuurde behoort, zal huurder zich daarbij aansluiten en de eventuele vanwege deze vereniging of collectiviteit voor zijn rekening komende bedragen op eerste verzoek voldoen.
8.3 Ook indien huurder zich niet aansluit of niet aangesloten blijft bij hiervoor genoemde winkeliersvereniging of collectiviteit is huurder te allen tijde de in 8.2 bedoelde bedragen verschuldigd.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen
9.1 Huurder zal voor werkzaamheden die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden voorgeschreven.
9.2 Als in het kader van door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten is overeengekomen dat de in 9.1 weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, zal huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren.
9.3 Huurder zal de redelijke aanwijzingen 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, in acht nemen. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen die betrekking hebben op onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, veiligheid van drink- en watervoorziening, parkeergedrag en op het goed functioneren van de eventueel tot het gehuurde behorende installaties.
9.4 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.
9.5 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.
9.6 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.
9.7 Huurder zal het gehuurde in overeenstemming met de aard van het door hem daarin uitgeoefende bedrijf binnen de door de bevoegde instantie vastgestelde openingstijden voor het publiek geopend houden en daarin daadwerkelijk zijn bedrijf uitoefenen:
- indien het gehuurde deel uitmaakt van een winkelcentrum of winkelstraat ten minste gedurende de door verhuurder, na overleg met huurder, te bepalen reguliere openingstijden. Bij aanwezigheid van een winkeliersvereniging stelt verhuurder de reguliere openingstijden vast na overleg met die vereniging. Verhuurder zal daarbij rekening houden met de aard van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf. De kosten die zijn verbonden aan eventuele ruimere openingstijden dan de hiervoor bedoelde openingstijden zijn voor rekening van de huurders die van die ruimere openingstijden gebruik (moeten) maken.
- indien het gehuurde geen deel uitmaakt van een winkelcentrum of winkelstraat gedurende de gebruikelijke openingstijden voor vergelijkbare ruimten.
9.8 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.

9.9 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.
9.10 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
10.1 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.
10.2 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
11.1 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.
11.2 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.
11.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade tengevolge 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.
11.4 Het gestelde in 11.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
- 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 van de algemene bepalingen 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 10.1 van de algemene bepalingen 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
12.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de in 12.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden 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 e.e.a. naar rato.
12.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 12.1, 12.3 en 12.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen binnen een redelijke termijn tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.
12.3 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 en buitengevels;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, afvoeren, goten, buitenkozijnen. Wat betreft de tot het gehuurde behorende rioleringen, goten en afvoeren geldt onverminderd het in 12.4 sub k gestelde, met dien verstande het onderhoud, het herstel alsmede de vernieuwing van de rioleringen, de goten en de afvoeren voor rekening van huurder komen, indien huurder het in 12.4 sub k gestelde niet nakomt.
c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
d. buitenschilderwerk.

e. van overheidswege of andere daartoe bevoegde instanties 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, tenzij de inspecties en keuringen worden verricht in het kader van de in 12.4 sub h weergegeven werkzaamheden.
De onder a t/m e 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.
12.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 12.1 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 12.3 een en ander onverminderd het in 12.4 sub b t/m 12.4 sub k bepaalde;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-,venster- en andere ruiten;
c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting;
e. onderhoud, herstel en vernieuwing van kranen van gas, water, elektriciteit alsmede van braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met alles wat daartoe behoort;
f. voorzieningen ter voorkoming van brand en het onderhoud aan die voorzieningen, tenzij deze voorzieningen benodigd of aanwezig zijn vanwege het gestelde in artikel 4.1 van de algemene bepalingen;
g. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
h. het periodiek en correctief onderhoud, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen en de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische- en/of waterinstallaties, althans als de inspecties en keuringen samenhangen met, en worden verricht in het kader van, de uitvoering van periodiek en correctief onderhoud.
Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd. Deze goedkeuring ontslaat huurder niet van een eventuele aansprakelijkheid indien deze werkzaamheden niet goed worden uitgevoerd. Wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 19.3 tot en met 19.7 van de algemene bepalingen voor zover mogelijk van toepassing.
i. onderhoud, herstel en vernieuwing van 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 schoonhouden, het schoonmaken en het ontstoppen van putten, goten en alle aan- en afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

Veranderingen en toevoegingen door huurder
13.1 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.
13.2 Onder de in 13.1 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. Het is huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.
13.3 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere in 13.1 bedoelde verandering of toevoeging.
13.4 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in 13.1 behoeft huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.
13.5 Huurder dient voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest. 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 en of verontreiniging, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.
13.6 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.
13.7 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.
13.8 Alle aan de veranderingen of toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van huurder.
13.9 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 vervangingsverplichting.
13.10 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
13.11 Huurder dient de door verhuurder gegeven aanwijzingen in acht te nemen en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
13.12 Huurder zal in geval van hinder, overlast of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de hinder, overlast of schade ongedaan te maken respectievelijk te voorkomen.
13.13 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.
13.14 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.
13.15 Huurder doet afstand van 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
14.1 Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen 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 van het gehuurde en ter vervanging/vernieuwing van zaken die tot het gehuurde behoren door gelijke of soortgelijke zaken. Het gestelde in de vorige zin is eveneens van toepassing wanneer verhuurder wenst over te gaan tot het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of tot het verrichten van werkzaamheden aan het gehuurde die nodig zijn in verband met voorschriften van de overheid, nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
14.2 Het in 14.1 bedoelde onderzoek en de aldaar bedoelde werkzaamheden, voorzieningen en wijzigingen waardoor het gehuurde aan huurder (tijdelijk) niet het genot verschaft dat hij daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht
verwachten, leveren geen gebrek op.
14.3 Indien verhuurder ter uitvoering van de in 14.1 bedoelde werkzaamheden installaties of andere voorzieningen tijdelijk buiten bedrijf moet stellen, levert dit geen gebrek op.
14.4 Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met de belangen van huurder 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.
14.5 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden als genoemd in artikelen 12.1 en 12.4 van de algemene bepalingen in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.
14.6 Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij huurder een renovatievoorstel doen. Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop met vervangende nieuwbouw, toevoegingen aan en veranderingen van het gehuurde. De in 14.1 bedoelde werkzaamheden en het in 14.1 bedoelde onderzoek kunnen niet als renovatiewerkzaamheden worden bestempeld. Het voorgaande laat onverlet het bepaalde in artikelen 7:220 lid 4 en 7:296 Burgerlijk Wetboek.
14.7 In afwijking van het gestelde in artikel 7: 220 lid 3 Burgerlijk Wetboek, wordt een renovatievoorstel van verhuurder vermoed redelijk te zijn, indien de renovatie drie of meer zelfstandige bedrijfsruimten betreft die een bouwkundige eenheid vormen en indien het voorstel de instemming heeft van tenminste 51% van de huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die huurders tezamen 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 de niet-verhuurde m² verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt. Indien een renovatievoorstel op grond van het bovenstaande vermoed wordt redelijk te zijn, kan een huurder van wie het gehuurde is bij de renovatie is betrokken en die niet met het voorstel heeft ingestemd binnen acht weken na verzending van de schriftelijke kennisgeving daarvan door verhuurder aan huurder, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
14.8 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde of buiten het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, ruimten van derden, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, 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 of te laten vervallen. Huurder zal deze werkzaamheden gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Verzoeken/toestemming
15.1 Indien verhuurder of huurder na ondertekening van deze huurovereenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze huurovereenkomst verlangt, dient verhuurder of huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk in te dienen.
15.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van verhuurder of huurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
15.3 Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Wijziging organisatie huurder/verhuurder
16 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschaprechtelijke structuur, voor zover deze relevant zijn voor de onderhavige huurovereenkomst. 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
17.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, is huurder verplicht verhuurder of degene die zich ter zake bij huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.
17.2 Ter uitvoering van het in 17.1 vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde in overleg met huurder te betreden.
17.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst zal huurder gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid geven tot bezichtiging van het gehuurde, zonder dat dit een gebrek oplevert. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen, tenzij dit hem schaadt in de bedrijfsvoering.

Huurprijswijziging
18.1 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).
Tenzij het bepaalde in 18.2 van toepassing is, wordt de gewijzigde huurprijs 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.
18.2 Indien huurder of verhuurder gebruik wil maken van zijn wettelijke bevoegdheid om, afgezien van de overeengekomen huurprijsaanpassing als bedoeld in 18.1, nadere vaststelling van de huurprijs te verlangen, stelt hij de andere partij daarvan bij aangetekend schrijven in kennis.
18.3 Partijen worden geacht over de benoeming van een deskundige, zoals bedoeld in artikel 7:304 Burgerlijk Wetboek, geen overeenstemming te hebben bereikt, indien een partij van de andere partij binnen drie weken na dagtekening van het verzoek om tot nadere huurprijsvaststelling over te gaan, geen opgave heeft ontvangen van een door de andere partij aangewezen deskundige die de benoeming heeft aanvaard. Ook worden partijen geacht over de benoeming van een deskundige geen overeenstemming te hebben bereikt als er binnen zes weken na dagtekening van het verzoek tot nadere huurprijsvaststelling geen aan een ieder van hen bekend gemaakte derde deskundige is benoemd. Bij het ontbreken van overeenstemming tussen partijen over de benoeming van een deskundige kan de meest gerede partij de benoeming van (een) deskundige(n) aan de rechter vragen.
Alleen deze door de rechter benoemde deskundige(n) brengt/brengen dan het advies omtrent de nadere huurprijs uit.
18.4 Indien de huurprijs door partijen in overeenstemming met 18.2 en 18.3 opnieuw is vastgesteld vindt de eerstvolgende indexering van de huurprijs plaats één jaar nadat de nieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan, onder toepassing van de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de opnieuw vastgestelde huurprijs, als in 18.2 tot en met 18.3 bedoeld, 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 opnieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan.
18.5 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.
18.6 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
18.7 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 gerede 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 de levering van zaken en diensten (servicekosten)
19.1 Naast 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, het vastrecht en de kosten van de meterhuur, evenals 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 is overeengekomen dat bedoelde leveringen vanwege verhuurder worden verzorgd.
19.2 Huurder sluit door verhuurder vooraf goed te keuren servicecontracten af met betrekking tot installaties die tot het gehuurde behoren.
19.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat aan huurder door of vanwege verhuurder zaken en diensten worden geleverd, 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 geleverde zaken en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen 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.
19.4 Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een gespecificeerd servicekostenafrekening, onder vermelding van de periode waarop deze betrekking heeft en wijze van berekening daarvan alsmede, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.
19.5 Na het einde van de huur wordt een gespecificeerd servicekostenoverzicht verstrekt over de periode die is verstreken na de periode waarop de daaraan voorafgaande afrekening betrekking had, tot aan het einde van de huurovereenkomst.
19.6 Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het servicekostenjaar 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.
19.7 Wat blijkens 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.
19.8 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 te verwachte kosten.
19.9 Ingeval tot de door of vanwege verhuurder te verzorgen leveringen de levering van gas, elektriciteit, warmte, koude en/of water behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.
19.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte, koude en/of 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, koude en/of 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.
19.11 Behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder, is verhuurder niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde zaken en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

Belastingen, lasten, heffingen, premies

Omzetbelasting

20.1 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 fiscus moet betalen.

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

20.2 Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in 20.1) 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 20.1 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.

20.3 Het in 20.1. 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.

20.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 20.1 voordoet, zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 20.1 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.

20.5 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 Inspecteur der Omzetbelasting.

20.6 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 20.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 20.8, 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 fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, 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 20.1 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.

20.7 Het in 20.1, 20.4 en 20.6 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, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

20.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in 20.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies.

21.1 Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten;

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; voor de helft van het bedrag van de aanslag tenzij huurder in overwegende mate wordt gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd,

geheel of een evenredig gedeelte daarvan. Verhuurder zal huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Indien huurder verplicht is meer dan de helft van het bedrag van de aanslag (aan verhuurder) te voldoen, zal verhuurder desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van huurder, zo mogelijk, meenemen. d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:
- 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.
21.2 Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek van verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.

Verzekeringen
22.1 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 in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden.
22.2 Verhuurder en andere 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.
22.3 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
23.1 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.
23.2 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.
23.3 Huurder dient in aanvulling op 23.2 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.
23.4. 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 anderszins aangeeft. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.
23.5 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.
23.6 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.
23.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden.
23.8 Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd

de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.
23.9 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.

Kosten in geval van tussentijdse beëindiging huurovereenkomst
24 Huurder is gehouden om verhuurder te vergoeden alle kosten, schade en rente die het gevolg zijn van een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, tenzij tussen partijen schriftelijk anders is overeengekomen dan wel tenzij er sprake is van een toerekenbare tekortkoming van verhuurder. Tot die kosten en schade worden eveneens gerekend, de verschuldigde huurprijs plus omzetbelasting over de overeengekomen resterende huurtermijn, de kosten van de overeengekomen door verhuurder te leveren zaken en diensten, waaronder begrepen de verwarmingskosten, althans indien en voor zover verhuurder gehouden is om deze zaken en diensten na de beëindiging van de huurovereenkomst van derden af te nemen, de kosten van wederverhuur, alle gemaakte en te maken kosten ter incasso van de schade zowel in als buiten rechte, daaronder begrepen de kosten van rechtskundige bijstand.

Betalingen
25.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.
25.2 Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.
25.3 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 van1% 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 25.1 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.

Bankgarantie/Waarborgsom
26.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder dan wel waarborgsom storten op een door verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie 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 te gelden voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.
26.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in 26.1, 26.3 en 26.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.
26.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.7.1 van de huurovereenkomst van totaal 10 % 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.
26.4 Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting of wel aanvulling van de reeds gestorte waarborgsom.
26.5 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door verhuurder dient verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom terug te storten op een door huurder op te geven bankrekening.

Hoofdelijkheid
27.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn dezen steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.
Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.
27.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid
28.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, 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.
28.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.
28.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in 28.2 wordt mede verstaan de situatie dat verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan huurder ter beschikking te stellen.
28.4 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.

Appartementsrechten
29.1 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 in acht 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.
29.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die het gebruik van het gehuurde conform de overeengekomen bestemming belemmeren.
29.3 Verhuurder zorgt er voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 29.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim
30.1 In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte redelijke kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten - aan verhuurder te voldoen.
De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van €15.000.
Artikel 6:96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, zijn daarmee tussen partijen niet van toepassing.
30.2 Huurder is in verzuim door het enkel verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling
31 Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 9, 13.3, 25 en 26 van de algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 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 volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens
32 Indien huurder een natuurlijke persoon is, kunnen de persoonsgegevens van huurder door verhuurder en de beheerder in een bestand zijn opgenomen/verwerkt of zijn bestemd om daarin te worden opgenomen.

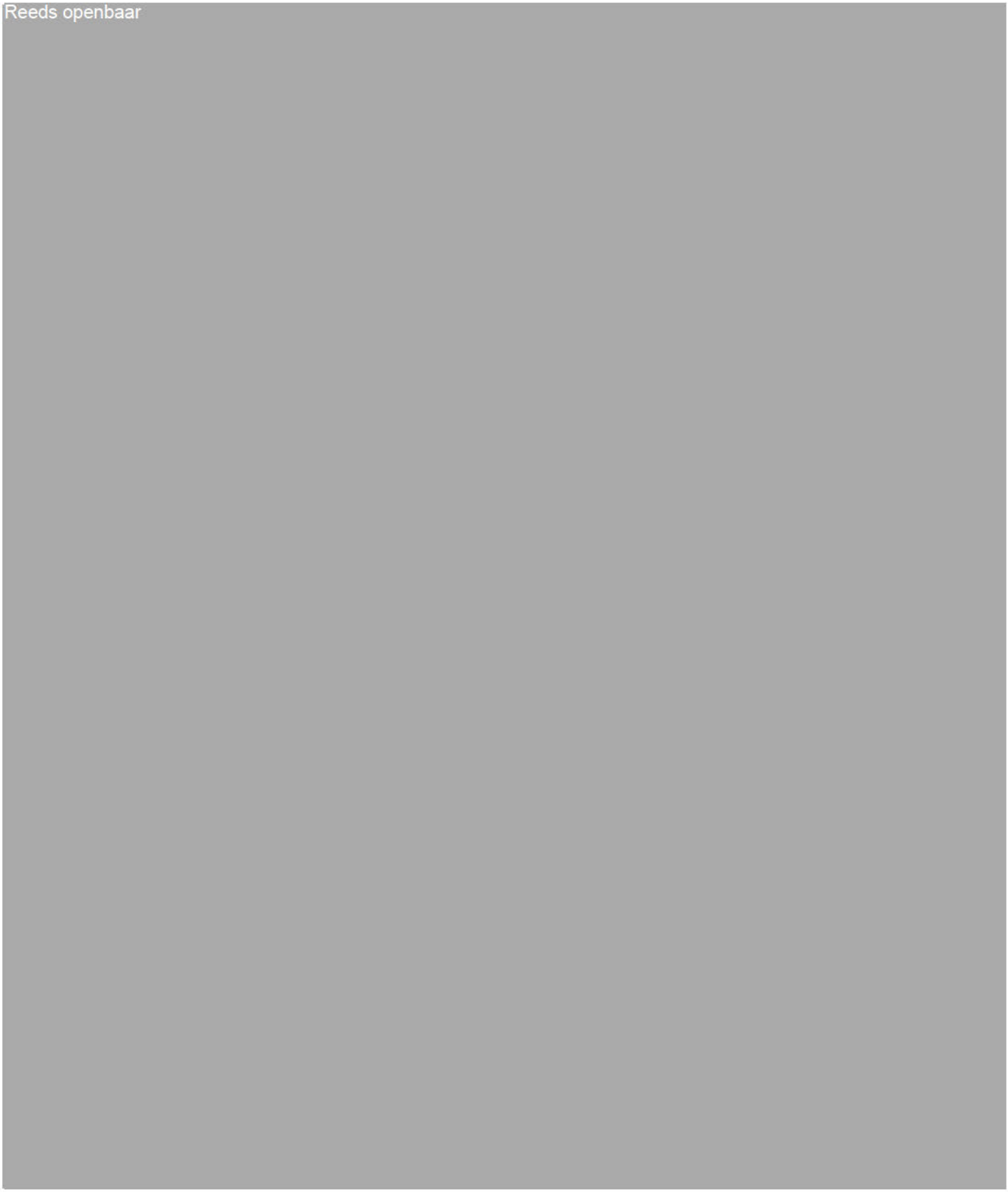
Domicilie
33.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde.
33.2 Huurder verplicht zich in geval huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
33.3 Als huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het laatst geregistreerde adres van huurder bij de Kamer van Koophandel als domicilie van huurder. Als huurder daar niet staat ingeschreven geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

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

Beheerder
35 Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich ter zake van alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden met de in artikel 8.1 van de huurovereenkomst vermelde beheerder verstaan.

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

Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel



Details afschrijving Rabo Bankieren

Rekeninghouder: [redacted]

P1ParkingA'damCentrum
AMSTERDAM

€10,00 AF

Omschrijving:	Betaalautomaat 14:19 pasnr. 013
Via:	Betaalautomaat
Rentedatum:	5 januari 2019
Verwerkingsdatum:	5 januari 2019

Aangemaakt op
27 mei 2019

Rabobank

Details afschrijving Rabo Bankieren

Rekeninghouder: [redacted]

P1ParkingA'damCentrum AMSTERDAM **€25,00 AF**

Omschrijving:	Betaalautomaat 16:10 pasnr. 016
Via:	Betalen contactloos
Rentedatum:	16 januari 2019
Verwerkingsdatum:	16 januari 2019

Aangemaakt op
27 mei 2019

Rabobank

Details afschrijving Rabo Bankieren

Rekeninghouder: [redacted]

P1ParkingA'damCentrum
AMSTERDAM

€25,00 AF

Omschrijving:	Betaalautomaat 18:10 pasnr. 016
Via:	Betalen contactloos
Rentedatum:	26 januari 2019
Verwerkingsdatum:	26 januari 2019

Aangemaakt op
27 mei 2019

Rabobank

Details afschrijving Rabo Bankieren

Rekeninghouder: [redacted]

P1ParkingA'damCentrum AMSTERDAM **€40,00 AF**

Omschrijving:	Betaalautomaat 19:01 pasnr. 016
Via:	Betaalautomaat
Rentedatum:	2 februari 2019
Verwerkingsdatum:	2 februari 2019

Aangemaakt op
27 mei 2019

Rabobank

Details afschrijving Rabo Bankieren

Rekeninghouder: [redacted]

P1ParkingA'damCentrum
AMSTERDAM

€10,00 AF

Omschrijving:	Betaalautomaat 15:45 pasnr. 016
Via:	Betaalautomaat
Rentedatum:	6 februari 2019
Verwerkingsdatum:	6 februari 2019

Aangemaakt op
27 mei 2019

Rabobank

Details afschrijving Rabo Bankieren

Rekeninghouder: [redacted]

P1ParkingA'damCentrum
AMSTERDAM

€20,00 AF

Omschrijving:	Betaalautomaat 15:15 pasnr. 016
Via:	Betaalautomaat
Rentedatum:	17 maart 2019
Verwerkingsdatum:	17 maart 2019

Aangemaakt op
27 mei 2019

Rabobank

Details afschrijving Rabo Bankieren

Rekeninghouder: [redacted]

P1ParkingA'damCentrum AMSTERDAM **€20,00 AF**

Omschrijving:	Betaalautomaat 13:38 pasnr. 016
Via:	Betaalautomaat
Rentedatum:	18 februari 2019
Verwerkingsdatum:	18 februari 2019

Aangemaakt op
27 mei 2019

Rabobank

Details afschrijving Rabo Bankieren

Rekeninghouder: [redacted]

P1ParkingA'damCentrum AMSTERDAM **€25,00 AF**

Omschrijving:	Betaalautomaat 16:15 pasnr. 016
Via:	Betaalautomaat
Rentedatum:	27 maart 2019
Verwerkingsdatum:	27 maart 2019

Aangemaakt op
27 mei 2019

Rabobank

Details afschrijving Rabo Bankieren

Rekeninghouder: [redacted]

P1ParkingA'damCentrum AMSTERDAM **€25,00 AF**

Omschrijving:	Betaalautomaat 16:15 pasnr. 016
Via:	Betaalautomaat
Rentedatum:	07 maart 2019
Verwerkingsdatum:	07 maart 2019

Aangemaakt op
27 mei 2019

Rabobank

Details afschrijving Rabo Bankieren

Rekeninghouder: [redacted]

P1ParkingA'damCentrum AMSTERDAM **€30,00 AF**

Omschrijving:	Betaalautomaat 16:55 pasnr. 016
Via:	Betaalautomaat
Rentedatum:	10 april 2019
Verwerkingsdatum:	10 april 2019

Aangemaakt op
27 mei 2019

Rabobank

Details afschrijving Rabo Bankieren

Rekeninghouder: [redacted]

P1ParkingA'damCentrum AMSTERDAM **€10,00 AF**

Omschrijving:	Betaalautomaat 14:33 pasnr. 016
Via:	Betaalautomaat
Rentedatum:	16 april 2019
Verwerkingsdatum:	16 april 2019

Aangemaakt op
27 mei 2019

Rabobank

Details afschrijving Rabo Bankieren

Rekeninghouder: [redacted]

P1ParkingA'damCentrum AMSTERDAM **€10,00 AF**

Omschrijving:	Betaalautomaat 14:20 pasnr. 016
Via:	Betaalautomaat
Rentedatum:	9 mei 2019
Verwerkingsdatum:	9 mei 2019

Aangemaakt op
27 mei 2019

Rabobank

Details afschrijving Rabo Bankieren

Rekeninghouder: [redacted]

P1ParkingA'damCentrum AMSTERDAM **€20,00 AF**

Omschrijving:	Betaalautomaat 16:09 pasnr. 016
Via:	Betaalautomaat
Rentedatum:	20 mei 2019
Verwerkingsdatum:	20 mei 2019

Aangemaakt op
27 mei 2019

Rabobank

Details afschrijving Rabo Bankieren

Rekeninghouder: [redacted]

P1ParkingA'damCentrum AMSTERDAM **€15,00 AF**

Omschrijving:	Betaalautomaat 15:58 pasnr. 016
Via:	Betaalautomaat
Rentedatum:	21 mei 2019
Verwerkingsdatum:	21 mei 2019

Aangemaakt op
27 mei 2019

Rabobank