

**Algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte casco  
Detailhandel Nederland, gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Amsterdam op 18  
mei 2010 onder nummer 53/2010.**

## **PARTIJEN**

### **Hoofdelijkheid**

**1.1** Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als verhuurder of huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de andere partij aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding aan één van de hoofdelijk gebonden partijen of een aanbod daartoe, betreft alleen de partij aan wie het uitstel of de kwijtschelding is gegeven.

**1.2** De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van verhuurder en huurder betreft, hoofdelijk.

### **Woonplaats**

**2.1** Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst van:

- a. verhuurder aan huurder: gericht aan het hoofdkantoor van huurder dan wel aan het door huurder aan verhuurder in de huurovereenkomst opgegeven adres. Huurder is gerechtigd schriftelijk aan verhuurder een ander adres op te geven.
- b. huurder aan verhuurder: gericht aan het hoofdkantoor van verhuurder dan wel aan het door verhuurder aan huurder in de huurovereenkomst opgegeven adres. Verhuurder is gerechtigd schriftelijk aan huurder een ander adres op te geven.

**2.2** Indien een van beide partijen het aan de andere partij als gekozen woonplaats opgegeven adres wenst te wijzigen moet deze wijziging bij aangetekende brief aan de andere partij kenbaar worden gemaakt. De wijziging zal niet eerder effect hebben dan twee weken na ontvangst van de opgegeven wijziging.

**2.3** Voor gerechtelijke mededelingen blijft naast de gekozen woonplaats de wettelijke woonplaats van partijen van toepassing.

## **HET GEHUURDE**

### **Casco**

**3.1** Het gehuurde is als casco aan huurder verhuurd, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

**3.2** Onder casco wordt verstaan het geheel van de constructieve en bouwkundige elementen - zoals maar niet alleen funderingen, dragende muren en gebouwscheidende muren, bouwkundige plafonds, daken, gebouwwloeren, kolommen en balken -, alsmede kelders, luifels, gevels, alle in de dragende muren, gebouwscheidende muren en gevels voorkomende kozijnen, ramen en deuren, alsook dakafwerkingen, goten en bijbehorende afvoeren, trappenhuisen, trappen, vluchtwegen, nooduitgangen, riolering, bouwkundige kanalen en schoorstenen, de nutsvoorzieningen tot de (hoofd)meter dan wel tot een ander primair aansluitpunt, het basissprinklernet met bijbehorende watervoorziening en het buitenterrein.

**3.3** Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of een complex behoren tot het gehuurde ook de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, zoals gemeenschappelijke verkeersruimten en gemeenschappelijke technische installaties.

#### **Garanties van verhuurder**

**4.1** Verhuurder garandeert dat het gehuurde geen gebreken in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW heeft en dat er geen omstandigheden zijn die aan de geschiktheid voor de bestemming die huurder aan het gehuurde wil geven, afbreuk kunnen doen.

**4.2** Verhuurder garandeert dat hij bevoegd is tot verhuur.

**4.3** Verhuurder garandeert dat het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst mag worden gebruikt overeenkomstig de tussen partijen overeengekomen bestemming.

**4.4** Verhuurder garandeert dat het gehuurde de door verhuurder opgegeven vloerbelasting heeft.

**4.5** Verhuurder garandeert dat de totale door verhuurder opgegeven verhuurbare vloeroppervlakte, de oppervlakte voor de verkoopruimte en de oppervlakte voor het magazijn niet meer dan 3% afwijken van de door verhuurder in de huurovereenkomst opgegeven vloeroppervlakten.

Indien na een meting conform NEN 2580 en vastgelegd in een meetcertificaat blijkt dat de door verhuurder in de huurovereenkomst opgegeven oppervlakten meer dan 3% naar beneden of naar boven afwijken, zullen in het geval partijen de huurprijs, het aandeel in de servicekosten en/of het aandeel in de promotionele activiteiten hebben gebaseerd op de door verhuurder opgegeven en gegarandeerde oppervlakten de huurprijs, het aandeel in de servicekosten en/of het aandeel in de promotionele activiteiten naar rato naar beneden of naar rato met een maximum van 3% naar boven worden bijgesteld. Voorts geldt tussen partijen dat indien de opgegeven en gegarandeerde oppervlakten meer dan 3% naar beneden afwijken, het gehuurde geacht wordt niet meer het genot te kunnen verschaffen dat huurder mag verwachten en heeft huurder het recht de huurovereenkomst te ontbinden.

**4.6** Verhuurder garandeert dat in het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst geen voor de volksgezondheid schadelijke stoffen aanwezig zijn, welke belemmerend kunnen zijn voor het gebruik van het gehuurde en voor het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen.

**4.7** Verhuurder garandeert dat in het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst geen asbest aanwezig is, die op enigerlei moment het gebruik van het gehuurde of het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen zou kunnen belemmeren.

**4.8** Verhuurder garandeert dat bij aanvang van de huurovereenkomst het gehuurde en de daarbij behorende ondergrond en het buitenterrein niet zijn verontreinigd in een mate dat huurder hiervan hinder zal kunnen ondervinden bij de uitoefening van zijn bedrijf.

**4.9** De afwezigheid van een door verhuurder in 4.2, 4.3, 4.4 en 4.5 gegarandeerde eigenschap of omstandigheid en de aanwezigheid van een door verhuurder in 4.6, 4.7 en 4.8 gegarandeerde afwezigheid van een eigenschap of omstandigheid levert een gebrek in de zin van de wet op.

#### **Appartementsrecht of eigendom van coöperatie**

**5.1** Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten of toebehoort aan een coöperatie, zal verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst de uit de splitsingsakte, verenigingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften die voor huurder en het gebruik dat huurder van het gehuurde en het gebouw of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt wil gaan maken van belang zijn, aan huurder ter hand stellen. Verhuurder garandeert dat deze voorschriften geen beperking in het overeengekomen

gebruik van het gehuurde inhouden.

**5.2** Huurder zal de in 5.1 bedoelde voorschriften in acht nemen, tenzij deze voorschriften een beperking in het overeengekomen gebruik van het gehuurde inhouden of deze voorschriften niet aan huurder voor de aanvang van de huurovereenkomst ter hand zijn gesteld en aan de huurovereenkomst zijn gehecht.

**5.3** Verhuurder zal na het sluiten van de huurovereenkomst niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

### **Staat van oplevering bij aanvang**

**6.1** Het gehuurde wordt in goede staat en zonder gebreken aan huurder opgeleverd.

**6.2** De staat van het gehuurde bij de oplevering wordt door huurder en verhuurder beschreven en vastgelegd in een door beide partijen te ondertekenen inspectierapport ('inspectierapport bij aanvang huurovereenkomst'), welk inspectierapport deel uitmaakt van de huurovereenkomst.

**6.3** Indien partijen bij de oplevering van het gehuurde zullen vaststellen dat het gehuurde bepaalde gebreken heeft, zullen partijen in het in 6.2 bedoelde inspectierapport tevens afspreken binnen welke termijn deze gebreken door verhuurder zullen zijn hersteld.

### **Vergunningen en ontheffingen**

**7.1** Huurder zal zorgdragen voor het verkrijgen en behouden van de specifiek in verband met de uitoefening van het bedrijf van huurder in het gehuurde vereiste vergunningen en ontheffingen. De aan het verkrijgen van deze vergunningen en ontheffingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van huurder.

**7.2** Indien op grond van voorschriften voor het verkrijgen van de in 7.1 bedoelde vergunningen of ontheffingen van de overheid en nutsbedrijven in, op, of aan het gehuurde veranderingen of toevoegingen nodig zijn, zal huurder die veranderingen of toevoegingen, voorzover deze specifiek in verband met de uitoefening van het bedrijf van huurder vereist zijn, op zijn kosten uitvoeren. Huurder is gerechtigd deze veranderingen of toevoegingen aan te brengen, tenzij deze veranderingen of toevoegingen de bouwkundige constructie van het gehuurde betreffen. Indien de veranderingen of toevoegingen de bouwkundige constructie van het gehuurde betreffen geldt het bepaalde in 9.4.

**7.3** Verhuurder zal zorgdragen dat vergunningen en ontheffingen die in verband met de staat van het gehuurde als casco en eventuele overeengekomen aanvullingen op het casco noodzakelijk zijn om het gehuurde als winkelruimte voor normale detailhandel te kunnen en mogen gebruiken, bij aanvang van de huurovereenkomst verkregen zijn, en gedurende de huurovereenkomst behouden zullen blijven. De aan het verkrijgen van deze vergunningen en ontheffingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van verhuurder.

**7.4** Weigering of intrekking van een in 7.1 en 7.3 bedoelde vergunning of ontheffing tengevolge van een oorzaak die niet aan huurder kan worden toegerekend, wordt tussen partijen aangemerkt als een gebrek.

## **AANVANG HUUROVEREENKOMST**

### **Niet tijdige beschikbaarheid bij aanvang huurovereenkomst**

**8.1** Indien het gehuurde niet op de ingangsdatum van de huurovereenkomst door verhuurder aan huurder beschikbaar wordt gesteld, ook in het geval dit het gevolg is van het niet tijdig gereed zijn

van het gehuurde of doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet of niet tijdig heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem alsnog ter beschikking wordt gesteld geen huurprijs en geen vergoeding wegens mee te leveren zaken en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op, inclusief de huurprijsindexeringsdatum. Onder niet tijdige beschikbaarheid wordt bij nieuwbouw of een ingrijpende verbouwing van het gehuurde, dan wel van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, ook gerekend het niet gereed zijn van de voor het gehuurde en voor het bedrijf van huurder van belang zijnde voorzieningen zoals toegangswegen, trottoirs, gemeenschappelijke verkeersruimten, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de bevoorrading, tenzij het niet gereed zijn een ondergeschikt onderdeel betreft en huurder in redelijkheid geen beroep kan doen op zijn rechten uit deze bepaling.

**8.2** Indien de datum waarop het gehuurde aan huurder ter beschikking wordt gesteld later is dan de overeengekomen huuringangsdatum, zal deze nieuwe aanvangsdatum van de huurovereenkomst door partijen schriftelijk in een door partijen ondertekende bijlage worden vastgelegd, welke bijlage onderdeel van de huurovereenkomst zal gaan uitmaken.

**8.3** Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade die huurder lijdt tengevolge van het opschuiven van de datum van oplevering en dientengevolge het opschuiven van de ingangsdatum van de huurovereenkomst, behoudens opzet, grove schuld of ernstige nalatigheid van de kant van de verhuurder.

**8.4** Verhuurder is verplicht zo tijdig mogelijk en in elk geval drie maanden voor de overeengekomen datum van ter beschikkingstelling aan huurder schriftelijk bij aangetekende brief bericht te geven indien deze overeengekomen datum door verhuurder niet kan worden nagekomen onder opgave van de nieuwe datum van ter beschikkingstelling. Verhuurder is aansprakelijk voor alle schade die huurder lijdt tengevolge van het opschuiven van de datum van oplevering en dientengevolge het opschuiven van de ingangsdatum van de huurovereenkomst, indien dit bericht huurder niet tijdig heeft bereikt.

**8.5** Indien de datum van oplevering meer dan twee maanden wordt opgeschoven wordt het gehuurde geacht niet het overeengekomen genot te kunnen verschaffen dat huurder mag verwachten en heeft huurder het recht de huurovereenkomst te ontbinden. Alleen indien verhuurder huurder schriftelijk in kennis stelt van het opschuiven van de datum van oplevering, moet huurder binnen 14 dagen na ontvangst van dit bericht schriftelijk aan verhuurder berichten dat hij een beroep doet op ontbinding, op straffe van verval van zijn recht op ontbinding.

## **WIJZIGINGEN AAN HET GEHUURDE**

### **Door huurder aan te brengen veranderingen en toevoegingen**

**9.1** Met inachtneming van de navolgende bepalingen is huurder gerechtigd het gehuurde op zijn kosten geschikt te maken, te veranderen en aan te passen ten behoeve van de tussen partijen overeengekomen bestemming van het gehuurde en de bedrijfsvoering en huisstijl van huurder.

**9.2** Zonder toestemming van verhuurder is huurder gerechtigd veranderingen en toevoegingen in en aan het gehuurde aan te brengen die voor de exploitatie van het bedrijf van huurder nodig zijn, tenzij deze veranderingen en toevoegingen de bouwkundige constructie van het gehuurde betreffen. Huurder is verplicht deze veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen.

**9.3** Zonder toestemming van verhuurder is huurder ook gerechtigd aan de binnen- en buitenzijde van het gehuurde de voor huurder gebruikelijke naamsaanduidingen en reclames van het bedrijf van huurder aan te brengen. Huurder moet ervoor zorgdragen dat andere gebruikers van het gebouw of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast hiervan ondervinden. Huurder is verplicht voor het einde van de huurovereenkomst deze naamsaanduidingen en reclames weg te halen en de daardoor ontstane schade te herstellen.

**9.4** Voor andere veranderingen en toevoegingen dan bedoeld in 9.2 en 9.3 heeft huurder òf bij het aangaan van de huurovereenkomst reeds schriftelijk toestemming gekregen òf zal huurder voorafgaand aan het veranderen van het gehuurde aan verhuurder schriftelijk vragen toestemming te geven. Indien verhuurder binnen twee weken na dagtekening van een bij aangetekende brief ingediend schriftelijk verzoek hetzij te kennen heeft gegeven geen bezwaar te hebben, hetzij geen uitsluitel heeft gegeven, is huurder bevoegd de aangevraagde veranderingen en toevoegingen uit te voeren. Verhuurder zal zijn toestemming tot het aanbrengen van de gevraagde veranderingen en toevoegingen alleen onthouden op grond van zwaarwichtige bezwaren. Huurder is verplicht de voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aan te brengen veranderingen of toevoegingen na te leven. Huurder is verplicht voor het einde van de huurovereenkomst deze veranderingen en toevoegingen weg te halen en de daardoor ontstane schade te herstellen.

**9.5** De door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.

**9.6** Indien door huurder aangebrachte zaken (waaronder begrepen naamsaanduidingen en reclames) in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex 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, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn geworden door een aan verhuurder toe te rekenen tekortkoming in de nakoming van zijn verplichtingen als verhuurder, waaronder zijn verplichting tijdig gebreken te verhelpen.

**9.7** Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen, tenzij deze schade het gevolg is van een aan verhuurder toe te rekenen tekortkoming in de nakoming van zijn verplichtingen als verhuurder, waaronder zijn verplichting tijdig gebreken te verhelpen.

## **BETALINGEN**

### **Wijze van betalen**

**10.1** De huurprijs en al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst door huurder is verschuldigd zal voor of op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel worden betaald door storting of overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening bij een in Nederland gevestigde en erkende bank- of giro-instelling. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling.

**10.2** Hetgeen krachtens deze huurovereenkomst door verhuurder aan huurder verschuldigd is, zal voor of op de vervaldatum, dan wel binnen 30 dagen nadat huurder aan verhuurder hiervoor een factuur heeft gestuurd, in wettig Nederlands betaalmiddel worden betaald door storting of overschrijving op een door huurder op te geven rekening.

**10.3** Telkens indien een partij een uit hoofde van de huurovereenkomst verschuldigd bedrag niet

prompt op de vervalddag heeft betaald, is deze partij aan de andere partij vanaf de vervalddag de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW over het te betalen bedrag verschuldigd.

### **Huurprijswijziging**

**11.1** Een in 5.6 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, op de meest recente tijdsbasis vastgesteld, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

**11.2** De gewijzigde huurprijs wordt berekend door de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum te vermenigvuldigen met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, en vervolgens te delen door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

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

### **Belastingen, lasten, heffingen, premies**

#### **Omzetbelasting**

**12.1** Huurder en verhuurder verklaren uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geroepen voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.

**12.2** Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder zal door ondertekening van de huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, verklaren dat hij het gehuurde blijvend zal gebruiken of blijvend zal laten 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.

**12.3** In geval van vervreemding door verhuurder van het gehuurde zullen de nieuwe eigenaar en huurder gebonden zijn aan hetgeen tussen verhuurder en huurder met betrekking tot de omzetbelasting is overeengekomen.

**12.4** Indien huurder niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 12.10, of in een later stadium het gehuurde niet of niet meer gebruikt of niet meer 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 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, en is huurder verplicht aan verhuurder te vergoeden het financiële nadeel dat verhuurder daardoor lijdt.

**12.5** Indien huurder niet of niet meer voldoet of dreigt te voldoen aan de voorwaarden die de Wet

op de omzetbelasting 1968 stelt aan belaste verhuur, zal huurder verhuurder daarover zo spoedig mogelijk informeren.

**12.6** Ingeval in enig boekjaar van huurder niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting bestaat, stelt huurder de verhuurder c.q diens rechtsopvolger(s) zo spoedig mogelijk na het einde van het boekjaar van huurder schriftelijk in kennis.

**12.7** Indien huurder gedurende de duur van de huurovereenkomst, na het gehuurde zodanig te hebben gebruikt dat met omzetbelasting belaste verhuur conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968 niet mogelijk is, het gehuurde alsnog of wederom zodanig gaat gebruiken dat met omzetbelasting belaste verhuur conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968 mogelijk is, zal huurder verhuurder daaromtrent aan het einde van het betreffende boekjaar van huurder zo spoedig mogelijk schriftelijk informeren, en zijn alle bovengenoemde bepalingen alsnog c.q. wederom van toepassing.

**12.8** Het in de vorenstaande artikelen bepaalde is onverkort van toepassing indien huurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik heeft afgestaan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden heeft overgedragen of heeft ingebracht in een maatschap of rechtspersoon.

**12.9** Hetgeen partijen met betrekking tot de belaste verhuur zijn overeengekomen 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.

**12.10** Onverkort het in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, binnen de daarvoor wettelijk gestelde termijn in gebruik nemen of in gebruik laten nemen.

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

**12.11** Voor rekening van huurder komen:

- a. de onroerende zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen voortvloeiende uit het feitelijk gebruik van huurder van het gehuurde, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming tengevolge van het feitelijk gebruik;
- c. een evenredig gedeelte van de baatbelasting indien en voor zover huurder naast verhuurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd. Indien huurder verplicht is tot betaling van een gedeelte van de aan verhuurder opgelegde baatbelasting, is huurder deze betaling pas verschuldigd nadat de betreffende aanslag onherroepelijk is geworden. Verhuurder moet huurder van een zodanige aanslag of heffing tijdig op de hoogte stellen en tegen een zodanige aanslag of heffing schriftelijk bezwaar maken, bij gebreke waarvan zijn recht op doorbelasting van een evenredig gedeelte van de opgelegde baatbelasting op huurder vervalt. Van de beslissing op het bezwaar stelt verhuurder huurder zo spoedig mogelijk in kennis. In overleg wordt vervolgens beslist of ook verdere rechtsmaatregelen zullen worden genomen. Doorbelasting van een evenredig gedeelte van opgelegde baatbelasting zal alleen in termijnen kunnen plaatsvinden, waarbij

de door de aanslagoplegger toegestane termijnbetaling uitgangspunt is, tenzij de betaling in deze termijnen onder de gegeven omstandigheden onredelijk zou zijn;

- d. precariorechten voor door huurder aan het gehuurde aangebrachte zaken;
- e. overige bestaande en toekomstige belastingen terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en terzake van goederen van huurder.

**12.12** Voor rekening van verhuurder komen de ten laste van de zakelijke gerechtigde(n) opgelegde onroerende zaakbelastingen en andere zakelijke belastingen, polderlasten, waterschapslasten en dergelijke die van het gehuurde ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst en in de toekomst zullen worden geheven.

### **Verzekeringen**

**13.1** Verhuurder is verplicht voor het gehuurde en het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een voldoende dekkende opstalverzekering op basis van herbouwwaarde af te sluiten en deze verzekering te handhaven.

**13.2** Indien in verband met de aard of uitoefening van het bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris aan verhuurder in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder vergoeden. Verhuurder is vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.

**13.3** 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 en het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt respectievelijk het verzekeren van zijn inventaris, tegen brandrisico 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, 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.

### **Promotionele activiteiten**

**14.1** Indien is overeengekomen dat huurder periodiek een bedrag als bijdrage aan verhuurder dient te betalen voor de promotie van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is verhuurder verplicht dit bedrag uitsluitend voor promotionele activiteiten aan te wenden.

**14.2** Indien er een door verhuurder geaccepteerde winkeliersvereniging of andere geaccepteerde collectiviteit functioneert, die als hoofddoel heeft de gezamenlijke promotie van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, kan deze winkeliersvereniging een promotieplan bij verhuurder indienen. Verhuurder stelt de promotiebijdragen of een gedeelte daarvan ter beschikking aan de winkeliersvereniging of collectiviteit op basis van een promotieplan van deze winkeliersvereniging of collectiviteit. Voor zover er geen promotieplan is, worden de promotiebijdragen door verhuurder aan promotionele activiteiten besteed, nadat daarover overleg tussen verhuurder en die winkeliersvereniging of collectiviteit heeft plaatsgehad.

**14.3** De tussen partijen in de huurovereenkomst overeengekomen bijdrage voor promotionele activiteiten zal jaarlijks, tegelijk met de jaarlijkse indexering van de huurprijs conform de huurovereenkomst, worden gewijzigd maximaal op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, op de meest



recente tijdsbasis vastgesteld. De gewijzigde bijdrage wordt berekend volgens de berekeningsmethodiek vastgelegd in 11.2.

**14.4** Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de promotionele activiteiten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van het aandeel van huurder in die kosten. Indien aan verhuurder kosten voor promotionele activiteiten in rekening worden gebracht die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van twaalf maanden, die een boekjaar vormt en in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt verhuurder de kosten over die andere periode in het overzicht van dat verstreken kalenderjaar op.

**14.5** Wat blijktens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen dertig dagen na verstrekking van het overzicht terugbetaald. Indien blijktens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald, zal door huurder geen bijbetaling verschuldigd zijn boven de met huurder in de huurovereenkomst overeengekomen en volgens 14.3 geïndexeerde bijdragen.

### **Kosten van water en energie**

**15.1** De kosten van levering, transport, meting en verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten verband houdende met deze levering die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht zijn voor rekening van huurder.

**15.2** Huurder zal op eigen naam de overeenkomsten tot levering van water en energie met de betrokken instanties afsluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en verhuurder als onderdeel van de overeengekomen meegeleverde zaken en diensten hiervoor zorgdraagt.

## **SERVICEKOSTEN**

### **Afrekening mee te leveren zaken en diensten**

**16.1** Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege verhuurder bij de verhuur zaken en diensten worden meegeleverd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van redelijke kosten die met de meegeleverde zaken en diensten zijn gemoeid, vermeerderd met drie procent over de geleverde energie- en waterkosten en vijf procent over de resterende kosten voor meegeleverde zaken en diensten, voor administratiekosten te vermeerderen met omzetbelasting. Verhuurder is verplicht toe te zien op het kwaliteitsniveau van de mee te leveren zaken en diensten en is verplicht ervoor zorg te dragen dat de kosten hiervan in redelijke verhouding staan tot deze kwaliteit.

Onder mee te leveren zaken en diensten ("servicekosten") zijn die kosten begrepen die in een nauwe relatie staan tot het ter beschikking stellen van het gehuurde. Servicekosten omvatten in ieder geval niet:

- a) de kosten die zien op het ter beschikking stellen van het gehuurde;
- b) kosten voor leegstand;
- c) promotiekosten, waarbij dient te worden opgemerkt dat schoonmaak- en beveiligingskosten te kwalificeren zijn als servicekosten, tenzij deze kosten integraal onderdeel zijn van uitbesteding van promotionele activiteiten;

- d) kosten voor extra onderhoud wanneer noodzakelijke vervanging wordt uitgesteld (zgn. 'vervangingsonderhoud'). Bij het sluiten van zgn. 'all-in onderhoudscontracten' dient daarbij een uitsplitsing te worden gemaakt in dagelijks onderhoud (servicekosten) en vervangingsonderhoud (eigenaarslast);
- e) kosten voor zaken waaruit opbrengsten gegenereerd worden die niet toevloeien aan servicekosten (bv. GSM-masten, kiosken in gemeenschappelijke ruimten, parkeerterreinen, etc);
- f) kosten voor bewegwijzering buiten de eigenaarsgrenzen (promotiekosten);
- g) aanmaningskosten, tenzij deze met redenen, die niet aan verhuurder/beheerder toe te rekenen zijn, worden omkleed;
- h) kosten opstalverzekeringen.

**16.2** Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de meegeleverde zaken en diensten mede betrekking hebben op daartoe behorende gedeelten, stellen partijen het voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van de overeengekomen mee te leveren zaken en diensten in de huurovereenkomst vast, bij voorkeur op basis van de verhouding tussen verhuurde oppervlakte ten opzichte van de totale verhuurbare oppervlakte van het gebouw of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

**16.3** Indien het meeleveren van zaken en diensten is overeengekomen zal bij de vaststelling van de door huurder verschuldigde kosten over een bepaalde periode geen rekening worden gehouden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze zaken en diensten geen gebruik heeft gemaakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex niet in gebruik zijn, zal de vaststelling van de afrekening voor huurder niet hoger zijn dan in het geval het gebouw of complex volledig in gebruik zou zijn.

**16.4** Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar binnen zes maanden na afloop van het kalenderjaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de meegeleverde zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten. Indien aan verhuurder kosten in rekening worden gebracht die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van twaalf maanden, die een boekjaar vormt en in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt verhuurder de kosten over die andere periode in het overzicht van dat verstreken kalenderjaar op.

**16.5** Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

**16.6** Indien het voor verhuurder niet mogelijk is binnen genoemde termijn van zes maanden dit overzicht te verstrekken door het feit dat verhuurder de afrekening van een derde voor een door verhuurder doorgeleverde zaak of dienst nog niet heeft ontvangen, zal verhuurder binnen genoemde termijn van zes maanden het overzicht verstrekken exclusief de ontbrekende rekening met opgave hiervan en onder opgave van een reële schatting van de te verwachten afrekening.

**16.7** Huurder heeft gedurende drie maanden na ontvangst van het overzicht het recht het overzicht en de daaraan ten grondslag liggende bescheiden in te zien en zo nodig te kopiëren om op juistheid te controleren of te laten controleren.

**16.8** Het bedrag dat blijkt het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald met een maximum van 10% boven de door huurder betaalde vooruitbetalingen, of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen dertig dagen na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Geen van beide partijen kunnen

hun verplichting tot betaling opschorten door betwisting van de juistheid van het overzicht. Indien verhuurder genoemde termijnen niet in acht neemt, vervalt het recht van verhuurder op navordering van enig bedrag boven de voorschotten, onverlet de gehoudenheid van verhuurder om tot opstelling van een afrekening over te gaan.

**16.9** Indien het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water wordt bepaald aan de hand van verbruiksmeters en wegens het niet of onjuist functioneren van deze meters ontstaat een geschil over het aandeel van huurder in de kosten van verbruik, zal dit aandeel worden vastgesteld door een door beide partijen gezamenlijk benoemde deskundige of deskundig bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Deze bepaling geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters.

**16.10** Partijen kunnen alleen in overleg de meegeleverde zaken en diensten, het aandeel in de totale kosten of de hoogte van de administratiekosten wijzigen.

**16.11** Het tussen partijen in de huurovereenkomst overeengekomen voorschot terzake van meegeleverde zaken en diensten zal jaarlijks, tegelijk met de jaarlijkse indexering van de huurprijs conform de huurovereenkomst, worden gewijzigd maximaal op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, op de meest recente tijdsbasis vastgesteld. Het gewijzigde voorschot wordt berekend volgens de berekeningsmethodiek vastgelegd in 11.2.

#### **Toepasselijkheid 'Leidraad servicekosten winkelcentra' van mei 2009**

**16.12** Indien het gehuurde deel uitmaakt van een winkelcentrum met eenzelfde verhuurder, en de jaarlijkse servicekostenbegroting voor het winkelcentrum meer dan € 150.000,-- excl. BTW per jaar bedraagt, is - in aanvulling op het bepaalde in 16.1 t/m 16.11 - de in de 'Leidraad servicekosten winkelcentra' d.d. mei 2009 (hierna: 'Leidraad') beschreven werkwijze ten aanzien van servicekosten van toepassing. De doelstelling van de Leidraad is het bereiken van transparantie en efficiëntie van servicekosten in winkelcentra, en beide partijen onderkennen het belang daarvan. De in de Leidraad omschreven uitgangspunten en aanbevelingen zullen door partijen worden nageleefd, en de daarin vervatte werkwijze zal door partijen worden gevolgd. De Leidraad maakt integraal onderdeel uit van de huurovereenkomst. Voor zover het bepaalde in 16.1 t/m 16.11 afwijkt van de Leidraad, prevaleert het bepaalde in de Leidraad.

**16.13** In aanvulling c.q. afwijking op het bepaalde in de Leidraad geldt het navolgende.

- p. 7 onder 'samenstelling van de servicekostencommissie':

Bij voorkeur zal de servicekostencommissie worden opgericht in de vorm van een vereniging met rechtspersoonlijkheid. In alle andere gevallen wordt aanbevolen om de servicekostencommissie te laten bestaan uit: (...), etc.

#### **BANKGARANTIE**

**17.1** Indien verhuurder en huurder zijn overeengekomen dat huurder als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst een bankgarantie zal stellen, zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder. 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.

**17.2** Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie.

**17.3** In geval de bankgarantie tijdens de duur van de huurovereenkomst wordt aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een nieuwe bankgarantie, die voldoet aan het gestelde in 17.1, tot het volledige bedrag zorgdragen.

## **HET VERHELPEN EN HET VOORKOMEN VAN GEBREKEN**

### **Verdeling van de verplichting tot het verhelpen en het voorkomen van gebreken.**

**18.1** Verhuurder is verplicht alle gebreken aan het gehuurde en aan het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, inclusief de technische installaties in de gemeenschappelijke ruimten, te verhelpen en te voorkomen, tenzij dit onmogelijk is. Onder verhelpen en voorkomen van gebreken is begrepen onderhoud, herstel, vernieuwing en buitenschilderwerk, zodanig dat het gehuurde en het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, inclusief de technische installaties in de gemeenschappelijke ruimten in de goede staat, zoals genoemd in 6.1, blijft verkeren. Ook in het geval het genot dat huurder mocht verwachten door een of meerdere gebreken geheel onmogelijk is geworden, is verhuurder verplicht tot herstel en zonodig tot volledige herbouw over te gaan.

**18.2** Huurder is verplicht te herstellen:

- a. de kleine gebreken aan het gehuurde, waaronder in elk geval vallen de gebreken en herstellingen opgenomen in het Besluit kleine herstellingen (Staatsblad 2003, 168);
- b. de gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens de verhuurder aansprakelijk is en
- c. de gebreken aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen tenzij deze gebreken zijn ontstaan door een aan verhuurder toe te rekenen tekortkoming in de nakoming van zijn verplichtingen als verhuurder, waaronder zijn verplichting tijdig gebreken te verhelpen en te voorkomen.

**18.3** Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, geldt de bovenstaande verdeling ook voor het verhelpen en voorkomen van gebreken aan en in dit gebouw of dit complex, waaronder ook werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

### **Uitvoering**

**18.4** Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 18.1 tot en met 18.3 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

**18.5** Huurder zal verhuurder zo spoedig mogelijk schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde, die door verhuurder moeten worden hersteld. In dat bericht geeft huurder aan verhuurder een redelijke termijn voor het herstel.

**18.6** Huurder zal gebreken, klachten en wensen schriftelijk melden. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal huurder het gebrek, de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

**18.7** Bij door verhuurder uit te voeren werkzaamheden, waaronder herstel en vernieuwing, zal verhuurder tevoren met huurder overleggen over de wijze van uitvoering zodat daarbij met de belangen van huurder rekening wordt gehouden. De extra kosten van deze werkzaamheden komen

voor rekening van huurder, indien deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaatsvinden.

**18.8** Indien een partij na schriftelijke aanmaning nalaat de voor zijn rekening komende werkzaamheden uit te voeren dan wel de werkzaamheden niet naar behoren en deugdelijk uitvoert, is de andere partij gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte werkzaamheden voor rekening van de in verzuim zijnde partij te verrichten of te doen verrichten.

## **GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN**

### **Wijze van gebruik door huurder**

**19.1** Huurder zal het gehuurde niet gebruiken voor andere doeleinden dan de in de huurovereenkomst overeengekomen bestemming.

**19.2** Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde bestaande beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen, voor zover verhuurder deze rechten en verplichtingen tijdig voor het aangaan van de huurovereenkomst schriftelijk aan huurder heeft meegedeeld, in acht nemen.

**19.3** Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde de van overheidswege en vanwege nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde in acht nemen.

**19.4** Huurder en verhuurder mogen ten aanzien van door of namens hen te verrichten werkzaamheden in of aan het gehuurde 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. Partijen zullen zich houden aan de schriftelijke gebruiksvoorschriften die door deze erkende bedrijven worden afgegeven.

**19.5** Huurder zal de door of namens verhuurder gegeven mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, waaronder de installaties en voorzieningen, in acht nemen.

**19.6** Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde en het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt aan omwonenden en medegebruikers van bedoeld gebouw of complex geen hinder of overlast veroorzaken die verder gaat dan de hinder en overlast die binnen de gebruikelijke bedrijfsvoering van huurder past. Huurder zal voor zover redelijkerwijs binnen zijn mogelijkheden ligt tijdig passende maatregelen nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde. Huurder zal verhuurder zo spoedig mogelijk op de hoogte stellen van gebreken of van een gebeurtenis waaruit ernstige schade aan het gehuurde kan voortvloeien. Indien huurder hiertoe de mogelijkheid heeft, geldt het bovenstaande eveneens ten aanzien van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

### **Toegang tot het gehuurde**

**20** Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten of een onderzoek tot het verrichten van dringende werkzaamheden in het gehuurde wil verrichten, zal huurder verhuurder toegang tot het gehuurde verlenen en tot het noodzakelijk onderzoek in staat stellen. Ter uitvoering van deze taxatie of dit onderzoek is verhuurder in voorafgaand overleg met en met toestemming van huurder gerechtigd het gehuurde te betreden op werkdagen gedurende openingstijden van het bedrijf van huurder. In noodgevallen is huurder verplicht zo nodig buiten vermelde tijdstippen aan verhuurder toegang te verlenen.

## **GEBRUIK DOOR DERDEN**

### **Onderhuur en indeplaatsstelling**

**21** Huurder is bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur aan een aan huurder gelieerde onderneming af te staan. Huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander dan een gelieerde onderneming in gebruik of onderhuur af te staan, welke toestemming verhuurder slechts mag weigeren op zwaarwichtige gronden.

## **OPLEVERING BIJ EINDE HUUROVEREENKOMST**

### **Einde huurovereenkomst**

**22.1** Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder opleveren in de staat die is vastgelegd in het inspectierapport dat bij de aanvang van de huurovereenkomst is opgemaakt met inachtneming van de door verhuurder uitgevoerde herstellingen als bedoeld in 6.3, en zonder de veranderingen en toevoegingen als bedoeld in 9.2 en 9.3 en de daardoor ontstane schade, maar behoudens normale slijtage en veroudering. Het gehuurde zal geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. worden opgeleverd.

**22.2** Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen beschrijving van de staat van het gehuurde is opgemaakt, zal het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst door huurder aan verhuurder worden opgeleverd in de staat die het gehuurde alsdan heeft, maar zonder de veranderingen en toevoegingen, en zonder naamsaanduidingen en reclames, en de daardoor ontstane schade als bedoeld in 9.2 en 9.3.

**22.3** Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst zal het gehuurde door partijen gezamenlijk worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd ('inspectierapport bij einde huurovereenkomst'). In dit inspectierapport wordt vastgelegd welke werkzaamheden door huurder voor het einde van de huurovereenkomst moeten worden uitgevoerd.

**22.4** Alle roerende 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. Verhuurder heeft het recht om deze roerende zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden, dit alles tenzij verhuurder ermee bekend is dat de opvolgende huurder de roerende zaken heeft overgenomen. In het laatste geval is huurder verplicht om tezamen met de opvolgend huurder een lijst op te stellen van alle roerende zaken die door de opvolgend huurder zijn of worden overgenomen. Deze door huurder en de opvolgend huurder geparafeerde lijst van die roerende zaken dient direct na het opstellen daarvan aan verhuurder te worden verstrekt.

**22.5** Indien voor het einde van de huurovereenkomst de opvolgend huurder schriftelijk verklaart door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen als bedoeld in 9.2 en 9.3 te aanvaarden en in de met verhuurder te sluiten of gesloten huurovereenkomst niet als deel van het gehuurde te zullen beschouwen maar als door deze opvolgend huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen te beschouwen, is huurder niet verplicht deze specifiek aangeduide veranderingen en

toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken. In dat geval is huurder verplicht om de door de opvolgend huurder opgestelde verklaring met de lijst van achter te laten veranderingen en toevoegingen zo spoedig mogelijk en uiterlijk bij het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder te overhandigen. Door het overhandigen van deze verklaring is huurder jegens verhuurder voor wat betreft de wijze van oplevering van deze veranderingen en toevoegingen gekweten.

**22.6** Bij voorgenomen verkoop van het gehuurde door verhuurder en gedurende zes maanden voor het einde van de huurovereenkomst, zal huurder gedurende twee werkdagen per week en in beginsel tijdens de openingstijden van het bedrijf van huurder, aan verhuurder gelegenheid geven het gehuurde door derden te laten bezichtigen. Verhuurder is niet gerechtigd zonder toestemming van huurder borden of biljetten met 'te huur' of 'te koop' aan of bij het gehuurde aan te brengen.

## **VERZUIM**

### **Ingebrekestelling**

**23.1** In alle gevallen waarin een partij een aanmaning, een ingebrekestelling of een exploit door een derde aan de andere partij moet laten uitbrengen, of in geval van procedures om de andere partij tot nakoming van de huurovereenkomst te dwingen, is de in gebreke en nalatig zijnde partij verplicht de daarvoor in redelijkheid gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte, aan de andere partij te voldoen.

**23.2** Partijen zijn in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

## **DIVERSEN**

### **Beheerder**

**24** Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden tot de beheerder wenden.

### **Wet Bescherming Persoonsgegevens**

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

### **Wijziging van de huurovereenkomst gedurende de duur van de huurovereenkomst**

**26.1** Indien verhuurder of huurder na ondertekening van deze huurovereenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze huurovereenkomst verlangt, zal verhuurder of huurder zijn verzoek voor deze afwijking of aanvulling schriftelijk indienen.

**26.2** 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, tenzij in deze huurovereenkomst expliciet anders is aangegeven.

**26.3** 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.

**26.4** Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of

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