

---

# HUUROVEREENKOMST SPORTPARK ELSENBURG

---

Gebaseerd op het model opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 en tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

---

## ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Rijswijk**, zetelend te Rijswijk, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 50681044, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door drs. M. Kraakman in zijn hoedanigheid van Tactisch Leidinggevende I (teammanager), handelend ter uitvoering van artikel 6.10 van het Bevoegdhedenoverzicht gemeente Rijswijk 2024 I,

hierna te noemen '**Verhuurder**',

EN

2. de stichting **Stichting Sportaccommodatie Rijswijksche Hockeyclub (S.S.R.H.C.)**, gevestigd te Rijswijk, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 27286093, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door C.L.J. Caminada (voorzitter) en P.W. van Meeteren (penningmeester),

EN

3. de vereniging **Rijswijksche Hockey Club (R.H.C.)**, gevestigd te Rijswijk, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 40409522, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door G.S. Smolders (voorzitter) en G.W. van Weert (penningmeester),

S.S.R.H.C. en R.H.C. hierna gezamenlijk te noemen '**Huurder**',

Verhuurder en Huurder hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**'

## NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Verhuurder is eigenaar van het "Sportpark Elsenburg", gelegen aan de Lange Kleiweg te Rijswijk (2288 GR);
- Een drietal sportverenigingen, waaronder Huurder, maakt reeds jaren gebruik van Sportpark Elsenburg;
- S.S.R.H.C. heeft een (verlengd) opstalrecht met betrekking tot het perceel, thans kadastraal bekend als gemeente Rijswijk, sectie H, nummer 1050 ten behoeve van het hebben van een "verenigingslokaal" (hierna 'het clubhuis');
- In 2021 heeft de gemeenteraad van Rijswijk besloten dat Sportpark Elsenburg grondig zal worden vernieuwd en ontwikkeld tot een multifunctioneel sportpark, waar behalve de bestaande sportverenigingen ook andere (maatschappelijke) instellingen gebruik van kunnen maken;
- In 2022 heeft in opdracht van Verhuurder een openbare selectieprocedure plaatsgevonden, op basis waarvan drie (maatschappelijke) instellingen zijn geselecteerd;
- Op 17 april 2023 heeft Verhuurder met een zevental partijen, waaronder Huurder, een intentieovereenkomst gesloten ten behoeve van de ontwikkeling van een multifunctionele (sport)voorziening Sportpark Elsenburg;
- Op 27 februari 2024 is het bestemmingsplan "Sportpark Elsenburg" vastgesteld, teneinde de realisatie van een multifunctionele (sport)voorziening mogelijk te maken;
- Binnen Sportpark Elsenburg zullen twee gebouwen worden gerealiseerd, Gebouw A en Gebouw B;

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

- Huurder heeft zich jegens Verhuurder verbonden tot de afname van een minimum aantal vierkante meters binnen het te realiseren Gebouw B;
- Verhuurder en Huurder hebben overeenstemming bereikt over de voorwaarden van verhuur van een deel van Gebouw B aan Huurder;
- Partijen wensen de gemaakte afspraken vast te leggen in de onderhavige huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

### Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de ruimten inclusief terras en medegebruik van het (op maandag t/m vrijdag tussen 05.00 en 01.00 uur en op zaterdag en zondag tussen 05.30 en 01.30 uur) openbare, afsluitbare, parkeerterrein (hierna 'gehuurde'), gelegen op **Sportpark Elsenburg** aan de Lange Kleiweg 106 te (2288 GR) Rijswijk, kadastraal bekend **als gemeente Rijswijk, sectie H, nummer 1051 (gedeeltelijk)**, ter grootte van in totaal circa 745 m<sup>2</sup> v.v.o. en 636 m<sup>2</sup> terras, definitief op te meten ten tijde van de oplevering van het gehuurde conform de NEN-norm 2580.

Het gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 1** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als **bijlage 2** aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.

**1.2** Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **ruimten/terras/parkeerterrein ten behoeve van een hockeyvereniging, zoals gespecificeerd op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde plattegrond/tekening, een en ander passend binnen het vastgestelde bestemmingsplan "Sportpark Elsenburg", onverminderd het bepaalde in de bijzondere bepalingen (onderverhuur). Huurder is er zelf voor verantwoordelijk dat het voorgenomen gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan.**

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

**1.4** De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt zoveel als bouwkundig is toegestaan (5,0 kN/m<sup>2</sup>). Indien Huurder voornemens is voorzieningen c.q. een inrichting aan te brengen in het gehuurde waarvan hij verwacht of redelijkerwijs behoort te verwachten dat deze, in verband met de vloerbelasting, een nadelige invloed op de constructie van het gehuurde kan hebben dient Huurder vooraf schriftelijk overleg te plegen met en toestemming te verkrijgen van Verhuurder.

**1.5** Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **niet** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde. Verhuurder zal een kopie van het energielabel aan Huurder verstrekken zodra deze beschikbaar is.

**1.6** Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat: een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

### Voorwaarden

**2.1** Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen (**bijlage 4**).

**2.2** De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

**2.3** Van deze huurovereenkomst maken tevens deel uit de huis- en gedragsregels die Huurder in acht dient te nemen. Een opzet van de huis- en gedragsregels is als **bijlage 5** bij deze huurovereenkomst gevoegd. De huis- en gedragsregels zullen tijdens het huurdersoverleg, zoals bepaald in de bijzondere bepalingen, in onderling overleg definitief worden vastgesteld. Voor zover de huis- en gedragsregels afwijken van de algemene bepalingen, gelden de huis- en gedragsregels.

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

## Duur en opzegging

**3.1** Deze huurovereenkomst gaat in op **de datum van oplevering van het gehuurde (zoals wordt vastgelegd in een addendum), naar verwachting uiterlijk op 1 juli 2026** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor **onbepaalde tijd**. Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de verwachte uiterlijke ingangsdatum (1 juli 2026) doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat (de datum van oplevering) geen huurprijs (prijspeil 2026) en geen servicekosten (prijspeil 2026) verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

**3.2** Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door **Huurder aan Verhuurder** tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van tenminste **één jaar**. Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt voorts plaats door opzegging door **Verhuurder aan Huurder** tegen een tijdstip gelegen niet eerder dan **veertig jaar na de ingangsdatum**, met inachtneming van een termijn van tenminste **één jaar**, onverminderd de wettelijke mogelijkheden van Verhuurder om de huurovereenkomst tussentijds te (laten) ontbinden.

**3.3** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

## Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

**4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum van deze huurovereenkomst op jaarbasis totaal **€ 82.560,00 (prijspeil 2024)**

**(zegge: tweeëntachtigduizend vijfhonderdzestig euro), exclusief BTW.**

**4.2** Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

**4.3** De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten bedraagt een vast (forfaitair) bedrag. Het bepaalde in artikel 18 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. Deze vergoeding bedraagt op de ingangsdatum van deze huurovereenkomst op jaarbasis totaal **€ 21.000,00 (prijspeil 2026) (zegge: éénentwintigduizend euro), exclusief BTW**. Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over deze vergoeding in rekening brengt.

**4.4** De huurprijs ex artikel 4.1 en de vergoeding ex artikel 4.3 worden jaarlijks per 1 juli, voor het eerst met ingang van 1 juli 2027, aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen, onverminderd de indexeringsovereenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen die tot de datum van oplevering jaarlijks per 15 oktober zullen plaatsvinden, voor het eerst met ingang van 15 oktober 2025.

**4.5** De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van **één** kalendermaand bedraagt bij huuringangsdatum (te indexeren naar prijspeil datum oplevering):

- |  |            |
|--|------------|
| - de huurprijs voor 745 m <sup>2</sup> v.v.o.  | € 6.880,00 |
| - de huurprijs voor 636 m <sup>2</sup> terras  | € 410,22   |
| - de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten | € 1.750,00 |

---

**totaal** **€ 9.040,22**

**zegge: negenduizend veertig euro en tweeëntwintig eurocent (prijspeil 2024/2026)**

**4.6** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.5 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. Huurder zal het bedrag middels een automatische incasso aan Verhuurder voldoen.

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

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

## **Kosten van levering van zaken en diensten**

**5.1.** Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de zaken en diensten verzorgd op kosten van Huurder zoals volgt uit de als **bijlage 6** bij deze huurovereenkomst gevoegde demarcatielijst alsmede:

- a. glasbewassing;
- b. beheer vastgoedmanagement;
- c. kosten belastingen, rechten, lasten, heffingen en retributies conform artikel 20.1 van de algemene bepalingen;
- d. administratiekosten.

**5.2** Huurder draagt zelf zorg voor het afsluiten van contracten met een energieleverancier en een waterleidingbedrijf. De aansluitkosten en de kosten van het verbruik van water en elektriciteit komen volledig voor rekening van Huurder.

**5.3** Huurder is aan Verhuurder een vast (forfaitair) bedrag verschuldigd aan servicekosten voor de door Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten. Partijen stemmen er uitdrukkelijk mee in dat het bedrag niet volledig overeenkomt met de werkelijk gemaakte kosten en derhalve hoger of lager kan zijn. Om ervoor te waken dat het door Huurder te betalen bedrag aan servicekosten hoger wordt dan de werkelijk gemaakte kosten, zullen Partijen iedere vijf jaar in onderling overleg bezien of de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten en het daarvoor door Huurder verschuldigde bedrag herziening behoeven, zonder dat Huurder aanspraak heeft op terugbetaling van servicekosten met terugwerkende kracht tot de datum van herziening.

## **Zekerheden**

**6.1** Huurder zal binnen veertien dagen na ondertekening van de huurovereenkomst: een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro). De waarborgsom zal aan Huurder worden terugbetaald uiterlijk drie maanden na aanvang van de huurovereenkomst, mits Huurder zijn verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst is nagekomen.

**6.2** Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

## **Contactpersoon**

**7.1** Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als contactpersoon op de heer W. van Haasteren, e-mail: [wvhaasteren@rijswijk.nl](mailto:wvhaasteren@rijswijk.nl) of [RCC@rijswijk.nl](mailto:RCC@rijswijk.nl). Bij de oplevering van het gehuurde zal Verhuurder relevante telefoonnummers doorgeven aan Huurder.

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

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

## **Duurzaamheid/Green lease**

**8.1** Het gehuurde voldoet bij aanvang van de huur (onverplicht) aan artikel 3.87 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In aanvulling op artikel 7.5 van de algemene bepalingen geldt het volgende:

- a. bij het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing aan het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, dat ingevolge de demarcatielijst (**bijlage 6**) voor rekening van Verhuurder is, kiest Verhuurder telkens voor de erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 3.84 van het Bbl;
- b. bij de inrichting of wijziging van de inrichting van het gehuurde, het gebruik van het gehuurde en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing dat ingevolge de demarcatielijst (**bijlage 6**) voor rekening van Huurder is, kiest Huurder telkens voor de bij zijn bedrijfstak behorende erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 3.84 van het Bbl.

## **Bijzondere bepalingen**

### **Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid**

Het aangaan van deze huurovereenkomst doet niet af aan de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van Verhuurder. Wanneer organen van de gemeente gehouden zijn een publiekrechtelijk besluit te nemen dat tot gevolg heeft dat Verhuurder zijn verplichtingen uit hoofde van deze huurovereenkomst niet zal kunnen nakomen, levert zulks geen tekortkoming zijdens Verhuurder op en is Verhuurder niet aansprakelijk voor de door Huurder te lijden schade, tenzij Verhuurder verwijtbaar heeft gehandeld.

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

### **Onderverhuur, ontbindende voorwaarde**

Huurder is, in afwijking van het bepaalde in artikel 6 van de algemene bepalingen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder bevoegd het gehuurde gedeeltelijk onder te verhuren c.q. in gebruik te geven aan Stichting Lucas Onderwijs (KvK nummer 41158916) (schoolsport) en Partou B.V. (KvK nummer 30225440) (kinderopvang). Verhuurder verleent voor deze specifieke vormen van gebruik aan deze specifieke derden op voorhand toestemming.

Huurder is verplicht om Verhuurder een kopie van de getekende onderhuurovereenkomsten aan Verhuurder te verstrekken.

Voor eventuele toekomstige onderverhuur aan anderen dan deze specifieke derden blijft het bepaalde in artikel 6 van de algemene bepalingen van toepassing.

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat Huurder uiterlijk op 1 maart 2025 geen rechtsgeldige onderhuurovereenkomst heeft gesloten met Partou B.V. (kinderopvang) voor een periode van ten minste 10 jaar tegen een huurprijs van ten minste € 30.000,00 per jaar (prijspeil 2023). Indien op 1 maart 2025 aan deze voorwaarde is voldaan, vervalt deze huurovereenkomst van rechtswege zonder dat een nadere opzegging is vereist. Huurder is verplicht om Verhuurder tijdig en schriftelijk op de hoogte te stellen van de voortgang met betrekking tot het sluiten van de onderhuurovereenkomst. Bij het eindigen van deze huurovereenkomst op grond van deze ontbindende voorwaarde, zijn Partijen over en weer niet aansprakelijk voor enige schade of kosten die voortvloeien uit het eindigen van de huurovereenkomst. Partijen kunnen de datum in onderling overleg aanpassen.

### **Huurdersoverleg**

Op regelmatige basis, ten minste één keer per jaar, zullen (vertegenwoordigers van) Verhuurder en Huurder bij elkaar komen voor een huurdersoverleg, gezamenlijk met de andere huurders van Sportpark Elsenburg. Tijdens het huurdersoverleg zullen in ieder geval de volgende punten worden besproken:

- vaststelling/wijziging van de huis- en gedragsregels;
- planning evenementen;
- gebruik buitenruimte;
- afvalinzameling.

### **Gebruik afsluitbaar openbaar parkeerterrein**

Het op Sportpark Elsenburg aanwezige, afsluitbare, openbare parkeerterrein kan gezamenlijk door de huurders van Sportpark Elsenburg en hun bezoekers worden gebruikt op maandag t/m vrijdag tussen 05.00 en 01.00 uur en op zaterdag en zondag tussen 05.30 en 01.30 uur. Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan om het parkeerterrein te gebruiken voor andere doeleinden dan parkeren, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van containers.

### **Evenementen**

In onderling overleg met Verhuurder en de andere huurders van Sportpark Elsenburg is het toegestaan om evenementen te organiseren. Huurder is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen, verkrijgen en behouden van de eventueel vereiste vergunningen dienaangaande. Het bepaalde in de artikelen 4.3 tot en met 4.5 van de algemene bepalingen is van toepassing.

### **Onderhoud**

Bij de huurovereenkomst is een demarcatielijst gevoegd (**bijlage 6**) waarin een verdeling tussen Huurder en Verhuurder is opgenomen met betrekking tot het onderhoud aan het gehuurde.

Op grond van het bepaalde in artikel 5 van de huurovereenkomst wordt door of vanwege Verhuurder de levering van diverse zaken en diensten verzorgd, ten aanzien waarvan Huurder servicekosten aan Verhuurder is verschuldigd.

Het bepaalde in artikel 11 van de algemene bepalingen is uitsluitend van toepassing voor zover in de demarcatielijst geen andere regeling is opgenomen.

### **Verzekeringen**

Verhuurder draagt zorg voor het afsluiten van een opstalverzekering voor het gehuurde (ten aanzien van alle onderdelen die bestanddeel van het gehuurde zijn) alsmede een glasverzekering. Huurder draagt zorg voor het afsluiten van een inboedelverzekering voor het gehuurde.

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

### **Bibob-procedure bij eventuele onderhuur**

Verhuurder kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, in verband met een eventueel verzoek van Huurder tot toestemming van Verhuurder om het gehuurde te mogen onderverhuren in de zin van artikel 6 van de algemene bepalingen om advies vragen conform de door de gemeente Rijswijk opgestelde en op 24 oktober 2023 vastgestelde "Beleidsregel toepassing Wet Bibob gemeente Rijswijk 2024".

Verhuurder kan verlangen dat de beoogde onderhuurder een integriteitsverklaring aan Verhuurder overlegt.

### **Einde opstalrecht, ontruiming, doorhaling openbare registers, opstalaansprakelijkheid**

Op 2 augustus 2007 is door Verhuurder ten behoeve van R.H.C. een (verlengd) opstalrecht gevestigd met betrekking tot het clubhuis op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Rijswijk, sectie H, nummer 1050 (Hyp 4 dl. 52830 nr. 131), welk opstalrecht eindigt op 31 december 2025, behoudens eventuele verlenging op grond van het bepaalde in artikel 5:104 lid 2 BW juncto artikel 5:98 lid 1 BW. Diezelfde dag heeft R.H.C. het opstalrecht, met toestemming van Verhuurder, overgedragen aan S.S.R.H.C. (Hyp 4 dl. 52830 nr. 130). Partijen komen overeen dat, zodra het gehuurde aan Huurder is opgeleverd, Huurder binnen acht weken nadien tot ontruiming van het clubhuis overgaat en het perceel ter vrije beschikking aan Verhuurder stelt. Verhuurder zal van het einde van het opstalrecht doen blijken in de openbare registers; Huurder zal aan deze doorhaling medewerking verlenen. Het clubhuis zal door Verhuurder, die na het einde van het opstalrecht door natrekking eigenaar zal worden van het clubhuis, worden verwijderd. Huurder heeft, conform het bepaalde in artikel 10 lid 4 van voornoemde akte(n), geen recht op vergoeding van de waarde van het clubhuis. Zolang Huurder gebruiker van het clubhuis is, rust de opstalaansprakelijkheid bij Huurder conform het bepaalde in artikel 6:181 BW. Het gebruiksrecht van Huurder – en daarmee tevens de opstalaansprakelijkheid – vervalt zodra het clubhuis is ontruimd en het perceel ter vrije beschikking is gesteld aan Verhuurder.

### **Privacy**

Artikel 30 van de algemene bepalingen is niet van toepassing en wordt vervangen door:

1. Persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) Huurder worden door Verhuurder verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door Verhuurder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.
2. Betrokkenen hebben het recht de Verhuurder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen.

### **Toegang en controle**

Verhuurder is gerechtigd te controleren of Huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 5.1 t/m 5.4, 6, 7, 8.1 en 8.2 en 12.1 t/m 12.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met Huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van Verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – Verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door Verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan dit artikellid, is Huurder aansprakelijk voor de door Verhuurder dientengevolge te lijden schade.

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

Aldus opgemaakt en ondertekend in **drievoud**

plaats	datum	plaats	datum
Gemeente Rijswijk		S.S.R.H.C.	

.....  
(handtekening Verhuurder)

.....  
(handtekening Huurder)

R.H.C.

.....  
(handtekening Huurder)

Bijlagen: \*)

1. plattegrond/tekening van het gehuurde.
2. proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
3. energielabel (toe te voegen ten tijde van beschikbaarheid).
4. algemene bepalingen.
5. opzet huis- en gedragsregels.
6. demarcatielijst.
7. uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
8. uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.

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

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

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

---

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

---

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

---

### **Omvang gehuurde**

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

### **Geschiktheid van het gehuurde**

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

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

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

### **Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst**

**3.1** Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.

**3.2** De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

### **(Overheids)voorschriften en vergunningen**

**4.1** Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5.

**4.2** De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeltmakende voorzieningen.

**4.3** Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.

**4.4** Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.



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

## **Gebruik**

**5.1** Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.

**5.2** Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als in het kader van door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

**5.3** Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.

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

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

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

**5.7** Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

## **Onderhuur**

**6.1** Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

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

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

### **Milieu en energielabel**

**7.1** Huurder en Verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

**7.2** Het is Huurder niet toegestaan:

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

b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

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

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

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

### **Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen**

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

**8.2** Het is Huurder niet toegestaan:

a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;

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

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

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

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

Ook Verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.

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

## **Schade**

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

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

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

## **Aansprakelijkheid**

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

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

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

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

- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
- indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en Huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
- indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

## **Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen**

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

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

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

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

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

**11.4** Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:

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

- c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- d. buitenschilderwerk.

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

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

- a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, binnenschilderwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
- c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, belinstallaties, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
- e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
- f. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
- g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;
- h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;
- i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;
- j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
- k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

**11.6** Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.

**11.7** Indien Huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds-, herstel of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten.

Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

**11.8** Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.

**11.9** Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door Verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat Huurder niet van deze aansprakelijkheid.

**11.10** Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten

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

### **Veranderingen en toevoegingen door Huurder**

**12.1** Huurder zal Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.

**12.2** Zonder toestemming van Verhuurder is Huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van Huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of (technische) voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen of beïnvloeden.

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

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

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

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

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

**12.8** Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Hurdervoorzover die in opdracht van of voor rekening van Huurder zijn gemaakt.

**12.9** De door Huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting.

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

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

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

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

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

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

### **Onderhoud en renovatie door Verhuurder**

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

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

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

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

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

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

### **Verzoeken/toestemming**

**14.1** Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.

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

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

### **Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder**

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

### **Taxatie en bezichtiging van het gehuurde**

**16.1** Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen.

**16.2** Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met Huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.

**16.3** Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende een jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder daar enige aanspraak aan te ontfemen, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door Verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

### **Huurprijswijziging**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Omzetbelasting**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

### **Verzekeringen**

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

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

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

## **Einde huurovereenkomst of gebruik**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Betalingen**

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

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

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

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

### **Zekerheden**

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

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

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

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

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

### **Hoofdelijkheid**

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

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

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

### **Niet tijdige beschikbaarheid**

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

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

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

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

### **Appartementsrecht**

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

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

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

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

### **Kosten, verzuim**

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

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

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

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

### **Boetebepaling**

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

### **Wet Bescherming Persoonsgegevens**

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

### **Domicilie**

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

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

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

### **Klachten**

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

### **Slotbepaling**

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

## Demarcatielijst Sportpark Elsenburg

Deze demarcatielijst is een bijlage behorende bij de "huurovereenkomst Sportpark Elsenburg" met contractnummer: ..... Het betreft Gebouw B op Sportpark Elsenburg.

Huurders: Vereniging RHC en Stichting SSRHC

Adres gehuurde Lange Kleiweg 106 2288 GR te Rijswijk

Ingangdatum gehuurde ..... Totale oppervlakte 745 m2 v.v.o. en 636 m2 terras BVO (concept DO)

Deze demarcatielijst is een schematische weergave van de verdeling tussen Huurders en Verhuurder met betrekking tot onderhoud, herstel en vernieuwing van het gehuurde. Het bepaalde in artikel 11 van de algemene bepalingen is uitsluitend van toepassing voor zover in deze demarcatielijst geen andere regeling is opgenomen.

Voor onderhoud en/of herstel voor rekening en risico van Verhuurder en Huurders geldt minimaal niveau 3 conform NEN 2767 als uitgangspunt.

In deze demarcatielijst gebruikte termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:  
Onderhoud = het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage; Herstel = het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;  
Vernieuwing = het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.

Voor een aanduiding van het type onderhoud worden in deze demarcatielijst de volgende afkortingen gebruikt:

DO = dagelijks onderhoud

PO = periodiek (preventief) onderhoud inclusief inspecties en keuringen CO = calamiteiten en/of correctief onderhoud

GO = groot onderhoud bij einde technische- en economische levensduur

Onderhoud, herstel en/of vernieuwing dat voor rekening en risico van Huurders dient te worden uitgevoerd, kan als onderdeel van bijkomende leveringen en diensten door Verhuurder worden verzorgd. Als dit het geval is, dan is het uitdrukkelijk in de huurovereenkomst en in de kolom Servicekosten van deze demarcatielijst vermeld en worden de kosten door middel van de daarvoor bedoelde vergoeding (servicekosten) door Huurders aan Verhuurder voldaan. Huurders betalen een forfaitair bedrag aan Verhuurder ten aanzien van de door Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten. Het betreft een vast bedrag, dat niet wordt verrekend.

Door Huurders aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Onderhoud, herstel en/of vernieuwing van door Huurders aangebrachte veranderingen en toevoegingen komt altijd voor rekening en risico van Huurders.

Onderwerp		Verhuurder	Huurders	Servicekosten
<b>GEBOUW BUITEN</b>				
<b>Balkons, balustrades, galerijen</b>				NL/SFB 34
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik en vandalisme	CO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
		Verhuurder	Huurders	Service kosten
<b>Buitenverlichting gebouw en terras gebonden</b>				NL/SFB 90
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	x		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	x		-

Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. vandalisme	CO	X		€
<b>Daken</b>				NL/SFB 47
Reinigen en schoonhouden	PO	X		
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€
Herstel lekkages t.g.v. oneigenlijk gebruik en vandalisme	CO	X		€
Herstel lekkages t.g.v. andere oorzaken	CO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Dakramen</b>				NL/SFB 37
Reinigen en schoonhouden	DO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Buitendeuren, ramen, kozijnen, schuifdeuren,</b>				NL/SFB 32
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging) en vandalisme	CO	X		€
<b>Erfafscheidingen, straatwerk, straatmeubilair eigendom gemeente</b>				NL/SFB 90
Reinigen en schoonhouden	DO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	x		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	x		-
<b>Fietsenstallingen, buitenbergingen</b>				NL/SFB 90
Reinigen en schoonhouden	DO	X		
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Funderingen</b>				NL/SFB 16
Onderhoud en herstel	GO	X		-
<b>Gevels, metselwerk, voegwerk</b>				NL/SFB 21
Reinigen en schoonhouden	DO		X	
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Reinigen en herstel t.g.v. vandalisme (graffiti)	CO	X		€
<b>Glas</b>				NL/SFB 31
Reinigen en schoonhouden	DO	X		€
Herstel en vernieuwing t.g.v. schade	CO	X		€
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging) en vandalisme	CO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Goten, hemelwaterafvoeren</b>				NL/SFB 52
Reinigen, schoonhouden en herstel verstoppingen	DO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. vandalisme	CO	X		€
		Verhuurder	Huurders	Service kosten
<b>Hang- en sluitwerk</b>				NL/SFB 31

Reinigen, schoonhouden en smeren	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging) en vandalisme	CO	X		€
Herstel en vernieuwing t.g.v. verlies sleutels	CO		X	-
Dupliceren en bijbestellen sleutels	CO		X	-
<b>Schilderwerk buiten</b>	NL/SFB 46			
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging) en vandalisme	CO	X		€
<b>Slagboominstallatie NVT</b>	NL/SFB 90			
Reinigen en schoonhouden	DO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. vandalisme	CO			-
<b>Tuinonderhoud, bomen, beplantingen, bloembakken, perken, borders</b>	NL/SFB 90			
Aanplanten en vervangen planten en bomen	PO	X		-
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Snoeien struiken en bomen (klein)	PO	X		€
Periodieke inspectie en snoeien bomen groot	PO	X		-
<b>Zonwering buiten (gebouwgebonden) NVT</b>	NL/SFB 31			
Reinigen en schoonhouden	DO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO			-
Herstel en vernieuwing t.g.v. vandalisme	CO			-
<b>GEBOUW BINNEN</b>				
<b>Binnendeuren, kozijnen (in vaste scheidingswanden), schuifdeuren</b>	NL/SFB 32			
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging)	CO	X		-
<b>Hang- en sluitwerk</b>	NL/SFB 31			
Reinigen, schoonhouden en smeren	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	DO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging)	CO	X		-
Herstel en vernieuwing t.g.v. verlies sleutels	CO		X	-
Dupliceren en bijbestellen sleutels	DO		X	-
		<b>Verhuurder</b>	<b>Huurders</b>	<b>Service kosten</b>

<b>Inrichting, bewegwijzering, inventaris, meubilair, beplanting.</b>	<b>Inrichting door huurder</b>			NL/SFB 74
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
<b>Keukens, Pantry's Inrichting door huurder</b>			NL/SFB 73	
Reinigen en schoonhouden	DO		x	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		x	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		x	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		x	-
<b>Keukenapparatuur Inrichting door huurder</b>			NL/SFB 74	
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
<b>Kitvoegen</b>			NL/SFB 41	
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Plafonds, vaste plafonds</b>			NL/SFB 45	
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Plafonds</b>			NL/SFB 45	
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Riolering</b>			NL/SFB 52	
Reinigen, schoonhouden, herstel verstoppingen	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Sanitair</b>			NL/SFB 74	
Reinigen, schoonhouden, herstel verstoppingen	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Scheidingswanden, vaste wanden (metselwerk en/of beton)</b>			NL/SFB 22	
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Scheidingswanden, lichte wanden, systeemwanden, vouwwanden, schuifwanden</b>			NL/SFB 22	
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-



		Verhuurder	Huurders	Service kosten
<b>Schilderwerk</b>				NL/SFB 46
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Tegelwerk</b>				NL/SFB 42
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Toiletaccessoires, handdoek- en zeepautomaten, spiegels, brillen, toiletrolhouder</b>		<i>Aangebracht door huurder</i>		
Reinigen en schoonhouden	DO		X	NL/SF B74
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
<b>Trappen, balustrades, galerijen (constructief)</b>				NL/SFB 24
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Vloeren (constructief)</b>				NL/SFB 43
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Vloerafwerking Aangebracht door huurder</b>				NL/SFB 43
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
<b>Vloerafwerking Aangebracht door verhuurder</b>				NL/SFB 43
Reinigen en schoonhouden	DO		x	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	x		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	x		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	x		-
<b>Ventilatie-roosters</b>				NL/SFB 57
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Vensterbanken</b>				NL/SFB 31
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging)	CO	X		€
<b>Wandafwerking, stucwerk, vinyl, behang aangebracht door Huurder</b>				NL/SFB 42

Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
<b>Wandafwerking, stucwerk, vinyl, behang aangebracht door verhuurder</b>				NL/SFB 42
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Zonwering binnen, luxaflex, (rol)gordijnen, gordijnrails) aangebracht door huurder</b>				NL/SFB 70
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
		<b>Verhuurder</b>	<b>Huurders</b>	<b>Service kosten</b>
<b>GEBOUW INSTALLATIES</b>				
<b>Airco-units (split-units) NVT</b>				NL/SFB 55
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO			-
<b>Alarminstallatie, toegangscontrolesysteem NVT</b>				NL/SFB 65
Aanbrengen en aanpassingen	PO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO			-
Alarmopvolging	CO			-
<b>Bliksembeveiligingsinstallatie</b>				NL/SFB 65
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging) en vandalisme	CO	X		€
<b>Brandmeldinstallatie (gebouw gebonden) NVT</b>				NL/SFB 65
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO			-
Periodiek testen, bijhouden logboek en opgeleid persoon taken	PO			-
Communicatieverbinding PAC	PO			-
Alarmopvolging	CO			-
<b>Brandslanghaspels, blusleidingen</b>				NL/SFB 65
Reinigen en schoonhouden	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Herstel verbroken legionellazegels	CO	X		€
<b>Communicatie-installaties, telefoon, video, data, antenne, intercom</b> <i>Aangebracht door huurder</i>				NL/SFB 64
Aanbrengen en aanpassingen	PO		X	-

Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO		X	-
<b>Elektrische deuren en deuropeners NVT</b>	NL/SFB 31			
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO			
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO			-
Herstel en vernieuwing t.g.v. inbraak(poging) en vandalisme	CO			-
<b>Elektrische installatie (leidingen, bedrading)</b>	NL/SFB 61			
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Benodigde aanpassingen t.g.v. gebruik	CO		X	-
<b>Elektrische installatie (schakelaars, wandcontactdozen, zekeringen, lichtbronnen, lampen) mits eigendom gemeente</b>	NL/SFB 61			
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Benodigde aanpassingen t.g.v. gebruik	CO		X	-
		Verhuurder	Huurders	Service kosten
<b>Gasleidingen NVT</b>	NL/SFB 54			
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO			-
Benodigde aanpassingen t.g.v. gebruik	CO			-
<b>Gebouwbeheersysteem, regeltechniekinstallatie</b>	NL/SFB 58			
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO			-
<b>Gevelonderhouds- en glazenwasinstallatie NVT</b>	NL/SFB 66			
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO			€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO			-
<b>Liftinstallatie</b>	NL/SFB 66			
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Hydrofoorinstallatie</b>	NL/SFB 53			
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO			€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO			-
<b>Legionella</b>	NL/SFB 53			
Bestrijding na uitbraak	CO	X		€
Risicoanalyse en beheersplan, bemonstering en spoeling	PO	X		€
Benodigde aanpassingen waterinstallatie t.g.v. gebruik	CO	X		-
<b>Luchtbehandeling, afzuiging, mechanische ventilatie, koelinstallatie (gebouwgebonden)</b>	NL/SFB 55			
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-

Benodigde aanpassingen t.g.v. gebruik	CO		X	-
<b>Noodverlichting</b>				NL/SFB 65
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Vernieuwing accu's en batterijen	PO		X	-
<b>Ontruimingsinstallatie/BMI NVT</b>				NL/SFB 65
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO			
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO			-
<b>Rookmelders</b>				NL/SFB 65
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Vernieuwen accu's en batterijen	PO		X	-
<b>Sprinklerinstallatie NVT</b>				NL/SFB 65
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO			-
<b>Veiligheidsvoorzieningen t.b.v. (onderhouds)werkzaamheden in, op of aan het gehuurde</b>				NL/SFB 99
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
		<b>Verhuurder</b>	<b>Huurders</b>	<b>Service kosten</b>
<b>Verwarmingsinstallatie bestaande uit warmtepomp</b>				NL/SFB 56
Reinigen en schoonhouden roosters	DO		X	-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Benodigde aanpassingen t.g.v. gebruik	CO		X	-
<b>Voorzieningen mindervaliden (gebouwgebonden) bijvoorbeeld lift</b>				NL/SFB 00
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO		X	€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Vuilwaterpompen, vetputten, olie-afscheiders</b>				NL/SFB 52
Reinigen en schoonhouden	DO		X	
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
<b>Waterinstallatie, leidingen, kranen</b>				NL/SFB 53
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-
Benodigde aanpassingen t.g.v. gebruik	CO		X	-
<b>Warmwatervoorzieningen (gebouwgebonden)</b>				NL/SFB 53
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO	X		-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO	X		€
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO	X		-

GEBOUW SPECIALE VOORZIENINGEN				
Kunstwerken (gebouwgebonden, eigendom van verhuurder)				NL/SFB 00
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. normaal gebruik	PO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. oneigenlijk gebruik	CO			-
Onderhoud, herstel en vernieuwing t.g.v. einde levensduur	GO			-

Uitkomst overleggen 17 juni 2024 en 30 juli 2024

Aanwezig: Gemma Smolders, Frank Gubbens, Geert-Willem van Weert, Jaap Vinke, Jaap Vos, Koen Caminada en Pieter van Meeteren, Willem van Haasteren

Allen onderstaand de punten die we besproken hebben en de uitwerking daarvan.

- |   |  |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Contracten</li><li>2. Ontwerp</li><li>3. Demarcatie en MJOP uitkomst</li><li>4. Huur en vangrail scenario</li><li>5. Binnen gebied</li><li>6. Diversen</li></ol> | <p>Art. 2 Het artikel spreekt alleen over de openingstijden, maar in de apv staan ook zaken tav paracommercie. Dus ik zou bijna willen zeggen. "Het openen en sluiten van de accommodatie is gehouden is aan (lokale) wet en regelgeving, zoals bijvoorbeeld de APV". Deze overeenkomst mag namelijk geen vrijbrief zijn om je niet aan wet- en regelgeving te houden.</p> |
|---|--|

#### Contract

1. Contract partij voor gemeente is de vereniging RHC en de stichting SSRHC, zij tekenen samen. Zie contract, wordt cleane versie. Het contract wordt aangepast zodat alleen gebouw B wordt vermeld.
2. Open en sluiten van accommodatie volgens de vigerende APV van de gemeente Rijswijk (artikel 2.29) voor openbare inrichtingen.  
Uit de vigerende APV van de gemeente Rijswijk (artikel 2.29) volgt dat openbare inrichtingen zijn gesloten op maandag tot en met vrijdag tussen 01.00 uur en 05.00 uur, en op zaterdag en zondag tussen 01.30 uur en 05.00 uur. Een openbare inrichting betreft (zie artikel 2.29) een hotel, restaurant, pension, café, waterpijpcafé, cafetaria, snackbar, discotheek, buurthuis of clubhuis of elke andere voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was logies wordt verstrekt of dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie ter plaatse worden bereid of verstrekt. Het lijkt me dan ook redelijk indien bij deze tijden wordt aangesloten.
3. Huis- & gedragsregels: Huurders stellen dit zelf op, basis huisregels is een voorbeeld.

#### Ontwerp

1. De overige punten, document bijlage 240424 VO reactie Rupa, die nog verwerkt moeten worden in het DO worden door SSRHC/RHC functioneel beoordeeld en vastgesteld. De Architect heeft de ontwerp vrijheid. Dit wel in overleg met de gemeente in het kader van de financiële haalbaarheid en consequenties in keuzes.
2. Afgesproken is dat SSRHC/RHC beslissen over de functionaliteit van het gebouw op basis van het eerder opgestelde PVE en voortschrijdende inzichten o.b.v. het ontwerp, Architect gaat over ontwerp oplossingen en materialen keuze, gemeente over het geld in relatie met bouwbudget. SSRHC/RHC heeft tot en met het DO alle directe invloed. De 50 punten uit document bijlage 240424 VO reactie RUPA die in het DO worden ingepast, zijn door SSRHC/RHC functioneel beoordeeld en vastgesteld. De punten worden in het Definitief Ontwerp geïmplementeerd na instemming van SSRHC/RHC (voorstel Jaap Finke).
3. Mocht er na aanbesteding en in de vervolgfases reden zijn voor budgettaire aanpassingen die consequenties hebben voor het ontwerp wordt dit tussen gemeente en de individuele gebruikers besproken. Aanpassingen betreffende het deelgebouw van SSRHC/RHC kunnen alleen na instemming van SSRHC/RHC worden doorgevoerd.
4. Jaap Vos verzorgt een nieuwe (concept) versie van de plattegronden van Gebouw B voor de informatieavonden en de ledenvergadering, aangezien een aantal presentaties alweer achterhaald zijn.
5. Al het leidingwerk (binnen en terras) wordt o.b.v. eisen SSRHC/RHC gerealiseerd.

Opmerking JF Ontwerp 2 en 3. Enkel als de functionaliteit van het gebouw wordt geraakt, anderszins is er geen instemmingsrecht, maar een inspanning over en weer tot overeenstemming.

## Demarcatie en MJOP uitkomst

1. In de bijlage de opmerkingen in de demarcatie lijst, daarin gaat de gemeente akkoord met de opstelling van (SS) RHC met de volgende uitgangspunten:
  - a. Gemeente rekent een forfaitair bedrag, dus geen voorschot bedrag. En daarin voert zij alle in de demarcatie opgestelde service opdrachten uit. Inclusief verzekeringen en belastingen, beheer, overig etc. zoals eerder gepresenteerd (deze posten worden in de huurovereenkomst opgenomen).
  - b. De demarcatie beperkt zich tot het gebouw; demarcatiepunten zijn niet op de openbare ruimte van toepassing. Openbare ruimte wordt onderhouden door gemeente
  - c. De gemeente zal afspraken maken op welke manier en in welk tempo schade en of vandalisme gerepareerd c.q. schoongemaakt zal worden, uitgangspunt is de veiligheid van het gebouw voor gebruikers.
  - d. Er komt bij oplevering van het gebouw een MJOP incl. de gecontracteerde partners voor de gebruikers waarin alle door verhuurder uitgevoerde werkzaamheden (incl. frequentie etc.) worden opgenomen.
  - e. Het forfaitaire bedrag naast het huurbedrag is 21.000 €. Prijspeil 2024. In huurcontract stond 2023.
  - f. Er is vooral zorg over de kleedkamers en gebruik school, hierover wordt door SSRHC/RHC contact gezocht met Stanislas. Gemeente doet dit ook op zijn niveau.
  - g. Gemeente onderzoekt toepassen camerasysteem voor meer toezicht en achterhalen vanden. Hierin worden de regels en richtlijnen gevolgd die er zijn voor camera's in de openbare ruimte.

## Huur en vangrailsscenario (afspraak overleg 17 juni)

1. SSRHC/RHC moeten bij een 40-jarig huurcontract rekening houden met de terugloop van de ledenaantallen. Er is afgesproken dat de gemeente bij een ledenaantal van 750 open staat voor een regeling over de totale bijdrage in huur en servicekosten, waarbij de veldhuur en gebruik aantal velden ook onderwerp van gesprek wordt.

## Binnen gebied (afspraak overleg 17 juni)

1. Er wordt zo snel als mogelijk door de gemeente een overleg gepland tussen, verkeersdeskundige, verenigingen en de landschapsarchitect om de inrichting van het binnenterrein nogmaals te bestuderen. Hierbij is vastgesteld dat dit geen onderdeel is van go or no go van het bestuur. De huidige gebruikers die in elkaars tijden gebruik maken van het middenterrein zullen dit ook doen zonder MFA. Logische aansluiting op de Lange Kleiweg is een voorwaarde.

## Diversen

1. Donderdag 5 november 2024 is de begrotingsvergadering van de Gemeente Rijswijk. Jaap Finke adviseert om uiterlijk 15 oktober het huurcontract te tekenen zodat voorafgaand aan de begrotingbehandeling van de raad de afspraken vastliggen en er een feestelijke bijeenkomst georganiseerd kan worden.
  - a. (SS)RHC zal op basis van dit uitgangspunt een planning opstellen; zie bijlage.
  - b. SSRHC en RHC kunnen pas akkoord geven op geschoonde documenten.
  - c. Moment van overdracht en gebouw vanuit SSRHC aan gemeente heeft nog aandacht nodig i.v.m. de (strijdigheid) van de doelstelling van de Stichting en dus bestuurdersaansprakelijkheid voor bestuursleden SSRHC (in privé).
2. Transitie, plan voor transitie wordt met gemeente en architect en later met aannemer verder doorgesproken. Uitgangspunt is dat keuken van het huidige gebouw blijft staan. Er zal door de Gemeente altijd een gelijkwaardige invulling worden gegeven als er functionaliteiten, die onderdeel van het transitieplan zijn, komen te vervallen bijv. de keuken

3. Gemeente draagt 30 K bij aan plan RHC. Mocht de bouwtijd langer zijn dan 12 maanden worden de kosten voor de uitloop 75% Gemeente -25 % RHC verdeelt. Dit is van toepassing voor de het huidige transitieplan. Additionele kosten omdat bijvoorbeeld de keuken gedurende de bouwfase niet kan blijven bestaan zijn voor rekening het project. Uitgangspunt is dat de vereniging gelijkwaardig operationeel moet kunnen blijven.

Bovenstaande afspraken worden ondertekend door projectgroep SRHCC en gemeente Rijswijk. Hiermee bevestigen beide partijen gebonden te zijn aan deze extra afspraken.

.....  
Koen Caminada  
voorzitter SRHCC

.....  
Jaap Finke  
Gemeente Rijswijk



## Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel<sup>®</sup>

KvK-nummer 40409522

Pagina 1 (van 2)

### Rechtspersoon

RSIN	810626652
Rechtsvorm	Vereniging met volledige rechtsbevoegdheid
Statutaire naam	Rijswijksche Hockey Club (RHC)
Ook genoemd	RHC
Statutaire zetel	gemeente Rijswijk
Bezoekadres	Lange Kleiweg 106, 2288GR Rijswijk
Postadres	Postbus 666, 2280AR Rijswijk
Internetadres	www.rijswijkschehc.nl
E-mailadres	info@rijswijkschehc.nl
Datum oprichting	15-04-1931
Datum akte laatste statutenwijziging	24-10-2019
Activiteiten	SBI-code: 93122 - Veldsport in teamverband (geen voetbal) SBI-code: 93142 - Zaalsport in teamverband Hockeyvereniging

### Bestuurders

Naam	van Weert, Geert-Willem
Geboortedatum	13-10-1970
Datum in functie	10-10-2023 (datum registratie: 17-10-2023)
Titel	Penningmeester
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Caminada, Ivo Lucas Jozef
Geboortedatum	16-02-1970
Datum in functie	10-10-2023 (datum registratie: 17-10-2023)
Titel	Hockey senioren
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Hietbrink, Joost Menso
Geboortedatum	02-09-1980
Datum in functie	09-07-2024 (datum registratie: 19-07-2024)
Titel	Bestuurslid jeugdhockey
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Vink, Krista Petronella Joziëna
Geboortedatum	12-05-1977

## Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel<sup>®</sup>

---

**KvK-nummer** 40409522

---

**Pagina 2** (van 2)

Datum in functie	09-07-2024 (datum registratie: 23-07-2024)
Titel	Organisatie
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	Smolders, Gemma Sabine
Geboortedatum	13-01-1976
Datum in functie	11-07-2024 (datum registratie: 15-07-2024)
Titel	Voorzitter
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	van Rooyen, Coen Theodorus Maria
Geboortedatum	08-02-1983
Datum in functie	16-10-2024 (datum registratie: 20-10-2024)
Titel	Secretaris
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

---

Uittreksel is vervaardigd op 22-10-2024 om 14.02 uur.

## Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel®

**KvK-nummer** 27286093

**Pagina** 1 (van 2)

### Rechtspersoon

RSIN	815508311
Rechtsvorm	Stichting
Statutaire naam	Stichting Sportaccommodatie Rijswijksche Hockeyclub
Statutaire zetel	Rijswijk (Zuid Holland)
Bezoekadres	Lange Kleiweg 106, 2288GR Rijswijk
Postadres	Postbus 666, 2280AR Rijswijk
Eerste inschrijving handelsregister	07-03-2006
Datum akte van oprichting	02-03-2006
Activiteiten	SBI-code: 93113 - Sportvelden Het bevorderen van sportbeoefening en het ondersteunen van gebruikers van het sportcomplex gelegen aan de Lange Kleiweg te Rijswijk

### Bestuurders

Naam	Voorn, Paulus Theodorus
Geboortedatum	15-09-1960
Datum in functie	02-03-2006 (datum registratie: 26-10-2011)
Titel	Bestuurder B
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	van Meeteren, Pieter Willem
Geboortedatum	17-03-1964
Datum in functie	24-02-2021 (datum registratie: 10-03-2021)
Titel	Bestuurder B / penningmeester
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Caminada, Conradus Leander Jozef
Geboortedatum	24-12-1966
Datum in functie	01-01-2023 (datum registratie: 23-01-2023)
Titel	Voorzitter
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	Smolders, Gemma Sabine
Geboortedatum	13-01-1976
Datum in functie	01-08-2024 (datum registratie: 11-08-2024)
Titel	Bestuurder B
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)



## Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel<sup>®</sup>

---

**KvK-nummer** 27286093

---

**Pagina** 2 (van 2)

---

Uittreksel is vervaardigd op 21-12-2024 om 10.47 uur.