

# Staatsbosbeheer

## Algemene voorwaarden

### Huur bedrijfsruimte



#### Geldend voor:

- Huurovereenkomst 290-bedrijfsruimte
- Huurovereenkomst 290-bedrijfsruimte 2 jaar of korter
- Huurovereenkomst 230a-overige bedrijfsruimte

Versienummer: H00.av.01.20.1

#### Artikel 1.1 Definities, begripsomschrijvingen

- Huurovereenkomst: De met huurder opgemaakte huurovereenkomst, waarin wordt verwezen naar deze Algemene Voorwaarden.
- Het gehuurde: De bij de overeenkomst in huur uitgegeven onroerende zaak of zaken.

#### Artikel 1.2 Indicatieve vermeldingen

De omschrijving van het gehuurde en de vermelding van de oppervlakte en/of grootte daarvan in de huurovereenkomst is alleen als aanduiding bedoeld, zonder dat het gehuurde daaraan hoeft te beantwoorden. Een over- of ondermaat levert geen gebrek in de zin van de wet op.

#### Artikel 1.3 Terbeschikkingstelling en aanvaarding

1. Huurder aanvaardt het gehuurde in de staat, zoals die is omschreven in het in tweevoud opgemaakt, door beide partijen ondertekende en bij aanvang van de huurovereenkomst opgestelde beschrijving. De beschrijving wordt als bijlage aan de huurovereenkomst gehecht. Huurder kent de staat en eigenschappen van het gehuurde volledig en aanvaardt het gehuurde in de staat waarin het zich ten tijde van de aanvang van de huurovereenkomst bevindt, met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van bestaande en/of nieuwe op het gehuurde rustende beperkt zakelijke rechten en/of kwalitatieve verplichtingen op het genot van het gehuurde. De aanwezigheid van bestaande en/of toekomstige beperkt zakelijke rechten en/of kwalitatieve verplichtingen levert geen gebrek in de zin van de wet op.
2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare en/of onzichtbare gebreken aan het gehuurde en/of aan de daartoe behorende gemeenschappelijke ruimten/voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten, van welke aard en omvang dan ook, die verhuurder niet bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en evenmin behoorde te kennen. Verhuurder is evenmin aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare en/of onzichtbare gebreken van welke aard en omvang dan ook, die na het aangaan van de huurovereenkomst ontstaan c.q. mochten ontstaan. Op verhuurder rust terzake van

gebreken, ontstaan na het aangaan van de huurovereenkomst, geen onderzoeks- en/of mededelingsplicht.

3. Huurder is verplicht het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is voor het tussen partijen beoogde gebruik.

#### Artikel 1.4 Niet-tijdige beschikbaarheid

1. Indien het gehuurde niet op de in bijzondere bepalingen bij de overeenkomst genoemde ingangsdatum door verhuurder aan huurder ter beschikking wordt gesteld, is huurder tot de datum waarop het gehuurde aan hem alsnog ter beschikking wordt gesteld geen huur verschuldigd.
2. In het geval van niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde zoals in lid 1 van dit artikel omschreven, zullen de overeengekomen ingangs- en einddatum dienovereenkomstig opschuiven.
3. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde voortvloeiende schade, tenzij de latere terbeschikkingstelling is veroorzaakt door de grove schuld en/of ernstige nalatigheid van verhuurder. De niet tijdige beschikbaarheid van het gehuurde levert geen gebrek in de zin van de wet op.
4. Huurder kan geen (partiële) ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de niet tijdige beschikbaarheid is veroorzaakt door de ernstige nalatigheid of grove schuld van verhuurder en daarenboven van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden de huurovereenkomst ongewijzigd in stand te laten.

#### Artikel 2.1 Waarborgsom

1. Voorafgaand aan het ingaan van de huurovereenkomst betaalt huurder verhuurder een waarborgsom ten bedrage van de huurprijs over 2 maanden, inclusief BTW. Deze waarborgsom wordt huurder terugbetaald bij het einde van de huur. Verhuurder is huurder geen rente verschuldigd over de waarborgsom.
2. Ingeval de waarborgsom door verhuurder is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder een nieuwe waarborgsom tot het oorspronkelijke bedrag voldoen.
3. Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt hij aan verhuurder per overtreding een

direct opeisbare boete van € 250,- per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat hij per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

#### **Artikel 2.2 Wijze van betaling**

Verhuurder is te allen tijde bevoegd de overeengekomen wijze waarop de uit de huurovereenkomst en/of deze Algemene Voorwaarden voortvloeiende betalingen moeten worden verricht door een enkele aan huurder gerichte schriftelijke mededeling te wijzigen.

#### **Artikel 2.3 Verrekening**

Huurder is niet bevoegd om hetgeen hij uit hoofde van de huurovereenkomst en/of deze Algemene Voorwaarden is verschuldigd te verrekenen of te compenseren met, of af te trekken van vorderingen die huurder uit andere hoofde op verhuurder heeft, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW.

#### **Artikel 2.4 Betalingen**

Alle betalingen ter zake van deze huurovereenkomst strekken in de eerste plaats in mindering van de kosten, vervolgens in mindering van de verschenen rente en ten slotte in mindering van de jongste termijn van de hoofdsom en de lopende rente.

#### **Artikel 2.5 Indexering van boetes**

De in de artikelen 2.1 lid 3 en artikel 10.3 lid 1 genoemde boetebedragen zijn gebaseerd op het prijspeil van 1 januari 2006. Deze bedragen worden jaarlijks en met ingang van 1 januari 2007 overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 lid 2 van deze Algemene Voorwaarden geïndexeerd.

#### **Artikel 2.6 Belastingen, heffingen, vergoedingen en boetes**

1. De zakelijke lasten en belastingen die ter zake van het gehuurde en de daarop aanwezige opstallen worden geheven, komen met ingang van de dag waarop de huurovereenkomst is ingegaan, ten laste van huurder, voor zover deze ingevolge de wet of verordening ten laste van huurder dienen te komen. Dit betekent onder meer dat voor rekening van huurder komen:
  - a. de onroerendezaakbelasting terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde (en het feitelijk medegebruik van algemene/dienst- en gemeenschappelijke ruimten), ongeacht aan wie de aanslag wordt opgelegd;
  - b. overige belastingen, precariorechten, rioolrechten, lasten en retributies ter zake van het gehuurde en van zaken van de huurder;
  - c. de milieubeschermingsheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en bedragen uit hoofde van milieubescherming in enige andere heffing.
2. Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek van verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.

3. Indien en zodra verhuurder tengevolge van het feit dat de huurder op en/of in het gehuurde opstallen heeft gesticht of werken heeft aangelegd, hoger in de onroerendezaakbelasting wegens genot krachtens zakelijk recht wordt aangeslagen dan voorheen, dan is huurder verplicht het hogere aan de verhuurder te betalen.
4. Huurder is verplicht tot betaling van alle boeten, vergoedingen, lasten, heffingen wegens overtreding van enige wet of verordening ontstaan door toedoen, nalaten of onvoorzichtigheid van huurder en/of van hen, die met zijn toestemming in het gehuurde aanwezig zijn. Huurder vrijwaart verhuurder tegen alle aanspraken uit dien hoofde.

#### **Artikel 3.1 Indexering van de huurprijs**

1. In dit artikel wordt verstaan onder 'CPI': De consumentenprijsindex reeks alle huishoudens (2000=100), welke door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt vastgesteld.
2. De indexering van de huurprijs geschiedt volgens de navolgende rekenformule, waarbij de indexcijfers worden afgerond op drie decimalen:
$$A = (B : C) \times D$$
In deze formule is:
  - A. de nieuwe huurprijs;
  - B. de CPI behorende bij de maand van de datum precies drie maanden voor de aanpassingsdatum;
  - C. de CPI behorende bij de maand van de datum precies drie maanden voor de datum van de laatste daadwerkelijke aanpassing;
  - D. de geldende huurprijs.
3. Mocht het CBS op enig moment wijzigingen doorvoeren met betrekking tot (de berekening van) het CPI reeks alle huishoudens, dan zullen in overleg met het CBS een index en/of een rekenformule worden gehanteerd die de in het eerste lid aangegeven systematiek zo dicht mogelijk benadert. Indien het CBS de bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk 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.
4. De huurprijs wordt niet aangepast indien toepassing van de in het eerste of tweede lid bedoelde rekenformule zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende respectievelijk laatst herziene huurprijs.
5. De geïndexeerde huurprijs geldt ook wanneer van de indexering aan huurder geen (schriftelijke) mededeling wordt gedaan.

#### **Artikel 3.2 Huurprijsherziening overige bedrijfsruimte artikel 7:230a BW**

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op huurovereenkomsten betreffende overige bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a

BW en is derhalve niet van toepassing op huurovereenkomsten betreffende winkelbedrijfsruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW.

2. Indien een der partijen van zijn bevoegdheid tot huurprijsherziening gebruik wil maken, stelt deze de andere partij daarvan bij aangetekende brief in kennis uiterlijk drie maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs moet ingaan. Overschrijding van de termijn van drie maanden leidt er uitsluitend toe dat een huurprijsaanpassing op basis van dit artikel voor de daarop betrekking hebbende periode van 5 jaren op een navenant later tijdstip ingaat.
3. Wanneer partijen binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving niet tot overeenstemming zijn gekomen, zal de huurprijs worden vastgesteld door drie deskundigen, die opdracht zullen krijgen binnen vier weken na benoeming hun standpunt te bepalen en aan partijen kenbaar te maken. Zowel huurder als verhuurder zullen binnen veertien dagen, nadat het verzoek daartoe van een van hem de ander heeft bereikt, ieder een deskundige aanwijzen. Een deskundige zal binnen 8 dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar moeten maken of hij deze aanvaardt. Beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen twee weken gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen. Beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen twee weken gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen. Indien de deskundigen over de vast te stellen huurprijs geen overeenstemming kunnen bereiken, zal als nieuwe huurprijs gelden het één vierde deel van de som van:
  - a. de huurprijsvaststelling van de door partijen benoemde deskundigen;
  - b. het dubbele van de huurprijsvaststelling van de derde deskundige.
4. Indien één van de partijen nalatig blijft in het tijdig aanwijzen van een deskundige en/of indien beide deskundigen binnen veertien dagen geen overeenstemming kunnen bereiken over de keuze van de derde deskundige, is de meest gereede partij gerechtigd zich tot de kantonrechter te wenden in wiens rechtsgebied het gehuurde is gelegen, teneinde aanwijzing te vragen tot het benoemen van de ontbrekende deskundige(n). De deskundigen brengen hun advies schriftelijk uit binnen twee maanden na aanwijzing van de derde deskundige. De door deskundigen vastgestelde huurprijs zal voor beide partijen bindend zijn.
5. Indien huurder en verhuurder het erover eens zijn dat met één deskundige kan worden volstaan en bovendien omtrent de aanwijzing van deze ene deskundige schriftelijk overeenstemming wordt bereikt, zal in afwijking van het bepaalde in lid 3 deze ene deskundige de huur bindend vaststellen.
6. De kosten van de huurprijsvaststelling door deskundigen komen ten laste van de partij die herziening heeft verzocht, indien de verhoging of verlaging van de huurprijs minder dan 5% van de laatst geldende huurprijs bedraagt. Bedraagt de verhoging of verlaging van de huurprijs meer dan 5% van de laatst geldende

huurprijs, dan worden de deskundigenkosten door elk van de partijen voor de helft gedragen.

7. Bij de toetsing van de huurprijs aan de markthuurwaarde van het gehuurde dienen de door of voor rekening van huurder aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen bij de aanpassing van de huurprijs buiten beschouwing te blijven. De deskundigen dienen voorts rekening te houden met al hetgeen omtrent het gehuurde is overeengekomen, zoals de bestemming, de ligging, de grootte en indeling van het gehuurde.

#### **Artikel 4.1 Bestemming en gebruik**

1. Huurder is verplicht het gehuurde overeenkomstig de in de bijzondere bepalingen van de overeenkomst aangegeven bestemming zélf, daadwerkelijk én behoorlijk te gebruiken en zich terzake als een goed huurder te gedragen. Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder aan het gehuurde een andere bestemming te geven. Indien huurder in strijd handelt met dit artikel verbeurt hij aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding te vorderen. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.
2. Huurder dient zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is en planologisch bestemd is voor de bestemming die huurder daaraan op grond van deze huurovereenkomst moet geven. Het niet of in beperkte mate voldoen van het gehuurde aan de planologische bestemming levert geen gebrek in de zin van de wet op.

#### **Artikel 4.2 Vergunningen, ontheffingen en verzekeringen**

1. Huurder dient zelf te zorgen voor het verkrijgen van eventuele, voor de uitoefening van zijn bedrijf en/of beroep, vereiste vergunningen en/of ontheffingen waarvoor het gehuurde is bestemd, terwijl de weigering of intrekking daarvan nimmer aanleiding zal kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere actie tegen verhuurder. Het weigeren dan wel intrekken van een vergunning levert geen gebrek in de zin van de wet op.
2. Indien aan of in het gehuurde in verband met lid 1 veranderingen, toevoegingen en/of voorzieningen al dan niet op overheidsvoorschrift noodzakelijk zijn, is huurder er voor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan terzake door de overheid gestelde of te stellen eisen, alsmede dat eventueel benodigde vergunningen worden verkregen, terwijl de kosten van de veranderingen, toevoegingen of voorzieningen voor rekening van huurder zijn. Het aanbrengen van de in dit lid genoemde veranderingen toevoegingen en/of voorzieningen zal geen aanleiding kunnen geven tot enige actie tegen verhuurder. Het aanbrengen van

bedoelde veranderingen, toevoegingen en/of voorzieningen levert geen gebrek in de zin van de wet op.

3. Het verzekeringsrisico met betrekking tot de eventueel door huurder aangebrachte bouwkundige veranderingen, toevoegingen en/of voorzieningen is voor rekening van huurder. Huurder verplicht zich dit risico genoegzaam zelf te verzekeren.
4. Ter dekking van het wettelijk aansprakelijkheidsrisico in verband met de bedrijfsuitoefening van huurder in het gehuurde, dient huurder een passende verzekering af te sluiten.

#### **Artikel 4.3 Gebruik door derden, onderhuur**

1. Het is huurder niet dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder toegestaan:
  - a. het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur en/of in gebruik af te staan;
  - b. de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechtsverhouding geheel of gedeeltelijk aan derden af te staan, over te dragen of in te brengen in een maatschap, vennootschap of rechtspersoon dan wel de huurrechten voor zover behorend tot een onverdeeldheid toe te scheiden bij scheiding en deling daarvan.
2. Ingeval huurder in strijd handelt met dit artikel verbeurt hij aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding te vorderen. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.

#### **Artikel 5.1 Verplichtingen huurder en gebruiksbeperkingen**

1. Huurder dient het gehuurde te voorzien en voorzien te houden van voldoende inrichting en inventaris.
2. Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, is het huurder niet toegestaan het in gebruik zijnde vloeroppervlak hoger te belasten dan voor het gehuurde gemiddeld bouwtechnisch toelaatbaar is d.w.z. met 150 kg/m<sup>2</sup>.
3. Huurder is niet bevoegd, anders dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder:
  - zich op daken, vlieringen, platten, goten, borstwering en glazenwassersomlopen (voorzover aanwezig) te bevinden of daarop voorwerpen te plaatsen, c.q. geplaatst te houden;
  - enige wijziging aan te brengen in enige technische voorziening van het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
  - ruimten te betreden, waarin apparatuur voor centrale voorzieningen is opgesteld;
  - de gemeenschappelijke ruimten anders te gebruiken dan uitsluitend voor het bereiken en het verlaten van het gehuurde;
  - antennes, zonweringen en vlaggenmasten te plaatsen in, op of aan het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
  - het gehuurde te gebruiken voor reclamedoelinden, die geen betrekking hebben op het bedrijf van huurder;

- ventilatierooster(s) in (het gebouw waarvan) het gehuurde (deel uitmaakt) dicht te maken en/of te verstellen, ruiten te beplakken, of anderszins ondoorzichtig te maken;
  - in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorende tot de normale handelsvoorraad, een en ander met inachtneming van het bepaalde in de leden 6 en 7 van dit artikel;
  - het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- en/of andere
  - milieuverontreiniging en/of aantasting van de volksgezondheid optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor de vloeren kunnen worden beschadigd;
  - vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe aangewezen plaatsen;
  - veranderingen en/of toevoegingen, wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met de voorschriften van de overheid en/of van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkt zakelijke rechten of die voor een andere huurder tot hinder dan wel overlast leiden dan wel het gebruik aantasten.
4. Huurder is verplicht, indien hij opdracht geeft tot het verrichten van werkzaamheden met gebruikmaking van open vuur, zoals lassen, snijden, vlamsolderen, verfafbranden, dakbedekken en dergelijke, ten behoeve van installatie, aanbouw, onderhoud, reparatie, demontage of afbraak aan gebouwen, bedrijfsuitrusting/inventaris enz. de volgende maatregelen te nemen:
    - a. genoemde werkzaamheden mogen uitsluitend verricht worden onder toezicht van huurder of personeel van huurder;
    - b. brandbare stoffen, behalve die waarmee of waaraan de werkzaamheden plaatsvinden, dienen verwijderd te worden tot op een veilige afstand (bij lassen of snijden 10 meter) of, indien dit onmogelijk is, beschermd te worden;
    - c. huurder of personeel van huurder moet aanwezig zijn met brandslang of brandblusser. Blijkt in geval van schade, ontstaan door brand, dat in de onmiddellijke omgeving van de plaats waar de brand vermoedelijk is uitgebroken, werkzaamheden als hierboven zijn omschreven, zijn uitgevoerd dan dient huurder aan te tonen dat genoemde voorzorgmaatregelen zijn getroffen.
  5. Huurder is verplicht opslag van brandbare zaken zoals hout, karton en/of papier, pallets, kunststoffolie e.d., alsmede afvalcontainers tenminste 10 meter buiten de gevel en/of afdak (zowel aangebouwde als losstaande) te plaatsen.

6. Huurder is verplicht brandkranen en brandslanghaspels, alsmede vluchtwegen in het gehuurde te allen tijde vrij te houden, ook die welke dienen als vluchtweg voor andere gebruikers van het gebouw.
7. Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- en/of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke en mogelijke andere consequenties.

#### **Artikel 6.1 Leveringen en diensten**

1. De kosten van het gebruik van elektriciteit, gas, water, verwarming en van eventueel (mede)gebruik van een centraal antennesysteem, met inbegrip van meterhuur en de kosten van aansluiting, zijn voor rekening van huurder.
2. 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 leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.
3. Verhuurder is, behoudens in geval van ernstige nalatigheid of grove schuld, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde voorzieningen en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijzvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting. Partijen komen overeen dat het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de in dit artikel genoemde voorzieningen en diensten, die tot gevolg hebben dat het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, niet als een gebrek in de zin van de wet wordt aangemerkt.

#### **Artikel 7.1 Veranderingen en/of toevoegingen**

1. Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op het gehuurde aan te brengen, die (i) bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde en/of niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden; en/of (ii) niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde en/of (iii) waartegen zich zwaarwichtige bezwaren van de verhuurder verzetten. Verhuurder kan aan een te verlenen goedkeuring zodanige (financiële) voorwaarden verbinden als hem noodzakelijk voorkomt. Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot de door huurder gewenste veranderingen en/of toevoegingen extra zekerheid te verlangen door middel van een verhoging van de waarborgsom of bankgarantie, waarvan de omvang zal afhangen van de aard en ingrijpendheid van de door huurder gewenste veranderingen en/of toevoegingen, zulks ter exclusieve bepaling door verhuurder.

2. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat bij de uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de door hem aan te brengen veranderingen en/of toevoegingen als hiervoor omschreven, wordt voldaan aan de terzake door de overheid gestelde eisen alsmede dat eventueel benodigde vergunningen worden verkregen.
3. Indien huurder, ná toestemming van verhuurder, wijzigingen aanbrengt in de elektrische- en/of gasinstallatie, garandeert huurder aan verhuurder dat de elektrische- en/of gasinstallatie voldoet en blijft voldoen aan de ten deze toepasselijke NEN normen. De elektrische- en/of gasinstallatie zal tenminste éénmaal per drie jaar door een erkend elektrotechnisch bedrijf, op kosten van huurder, gecontroleerd moeten worden. Gebreken aan de elektrische- en/of gasinstallatie zijn geen gebrek in de zin van de wet en zullen onverwijld, voor rekening van huurder, verholpen worden.
4. Het onderhoud en/of het verhelpen van gebreken aan de door huurder op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van huurder.
5. Hetgeen huurder in, aan of op het gehuurde zal hebben aangebracht, veranderd of weggebroken, een en ander geheel voor zijn rekening en risico, zal hij, zonder daarvoor enige vergoeding uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking dan wel anderszins van verhuurder te kunnen vorderen, bij het einde van de huur ongedaan maken en het gehuurde in de staat brengen, waarin het bij het aangaan van de huurovereenkomst verkeerde. Dit is alleen anders, indien verhuurder bij het verlenen van de in lid 1 bedoelde toestemming instandhouding van de door huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen verlangt.
6. Huurder machtigt verhuurder bij deze om al hetgeen in strijd met het bepaalde in lid 1 is uitgevoerd, na vergeefse aanmaning, voor rekening van huurder en zonder vergoeding van de door huurder gemaakte kosten, in de oorspronkelijke staat te brengen.

#### **Artikel 8.1 Onderhoud**

1. Tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen als bedoeld in artikel 7:217 BW – dan wel werkzaamheden aan, veranderingen en/of toevoegingen die door of vanwege huurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht, zijn voor rekening van verhuurder:
  - a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels (met uitzondering van ruiten);
  - b. onderhoud, herstel en vernieuwing van trappen, trap treden, leidingen, rioleringen, afvoeren, goten, buitenkozijnen, onverminderd het in lid 2 onder "e" gestelde;
  - c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van installaties zoals de lift-, centrale verwarmings-, hydrofoor-, airconditioning-, ventilatie- en elektrische installatie;

- d. buitenschilderwerk.
2. Voor rekening van huurder zijn alle overige onderhoud, herstel en vernieuwingen zoals:
- inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in lid 1, alsmede het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen in de zin van artikel 7:217 BW, een en ander onverminderd het hierna bepaalde;
  - onderhoud, herstel en vernieuwing van lampen, gebroken dan wel beschadigde (spiegel )ruiten, glasdeuren en glaswanden;
  - onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuinen en erven, waaronder de bestrating;
  - onderhoud, herstel en vernieuwing in gelijksoortige uitvoering van hang- en sluitwerk, kranen, schakelaars, stopcontacten, brand(alarm)installaties, belinstallaties, (nood)verlichting (inclusief armaturen), zonwering, rolluiken, accu's, vloerbedekking, stoffering, wandafwerking, systeemwanden, systeemplafonds, ruiten, binnenschilderwerk, gootstenen, sanitair, pantry-inrichting, keuken, spiegels, closetreservoirs;
  - schoonmaakwerkzaamheden van het gehuurde zowel in- als uitwendig waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, jaloezieën, markiezen, rolluiken, zonweringen, kozijnen en gevels, alsook het verwijderen van graffiti op het gehuurde; het ten minste eenmaal per jaar reinigen van goten en vegen van schoorstenen, ventilatiekanalen of rookgasafvoeren, alsmede het ontstoppen en legen van (vetvang)putten, riolen en afvoeren tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde;
  - onderhoud, herstel en vernieuwing van voorzieningen die niet door of vanwege verhuurder zijn aangebracht;
  - onderhoud, herstel en vernieuwing, welke noodzakelijk zijn door toedoen of nalaten van huurder zelf, zijn personeel, van degenen voor wie hij aansprakelijk is en van degenen die hij tot het gehuurde heeft toegelaten;
  - de kosten van een service-abonnement voor aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt ten dienste staande installaties, zoals een lift-, hydrofoor- of centrale verwarmings-, airconditioning-, ventilatie- en elektrische installatie, althans voor zover die kosten verschuldigd zijn voor:
    - het uitvoeren van periodiek preventief onderhoud, waaronder begrepen het uitvoeren van controlewerkzaamheden en het gangbaar houden van bewegende delen (correctief onderhoud);
    - het vervangen van onderdelen die aan snelle slijtage onderhevig zijn en die bij vrijwel iedere onderhoudsbeurt vervangen moeten worden;
    - het verhelpen van storingen buiten de normale kantooruren;
    - het verrichten van geringe reparaties;

- alles wat verder als kleine herstellingen in de zin van artikel 7:217 BW kan worden beschouwd.

3. Indien huurder na aanmaning nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze op onoordeelkundig of slechte wijze zijn uitgevoerd, is verhuurder gerechtigd na sommatie en ingebrekestelling deze 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. Verhuurder is gerechtigd een toeslag van 2% bij huurder in rekening te brengen over de kosten, verband houdende met de door verhuurder ingevolge dit artikel uit te voeren onderhouds-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden, onverminderd de aanspraken die verhuurder uit hoofde van de wet dan wel deze huurovereenkomst op huurder heeft. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.

#### **Artikel 8.2 Melding schade en gebreken**

Huurder is verplicht verhuurder onmiddellijk op de hoogte te stellen indien schade aan het gehuurde dreigt of is ontstaan of indien huurder een gebrek aan het gehuurde of aan het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt constateert. Huurder is voorts verplicht naar vermogen alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming en/of beperking van schade aan het gehuurde, waaronder begrepen schade als gevolg van calamiteiten, regen, storm, vorst en sneeuw. Indien voornoemde maatregelen worden getroffen, meldt huurder dit terstond schriftelijk aan verhuurder. Uitsluitend de redelijke kosten die verband houden met de in dit lid bedoelde maatregelen komen voor rekening van verhuurder, voorzover deze kosten tot het verhuurdersonderhoud behoren.

#### **Artikel 8.3 Verhelpen gebreken door huurder in plaats van verhuurder**

Indien huurder gebruik maakt van zijn bevoegdheid van artikel 7:206 lid 3 BW, zal hij verhuurder daarvan per aangetekende brief in kennis stellen onder gelijktijdige vermelding van een gespecificeerde opgave van de door huurder te verrichten werkzaamheden en de daarmee gemoeid zijnde kosten alsmede van de hinder die de werkzaamheden voor andere huurders van verhuurder en omwonenden meebrengt, met opgave van de maatregelen die huurder zal treffen om deze hinder tot een minimum te beperken. Huurder verplicht zich voorts de door hem zelf uit te voeren werkzaamheden adequaat en efficiënt op de kortst mogelijke termijn te voltooien.

#### **Artikel 8.4 Uitvoering onderhoud, renovatie e.a. door verhuurder**

Indien verhuurder het nodig oordeelt aan, in of op het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan, in of op belendingen, of aan, in of op de gemeenschappelijke ruimten, centrale voorzieningen of voor het algemeen gebruik bestemde faciliteiten, onderhoud, herstel, vernieuwing, renovatie of

andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden en maatregelen, in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en maatregelen en eventueel ongerief gedogen, zonder dat daarvoor enige schadevergoeding of vermindering van de betalingsverplichting of (partiële) ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. De uitvoering van herstel, onderhouds-, vernieuwings-, renovatie- of andere werkzaamheden als hiervoor omschreven, levert geen gebrek in de zin van de wet op. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, zo mogelijk, overleg met huurder plegen.

#### **Artikel 9.1 Bezichtiging**

Indien verhuurder wil overgaan tot verkoop of verhuring van het gehuurde aan anderen, is huurder verplicht het perceel naar plaatselijk gebruik te laten bezichtigen. Verhuurder zal huurder hiervan tijdig in kennis stellen. Huurder heeft terzake geen aanspraken op verhuurder, meer in het bijzonder niet uit hoofde van de artikelen 7:204 tot en met 208 BW.

#### **Artikel 9.2 Toegang voor werkzaamheden**

De medewerkers van Staatsbosbeheer, alsmede zij, die in opdracht van verhuurder in of aan het gehuurde werkzaamheden moeten verrichten, hebben tussen 08.00 uur en 18.00 uur de vrije toegang tot het gehuurde.

#### **Artikel 10.1 Aansprakelijkheid, schade**

1. Huurder is aansprakelijk voor alle schade van welke aard dan ook alsmede alle verliezen aan het gehuurde toegebracht of overkomen, tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die hij tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor hij aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten.
2. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of zaken van huurder of van derden - en huurder heeft terzake geen recht op huurprijsvermindering - door het optreden en de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of ontstaan door het optreden en de gevolgen van weersomstandigheden, van stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, van stagnatie in de leveringen en diensten van gas, water, elektriciteit, warmteventilatie of luchtbehandeling en andere stoornissen in het huurgenot, tenzij de schade het gevolg is van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde dan wel de schade het gevolg is van gebreken die verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende dan wel had behoren te kennen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden terzake.
3. Voor brandschade die met het gehuurde aan derden wordt toegebracht, is huurder aansprakelijk, tenzij huurder bewijst dat de brand niet door schuld van huurder alsmede de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, is veroorzaakt.

4. Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
5. Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde, die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsverplichting(en) niet is nagekomen, tenzij sprake is van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder dan wel de schade het gevolg is van een gebrek dat verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst kende dan wel behoorde te kennen.
6. Huurder is verplicht eigendommen van verhuurder, die tengevolge van de uitoefening van het huurrecht worden beschadigd, op zijn kosten op eerste aanschrijving binnen de daarbij bepaalde termijn ten genoegen van de verhuurder te herstellen. Indien huurder in gebreke blijft, is de verhuurder bevoegd het nodige te doen verrichten op kosten van huurder, zonder dat daartoe rechterlijke machtiging is vereist en onverminderd het recht van verhuurder om schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen.

#### **Artikel 10.2 Hoofdelijke aansprakelijkheid**

1. Indien meerdere (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. Uitsluiting van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.
2. De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

#### **Artikel 10.3 In verzuim zijn / boetebeding**

1. Bij overschrijding van de betalingstermijn is huurder in verzuim zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist. Huurder verbeurt in dat geval een boete van 1% van de verschuldigde huurprijs per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 150,- (zegge: honderdvijftig euro), zulks onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de wettelijke rente, alsmede onverminderd het recht van verhuurder nakoming, schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.
2. Ook indien huurder toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van één of meerdere van zijn uit hoofde van deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, is hij in verzuim zonder dat daartoe ingebrekestelling nodig is.

#### **Artikel 10.4 (Niet) nakoming**

Indien huurder één van de bepalingen van de huurovereenkomst niet of niet behoorlijk nakomt, heeft verhuurder de bevoegdheid zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst hetgeen in strijd met deze huurovereenkomst is verricht of nagelaten, op kosten van de huurder weg te nemen of te verrichten, dan wel de daartoe nodige werkzaamheden door derden te laten uitvoeren, onverminderd het recht van verhuurder ontbinding en/of schadevergoeding te vorderen.

#### **Artikel 11.1 Oplevering bij het einde huur of gebruik**

1. Bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde dient huurder het gehuurde geheel ontruimd aan verhuurder op te leveren in de staat die bij aanvang van de huur in de beschrijving is vastgelegd, behoudens de door huurder met toestemming van verhuurder in, op of aan het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen terzake waarvan partijen geen verplichting tot ongedaanmaking zijn overeengekomen, alsmede behoudens hetgeen door normale slijtage en/of veroudering van het gehuurde teniet is gegaan of is beschadigd.
2. Mocht er bij aanvang van de huur geen beschrijving zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde door huurder bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik aan verhuurder opgeleverd in de staat die verhuurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, behoudens normale slijtage en/of veroudering van het gehuurde teniet is gegaan of beschadigd. In dat geval, alsmede indien over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst discussie ontstaat, wordt huurder verondersteld het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen.
3. Zo spoedig mogelijk na de huuropzegging, dan wel uiterlijk een jaar voor het einde van de voor bepaalde tijd aangegane huurovereenkomst, wordt het gehuurde op initiatief van verhuurder gezamenlijk met huurder gecontroleerd. De staat waarin het gehuurde alsdan verkeert, zal worden vastgelegd in een in tweevoud opgemaakt en door beide partijen ondertekend proces-verbaal van voorcontrole. Dit proces-verbaal vermeldt de geconstateerde gebreken en veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op het gehuurde, alsmede voor wiens rekening de kosten van ongedaanmaking komen. Indien huurder niet binnen een redelijke termijn meewerkt aan het opstellen van het proces-verbaal, geldt het proces-verbaal van voorcontrole dat alsdan door verhuurder wordt opgemaakt als bindend voor partijen.
4. Huurder dient de in het proces-verbaal van voorcontrole genoemde opleveringsgebreken en veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op het gehuurde die voor zijn rekening komen te herstellen respectievelijk ongedaan te maken, zulks ten genoegen van verhuurder, vóór de datum van oplevering zoals die in het proces-verbaal van voorcontrole is vermeld.
5. Van de oplevering wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt. Indien bij de oplevering blijkt dat huurder nog niet

geheel of deels aan zijn verplichtingen uit het vorige lid voldaan heeft, geschieden de nodige reparaties, vervangingen en/of ongedaanmakingen door verhuurder op kosten van huurder zonder dat daartoe rechterlijke machtiging is vereist en blijft de huurprijs inclusief BTW verschuldigd tot het tijdstip, waarop al deze werkzaamheden ten genoegen van verhuurder zijn verricht, onverminderd het recht van verhuurder nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

6. Huurder heeft geen aanspraak op vergoeding voor door, dan wel ten laste van, hem aan het gehuurde aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen.
7. Alle goederen 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, tenzij verhuurder bekend is dat de opvolgende huurder de goederen heeft overgenomen. Het optreden van verhuurder in zodanig geval geschiedt met goedkeuring van huurder en geldt tussen partijen als niet in strijd met artikel 138 Wetboek van Strafrecht.
8. 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 huurder enig recht op schadevergoeding heeft.
9. Huurder zal bij beëindiging van de huurovereenkomst jegens verhuurder geen enkele aanspraak op vergoeding en/of schadeloosstelling van welke aard ook kunnen doen gelden, tenzij deze aanspraak uit de dwingendrechtelijke bedrijfsruimtebepalingen voortvloeit. Huurder zal tegenover verhuurder geen rechten kunnen doen gelden op vervangende bedrijfsruimte.

#### **Artikel 11.2 Sleutels**

Indien verhuurder bij het einde van de huurovereenkomst de sleutels en door huurder bijgemaakte sleutels niet tijdig ontvangt, is verhuurder gerechtigd zich - op kosten van huurder - de toegang tot het gehuurde te verschaffen, onverminderd de gehoudenheid van huurder om alle verdere schade, welke door zijn verzuim mocht ontstaan, aan verhuurder te vergoeden.

#### **Artikel 12.1 Op- en aanzeggingen**

Op- en/of aanzeggingen ingevolge deze overeenkomst dienen te geschieden bij aangetekende brief dan wel bij deurwaardersexploot.

#### **Artikel 12.2 (Buiten)gerechtelijke kosten**

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

**Artikel 12.3 Gevolgen nietigheid of vernietigbaarheid**

Indien een deel van de huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is, laat dit op grond van artikel 3:41 BW de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst onverlet.

**Artikel 12.4 Aanduiding**

Deze Algemene Voorwaarden kunnen worden aangehaald als 'Algemene Voorwaarden Huur Bedrijfsruimte Staatsbosbeheer'.