Huurovereenkomst

te Zoetermeer

HOOFDVOORWAARDEN HUUROVEREENKOMST

Verhuurder	:	
Huurder	:	
Object	:	te Zoetermeer
Kadastraal Gemeente	:	
Sectie	:	
Nummer	:	
Groot	:	253 m²
Oppervlakte	:	ca. 189 m² b.v.o. begane grond + ca. 184 m² b.v.o. op de verdieping + 6 Parkeerplaatsen
Huurtermijn	:	10 jaar
Huuringangsdatum	:	16 maart 2026
Einddatum	:	15 maart 2036
Huuropzegtermijn	:	12 maanden voor expiratiedatum
Verlengingsmogelijkheden	:	telkens 5 jaar
Jaarhuur	:	let in acht name van het bepaalde in artikel 12.12
Jaarlijkse servicekosten	:	
Belaste verhuur	:	ja
Huurprijsherziening	:	jaarlijks per 1 maart op basis van de CPI-index van het CBS voor het eerst met ingang van 1 maart 2027
Bankgarantie/waarborgsom	:	(per datum ingebruikname)
Beheerder	:	verhuurder zelf.

N.B. Alle bovengenoemde prijzen (m.u.v. bankgarantie) zijn exclusief BTW

De kerngegevens van de huurovereenkomst zijn slechts ter informatie en maken geen deel uit van de huurovereenkomst. Derhalve kunnen hier geen rechten en verplichtingen aan worden ontleend

Paraaf Verhuurder:_____ Paraaf Huurder:_____

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 5 maart 2025 vastgesteld en het model is tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl. Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Ondergetekenden: **te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door , beiden gevestigd aan de , te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door , tel.nr.: , e-mail:**

hierna te noemen 'Verhuurder',

en **geboren op en wonende aan het , h.o.d.n. tel.nr.: e-mail:**

hierna te noemen 'Huurder',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer

omzetbelastingnummer **……**

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:
Huurder wenst het gehuurde van verhuurder te huren en verhuurder wenst het gehuurde aan huurder te verhuren.

zijn overeengekomen:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder **ca. 189 m² b.v.o. begane grond + ca. 184 m² b.v.o. op de verdieping + 6 parkeerplaatsen** (hierna 'gehuurde'), gelegen **aan de te Zoetermeer,** kadastraal bekend **gemeente , grootte 253 m².**
Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 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 bedrijfsruimte. Huurder zal het gehuurde gebruiken conform het geldende bestemmingsplan, waarbij het uitgangspunt is dat de ruimte wordt gebruikt voor de exploitatie van een fotostudio en de (kortstondige) verhuur van deze ruimten als fotostudio. Ook het geven van trainingen, cursussen en workshops. Huurder zal ook kleinschalige privé-evenementen en besloten bijeenkomsten willen organiseren, zoals productlanceringen, jubilea en netwerkbijeenkomsten. Mocht huurder andere activiteiten willen ontplooien dan is toegestaan conform het bestemmingsplan dan zal verhuurder zijn goedkeuring niet op onredelijke gronden kunnen weigeren.**

Paraaf Verhuurder:_____ Paraaf Huurder:_____

Verhuurder staat niet in voor de geschiktheid van het gehuurde ten aanzien van het door Huurder voorgenomen gebruik. Huurder aanvaardt hierdoor dat het risico voor het feit dat het gehuurde wellicht niet geschikt is voor het door hem voorgenomen gebruik (zie bijlage voor de huidige bestemming).

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

op de begane grond : **1.500** kg/m²
van de overige ruimtes : **250** kg/m².

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. **Op het moment van ingangsdatum huurovereenkomst is er geen kantoorruimte op de verdieping aanwezig, aangezien het in casco staat 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", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 10-4-2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 8/2025, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

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

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **16 maart 2026** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van **10 jaar** en loopt tot en met **15 maart 2036**.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door **Huurder of Verhuurder** in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor **een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met 15 maart 2041.** Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor **telkens aansluitende periode(n) van 5 jaar, behoudens bovengenoemde opzegging**.

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van **12 maanden**.

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Paraaf Verhuurder:_____ Paraaf Huurder:_____





Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis [redacted].-, zegge: [redacted] **Met in acht name van het bepaalde in artikel 12.12**

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen.
Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van **1 januari** tot en met **31 december**.

4.5.1 De huurprijs wordt jaarlijks per **1 maart**, voor het eerst met ingang van **1 maart 2027** aangepast:

~~a) met een vast percentage van .....%; of~~
b) met inachtneming van artikel 4.5.2 van deze huurovereenkomst;
~~c) op een door partijen overeen te komen wijze, als volgt: .....~~

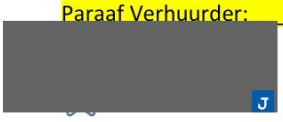
4.5.2 Een conform artikel 4.5.1 onder b) overeengekomen aanpassing van de huurprijs in lijn met de prijsontwikkeling, vindt plaats op basis van:
de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens **de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100)**, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste 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. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

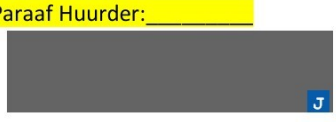
4.5.3 Een aangepaste of geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

4.5.4 Artikel 17 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing, met uitzondering van artikel 17.2.

4.6 ~~De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat Verhuurder [wel/geen*] omzetbelasting over~~

Paraaf Verhuurder:_____ Paraaf Huurder:_____





~~de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen in rekening brengt.~~

4.7 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, wordt bepaald overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat Verhuurder **wel** omzetbelasting over vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend in rekening brengt.

4.8 Op de vergoedingen als bedoeld in artikel 4.6 en 4.7 kan een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening worden toegepast, zoals is aangegeven in artikel 18 respectievelijk 19 van de algemene bepalingen.

4.9 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 21.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergeven in artikel 4.8.

4.10 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

- **de huurprijs;**
- **de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;**
- **het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.**

Per betaalperiode van **1 kalendermaand** bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten, genoemd in artikel 5.1 en 6.1
- met de daarover verschuldigde omzetbelasting

totaal

zegge:

4.11 Met het oog op de ingangsdatum **en het bepaalde in artikel 12.12** heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **16 maart 2026** tot en met **31 maart 2026** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag (servicekosten inclusief BTW).
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **16 maart 2026, doch vóór datum sleuteloverdracht.**

4.12 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.10 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.

Paraaf Verhuurder:_____ Paraaf Huurder:_____





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

Nutsvoorzieningen

5.1 Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende nutsvoorzieningen verzorgd:

<u>Kosten nutsbedrijven</u>
Voor zover dit niet in servicekosten is opgenomen zal de Huurder voor eigen rekening en risico contracten met de nutsbedrijven afsluiten voor de levering en het verbruik van water en elektriciteit. Op dit ogenblik is er een contract met Delta afgesloten. Het heeft de voorkeur om dit over te nemen.

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van nutsvoorzieningen naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Servicekosten

6.1 Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende prestaties waarvoor servicekosten in rekening worden gebracht, verzorgd:
- **voorschot kosten VVE (is aan indexatie onderhevig).**

<u>Onderhoudscontracten</u>
Voor zover dit niet in servicekosten is opgenomen zal de Huurder in overleg met de Verhuurder voor eigen rekening en risico contracten afsluiten voor het periodiek onderhoud en de controle van de tot de ruimte behorende technische installaties.

6.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 6.1 genoemde levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen

Zekerheden

7.1 Huurder zal voor de ingangsdatum:
een bankgarantie doen stellen voor/een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van [redacted] (zegge: [redacted].

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

Beheerder

8.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: **Verhuurder zelf**.

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

8.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Incentives

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

Paraaf Verhuurder:_____



Paraaf Huurder:_____



Asbest/Milieu

10.1 **Aan Verhuurder is niet bekend** dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

10.2 **Aan Verhuurder is niet bekend** dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Duurzaamheid/Green lease

11 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

Bijzondere bepalingen

12.1 **Ter aanvulling op de voorgaande artikelen uit de onderhavige huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen komen partijen voorts het onderstaande overeen. Indien en voor zover enige onderstaande bepaling onverenigbaar is met het bepaalde in (een gedeelte van) de voorgaande artikelen uit de onderhavige huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen is het bepaalde in de bijzondere bepalingen van toepassing.**

Doorhaling

12.2 **Artikelen die in deze huurovereenkomst niet van toepassing zijn, zijn doorgehaald (~~dit is een voorbeeld van tekst die niet van toepassing is~~).**

Verdovende middelen

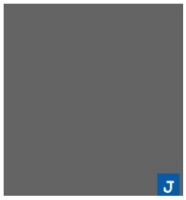
12.3 **Het is Huurder niet toegestaan in het gehuurde verdovende middelen (hard/soft) drugs etc. te verhandelen of te produceren, dan wel gelegenheid te geven tot handel/productie in deze middelen, dan wel het gebruik op enigerlei wijze toe te staan.**

Toegang en Controle

12.4 **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, verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de boete overtreft.**

Paraaf Verhuurder:_____ Paraaf Huurder:_____





Indien in het gehuurde andere activiteiten plaatsvinden dan overeengekomen of eerder genoemde niet toegestane activiteiten plaatsvinden of illegale stoffen, waaronder drugs, grondstoffen voor het maken van drugs e.d. worden aangetroffen, kan deze overeenkomst zonder tussenkomst van de rechter door de Verhuurder worden ontbonden en verplicht Huurder zich in dat geval het gehuurde met onmiddellijke ingang, binnen 48 uur, te ontruimen en opleveren. Indien Huurder hier niet aan voldoet zal zij een boete verschuldigd zijn van € 1.000,- per dag dat zij te laat heeft ontruimd en opgeleverd met een maximum van € 100.000,-. De verstrekte bankgarantie of waarborgsom zal dan toekomen aan de Verhuurder en tevens is Huurder aansprakelijk voor alle schade die Verhuurder ten gevolgen hiervan lijdt.

Arbowet

12.5 Verhuurder wordt volledig gevrijwaard voor alle ARBO-punten en de hier mogelijk uit voortvloeiende werkzaamheden. Dit is een eigen verantwoordelijkheid van Huurder. Voor zover op grond van de Arbowet aanpassing(en) aan het gehuurde noodzakelijk zijn, komen de kosten die daarmee verband houden voor rekening Huurder.

Geschiktheid gehuurde

12.6 Verhuurder staat niet in voor de geschiktheid van het gehuurde ten aanzien van het door Huurder voorgenomen gebruik. Huurder aanvaardt hierdoor dat het risico dat het gehuurde wellicht niet geschikt is voor het door hem voorgenomen gebruik voor hem blijft (zie bijlage voor de huidige bestemming).

Onroerendzaakbelasting

12.7 In aanvulling op artikel 22.1.a van de algemene bepalingen wordt het gebruikersdeel van de onroerendzaakbelasting aan Huurder doorbelast indien Verhuurder hiervoor wordt aangeslagen en het eigenarendeel en gebruikersdeel in de aanslag niet is gesplitst. De tarieven 2026 bedragen: eigenarendeel 0,4473% van de WOZ waarde; gebruikersdeel 0,3240% van de WOZ waarde.

Sleuteloverdracht

12.8 Verhuurder verleent toegang tot het gehuurde, zodra Huurder aan de volgende verplichtingen heeft voldaan: ondertekenen huurovereenkomst, voldoen van de waarborgsom en het voldoen van de eerste huurbetaling. Vanaf de datum van sleuteloverdracht komt het gehuurde voor risico van Huurder.

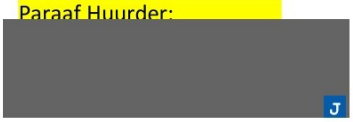
Verzekering

12.9 Verhuurder zorgt uitsluitend voor de verzekering van het gehuurde casco tegen brand- en waterschade. Huurder dient zelf zorg te dragen voor een voldoende dekkende inboedelverzekeringen (en eventueel verzekering aanwezig huurdersbelang) en te zorgen voor instandhouding van deze verzekering. In geval van een eventuele inbraak in het gehuurde kan Huurder op geen enkele wijze Verhuurder hiervoor aansprakelijk stellen, tenzij de inbraak een direct gevolg is van het handelen of juist het nalaten hiervan door Verhuurder.
Eventuele meer premies van de thans op het gehuurde toepasselijke verzekeringen als gevolg van het gebruik van het gehuurde, welke aan Verhuurder in rekening worden gebracht, komen volledig voor rekening van Huurder.

Paraaf Verhuurder:_____



Paraaf Huurder:



[redacted]

[redacted]

Opleveringsniveau

12.10 **Het gehuurde wordt in huidige staat, doch uitsluitend als casco opgeleverd, partijen genoegzaam bekend. Huidige nutsaansluiting tot in de meterkast. Verhuurder stelt een investeringsbudget van [redacted] te vermeerderen met BTW beschikbaar voor het realiseren van het inbouwpakket dat verhuurder voornemens was aan te brengen. Huurder betaald deze facturen en belast deze facturen vervolgens door aan verhuurder waarbij huurder verhuurder voorziet van de facturen van aannemer(s) inclusief een bewijs van betaling ervan door huurder**

Aanpassingen, op of aan het gehuurde

12.11 **Het is Huurder toegestaan in, op of aan het gehuurde (bouwkundige) aanpassingen te verrichten of voorzieningen te treffen, mits deze vooraf ter goedkeuring aan Verhuurder zijn voorgelegd en geaccordeerd. Verhuurder zal zijn goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat alle door Huurder in het gehuurde aangebrachte wijzigingen c.q. voorzieningen die aard en nagelvast onderdeel uitgaan maken van het gehuurde zoals het in artikel 12.10 genoemde inbouwpakket door Huurder. Indien Verhuurder, bij beëindiging van deze huurovereenkomst, echter gehele of gedeeltelijke verwijdering wenst zal Huurder verplicht zijn tot deze verwijdering over te gaan en het gehuurde vervolgens in goede staat aan Verhuurder ter beschikking te stellen. Verhuurder is aan het einde van deze huurovereenkomst aan Huurder geen vergoeding verschuldigd voor huurdersvoorzieningen en/of – aanpassingen die met zijn goedkeuring worden achtergelaten.**

Huurvrije periode

12.12 **Verhuurder verleent Huurder een huurvrije periode van totaal 3 maanden, zijnde periode overeengekomen van 16 maart 2026 t/m 15 juni 2026, derhalve is Huurder vanaf 16 juni 2026 huur en servicekosten verschuldigd aan Verhuurder. Dit laat onverlet dat Huurder wel gedurende deze huurvrije periode servicekosten is verschuldigd.**

Administratiekosten inzake contract wijziging

12.13 **Indien Huurder op haar initiatief na goedkeuring van Verhuurder een wijziging in het huurcontract wenst, dient Huurder hiervoor een vergoeding ad € 250,00, zegge tweehonderd vijftig euro, exclusief 21% BTW, voor de administratiekosten te voldoen.**

<u>Wet Bescherming Persoonsgegevens</u>

12.14 **Artikel 32 van de algemene bepalingen is niet van toepassing en wordt vervangen door:**

1. **Persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) huurder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen 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 en/of beheerder 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**

Paraaf Verhuurder:_____ Paraaf Huurder:_____

[redacted] [redacted]





belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.

2. Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder 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.

Elektrische installatie

12.15 Huurder dient ervoor zorg te dragen dat de elektrische installatie voldoet aan de veiligheidsnorm voor laagspanningsinstallaties SCIOS Scope 10-keuring. Deze installatie dient tenminste 1 keer per 5 jaar, of vaker als dat volgens een risico-inventarisatie wordt verlangd, gecontroleerd te worden door een op dit gebied deskundig bedrijf. Geconstateerde gebreken dienen per omgaande te worden hersteld.

In aanvulling op artikel 23.1 van de algemene bepalingen zal huurder verhuurder op de hoogte brengen indien zij veranderingen aanbrengt in de elektrische installatie. Mocht dit een verhoogd risico opleveren ten aanzien van de brandveiligheid en daardoor de premie van de opstalverzekering stijgt zal dit worden doorbelast aan huurder. Mocht huurder verzuimen dit te melden bij verhuurder dan heeft verhuurder het recht om de kosten die daaruit voortvloeien door te berekenen aan huurder. Mocht de verzekeraar de verzekering opzeggen in verband met het verhoogde risico van huurder dan heeft verhuurder het recht om deze huurovereenkomst te ontbinden.

Zonne energie installaties

12.16 Indien van toepassing dient Huurder ervoor zorg te dragen dat de zonne-energie installatie voldoet aan de veiligheidsnorm SCIOS Scope 12-keuring. Deze installatie dient tenminste 1 keer per 5 jaar, of vaker als dat volgens een risico-inventarisatie wordt verlangd of in het kader van genoemde keuring toe te passen regels , gecontroleerd te worden door een deskundig bedrijf op dit gebied. Geconstateerde gebreken dienen per omgaande te worden hersteld.

Buitenopslag

12.17 Het is Huurder verboden brandbare materialen, zoals hout, pallets, kunststof of afvalcontainers binnen 10 meter van gevel of afdak op te slaan.

Brandgevaarlijke werkzaamheden

12.18 Het is Huurder verboden in het gehuurde brandgevaarlijke werkzaamheden uit te voeren. Brandgevaarlijk werk is werk waarbij sprake is van gebruik van vuur of waarbij hoge temperaturen of vonkvorming kan optreden zoals bij lassen, slijpen, vlamsolderen en andere werkzaamheden waarbij sprake is van open vuur.

Brandblusapparaten

12.19 Huurder is verplicht over voldoende brandblusapparaten te beschikken. Als de overheid, bijvoorbeeld de gemeente, voorschrijft dat er meer moeten zijn, dan moet Huurder aan de voorschriften van die overheid voldoen. De brandblusapparaten moeten in goede staat verkeren en klaar zijn voor direct gebruik, goed zichtbaar en bereikbaar zijn, elk jaar worden gecontroleerd en onderhouden door een deskundig bedrijf en goed bekend zijn bij het personeel zodat zij deze kunnen gebruiken.

Tekeningsbevoegdheid

12.20 Huurder verklaart middels ondertekening van deze ROZ huurovereenkomst bij voorbaat dat degene die namens deze ROZ huurovereenkomst ondertekent respectievelijk zal ondertekenen

Paraaf Verhuurder:_____ Paraaf Huurder:_____





[redacted]

[redacted]

en daarmee verband houdende afspraken maakt respectievelijk zal maken, daartoe bevoegd is. In het verlengde van het voorgaande zal huurder zich nimmer beroepen op de onbevoegdheid van bedoelde vertegenwoordiger. Partijen komen voorts overeen dat verhuurder niet gehouden is onderzoek in te stellen naar de vertegenwoordigingsbevoegdheid van degene die namens huurder optreedt.

Voorbehoud verhuurder

12.21 Indien deze huurovereenkomst door huurder rechtsgeldig is geparafeerd en ondertekend, zal een kopie hiervan ter definitieve goedkeuring aan verhuurder worden gezonden. Het gestelde in deze huurovereenkomst is onder voorbehoud van:

* **Schriftelijke goedkeuring eigenaresse, indien eigenaresse de ROZ-overeenkomst rechtsgeldig heeft geparafeerd en ondertekend, zal het voorbehoud komen te vervallen.**

Elektronische ondertekening

12.22 Partijen komen overeen dat de huurovereenkomst en bijlagen ondertekend en geparafeerd zullen worden door middel van een elektronische gekwalificeerde handtekening middels ValidSign als genoemd artikel 3:15a Burgerlijk Wetboek. Partijen komen overeen dat een scan van de ondertekende en geparafeerde overeenkomst en bijlagen als rechtsgeldig ondertekend en geparafeerd geldt.

Aldus opgemaakt en ondertekend,

[redacted] 06-03-2026 ...../...../2026

[redacted]

[redacted]

HANDTEKENING

[redacted]

(Verhuurder)

05-03-2026 ...../...../2026

[redacted]

HANDTEKENING

[redacted]

(Huurder)

Bijlagen:

- algemene bepalingen
- indicatieve tekening van het gehuurde
- uittreksel KvK huurder
- geparafeerd kopie legitimatiebewijs Huurder
- bestemmingsplan (separaat)
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)

Afzonderlijke handtekening van Huurder 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 Huurder: [redacted]

HANDTEKENING

[redacted]

Paraaf Verhuurder:_____ [redacted]

Paraaf Huurder: [redacted]







Paraaf Verhuurder:_____



Paraaf Huurder:_____



[redacted]

[redacted]

KVK

Uittreksel Handelsregister
Kamer van Koophandel®

KvK-nummer [redacted]

Pagina 1 (van 1)

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Onderneming

Handelsnaam	[redacted]
Rechtsvorm	Eenmanszaak
Startdatum onderneming	11-07-2017 (datum registratie: 13-07-2017)
Activiteiten	SBI-code: 68203 - Verhuur en exploitatie van onroerend goed (niet van woonruimte) SBI-code: 73110 - Activiteiten van reclamebureaus SBI-code: 74200 - Activiteiten op het gebied van fotografie
Werkzame personen	1

Vestiging

Vestigingsnummer	000037564528
Handelsnaam	[redacted]
Bezoekadres	[redacted]
Datum vestiging	11-07-2017 (datum registratie: 13-07-2017)
Activiteiten	SBI-code: 68203 - Verhuur en exploitatie van onroerend goed (niet van woonruimte) SBI-code: 73110 - Activiteiten van reclamebureaus SBI-code: 74200 - Activiteiten op het gebied van fotografie Verhuur en eigen gebruik van studio- en eventruimtes voor foto-, film- en geluidsopnames, contentcreatie, marketingactiviteiten en kleinschalige evenementen
Werkzame personen	1

Eigenaar

Naam	[redacted]
Geboortedatum	
Datum in functie	

Uittreksel is vervaardigd op 18-02-2026 om 11:56 uur.

Paraaf Verhuurder:_____ Paraaf Huurder:_____

[redacted] [redacted]









Paraaf Verhuurder:_____

Paraaf Huurder:





Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen