

Raadsstuk

Onderwerp : Afbreken onderhandelingen herontwikkeling de Brinkmann
Reg.nummer : 2012/392674

1. Inleiding

De Brinkmann aan de Grote Markt is één van de meest prestigieuze plekken in de binnenstad. Het complex is destijds opgezet als een winkelpassage, met daarboven kantoren en woningen. De passage functioneerde slecht en de uitstraling was zeer matig.

Lips is eigenaar van kelder, begane grond en 1^e verdieping, alsmede van de woningen. De kantoren (2^e t/m 5^e verdieping) zijn in eigendom van én in gebruik door de gemeente. De gemeente vertrekt naar verwachting in 2014 naar de Zijlpoort en daarmee komen de kantoorverdiepingen vrij. Lips heeft aangegeven het gemeentelijk deel te willen kopen, om op die manier de herontwikkeling van het complex in één hand te kunnen uitvoeren.

De raad heeft de verkoop van de Brinkmann in gang gezet (juli 2011). Afgesproken is dat eerst exclusief met Lips wordt onderhandeld. De raad heeft aangegeven dat belang wordt gehecht aan:

- de verkoopprijs i.v.m. de huisvestingsoperatie;
- een nieuwe invulling met toegevoegde waarde;
- de beeldkwaliteit van het Brinkmann complex.

De gemeenteraad heeft op 16 mei 2012 (117210) de Criteria Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. In mei 2012 was ook in hoofdlijnen overeenstemming bereikt met Lips over de verkoop van het gemeentelijk deel van Brinkmann en heeft de raad opdracht gegeven het afsprakenkader nader uit te werken. Omdat we bij de uitwerking geen overeenstemming konden bereiken over de zekerheidsstelling, is Lips in de gelegenheid gesteld een laatste aanbieding te doen. Deze laatste aanbieding voldoet naar de mening van het college niet aan de gestelde doelen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Kennis te nemen van het final offer van Lips en dit op basis van de gegeven argumenten af te wijzen.
2. In te stemmen met het beëindigen van de exclusieve onderhandelingen met Lips over de verkoop van het gemeentelijk deel van de Brinkmann aan Lips.
3. Opdracht te verlenen aan het college de ontwikkelingsstrategie voor de Brinkmann op basis van scenario's verder uit te werken en aan de raad voor te leggen.

3. Beoogd resultaat

Einddoel is om een goede invulling van het Brinkmanncomplex te bereiken, die enerzijds voor de gemeente financieel haalbaar is en anderzijds een goede beeldkwaliteit oplevert. Dit resultaat kan bereikt worden door verkoop van het gemeentelijk deel van de Brinkmann gekoppeld aan het borgen van (kwalitatieve)

voorwaarden voor de herontwikkeling van het complex of door mogelijk het zelf benutten, verhuren of dergelijke van de betreffende ruimte.

Afbreken onderhandelingen

Het voorstel is om de uitzichtloze onderhandelingen met Lips te beëindigen. In het, in opdracht van de raad uit te werken, afsprakenkader was een zekerheidsstelling opgenomen die bestond uit enerzijds een bankgarantie en anderzijds een koopoptie op een exclusieve entree (namelijk: pand aan de Grote Markt) met een korting op de koopsom. Om te voorkomen dat er een discussie zou ontstaan in 2015 is van Gemeente zijde gesteld dat de waarde van dit onroerend goed thans bepaald en vastgesteld zou moeten worden.

Gebleken is dat er geen overeenstemming bereikt kon worden over de te hanteren uitgangspunten voor het vaststellen van deze waarde. Ook een procesvoorstel van de gemeente voor een (algemeen aanvaard) taxatietraject werd door Lips niet omarmd.

Om tot een helder standpunt te kunnen komen is Lips vervolgens in de gelegenheid gesteld een allerlaatste voorstel in te dienen, in plaats van een koopoptie heeft Lips een huuroptie hierin opgenomen. Dit voorstel is door het college beoordeeld en geconstateerd is dat het voorstel op hoofdpunten niet voldoet aan de gemaakte basisafspraken.

Herontwikkeling

Uitgangspunt voor de komende herontwikkeling is de door de raad vastgestelde gebiedsvisie Brinkmann uit september 2009 (Gebiedsvisie en ontwikkelstrategie / 2009/98803). Deze visie geeft de ruimtelijke mogelijkheden voor de locatie aan. De beeldkwaliteit van de Brinkmann ontwikkeling is gewaarborgd door de vastgestelde Criteria Ruimtelijke Kwaliteit.

De door Lips ingezette bouwactiviteiten in het kader van de ontwikkeling van de winkelruimte worden voortgezet. In plaats van een inpandige passage komen er thans winkels aan de buitenzijde van het complex. De passage wordt afgesloten en er komen grotere winkels in de kelder, begane grond en eerste verdieping. De winkels worden ontsloten vanuit de Barteljorisstraat en Grote Markt.

De gemeente krijgt twee aangepaste entrees, één aan de Grote Markt en één de Smedestraat; zonodig kan aan de Barteljorisstraat een nooduitgang omgevormd worden tot een kleine (personeels)ingang. Binnen de VVE zal nader overleg plaatsvinden over het dichtzetten van de gaanderij en de renovatie van de gevels aan Smedestraat en Schoutensteeg.

Vervolgtraject

Als de verkooptransactie met Lips niet doorgaat zullen we ons moeten beraden over het vervolg. We zullen dit in overleg doen met de raadscommissie op basis van een scenario-analyse. In een vervolgnota zullen we de verschillende scenario's met een advies voorleggen. De oorspronkelijk beoogde hotelontwikkeling is nog steeds een optie.

Lips is momenteel zijn eigendom aan het herontwikkelen. In de nu ontstane situatie zullen wij ons richten op behartiging van onze (privaatrechtelijke) belangen in de Vereniging van Eigenaren. Belangrijke onderwerpen daarbij zijn: aanpassing van de erfdienstbaarheid/heden, de aanpassing van de entrees, eventuele renovatie van de

gevel en de financiële verantwoording over de afgelopen jaren. Daarnaast vervult de gemeente uiteraard haar publiekrechtelijke taken als het gaat om vergunningverlening.

4. Argumenten

*Negatief advies eindvoorstel**

Het negatieve advies m.b.t. het eindvoorstel van Lips is behoudens vele andere punten gebaseerd op de volgende hoofdpunten:

- de bankgarantie is niet meer opgenomen;
- de gemeente moet vooraf al instemmen met de investering in de gevel;
- het First right of refusal van Lips is niet meer beperkt tot 2 jaar en is voor Lips onderhandelbaar;
- de erfdienstbaarheid van pad verdwijnt in het huurvoorstel;
- de huuroptie biedt onvoldoende zekerheid voor een vrije invulling voor gemeente, huurders en/of rechtsopvolgers;
- de huurprijs is veel te hoog, de huur gaat te vroeg in en Lips verstrekt geen zekerheid over het tijdig beschikbaar komen van deze ruimte.

In de bijlage a. treft u het volledige en integrale voorstel van Lips aan.

Beëindigen exclusiviteit

We zijn sinds 1 juli 2011 op basis van exclusiviteit bezig met de onderhandelingen met Lips. Gebleken is dat deze onderhandelingen moeizaam verlopen, steeds wordt er door Lips een opening gezocht om weer iets ter discussie te stellen. We veronderstelden dat we het op basis van de harde basisafspraken eens waren en de transactie konden uitwerken. Helaas bleek dat de gewenste koopsom van de koopoptie door Lips vele malen hoger lag dan men op basis van marktinschattingen had kunnen verwachten. Ook op ons procesvoorstel voor een objectieve taxatie werd niet ingegaan. Lips is onvoldoende bereid rekening te houden met onze belangen en er is geen vertrouwen dat we op redelijke termijn er met Lips ooit uitkomen. Vandaar dat voortzetting van de exclusieve onderhandelingen zinloos is.

Uitwerken Ontwikkelingsstrategie

Daar de gemeente de Brinkmann in 2014 verlaat is het van belang op korte termijn zicht te krijgen op een alternatieve invulling. Leegstand in 2015 moet voorkomen worden. Het verder uitwerken van de verschillende scenario's is daarom noodzakelijk.

5. Kanttekeningen

De beide eigenaren van het Brinkmann complex zijn in sterke mate wederzijds van elkaar afhankelijk.

Afspraken die voor beide partijen van belang zijn, zoals bijvoorbeeld over de toegankelijkheid (in de vorm van erfdienstbaarheid), en over de aanpassing van de entrees, instemming met voorgestelde verbouwingen en aanpassing van de meerjarenbegroting zijn of worden in de VvE vastgelegd. Om de aanpassingen van de erfdienstbaarheid nagelvast te verankeren, willen wij deze vastgelegd hebben in het kadaster. We zijn hierbij afhankelijk van de medewerking van Lips.

Lips zal in het kader van de winkeltransformatie bouwaanvragen en mogelijk ontheffingen aanvragen (winkelsamenvoeging, monumenten ed). Wij zullen deze op hun merites bekijken en beoordelen in het kader van de gestelde criteria (CRK). De aanpassing van de gevel en het dichtzetten van de gaanderij zijn wenselijke verbeteringen van de beeldkwaliteit. Het is thans niet duidelijk in hoeverre Lips

binnen de VVE hieraan nog zal meewerken omdat zijn belang met name ligt bij de winkels.

6. Uitvoering

De heroverweging van de invulling en verkoop cq verhuurtraject zal de komende weken plaatsvinden. Naar verwachting kan in november een concreet voorstel aan de raad aangeboden worden. Er wordt niet uitgesloten dat Lips of andere marktpartijen ons opnieuw benaderen. Vanwege de benodigde zorgvuldigheid zullen wij dit betrekken in onze analyse. Nieuwe één op één gesprekken zullen we thans niet aangaan.

Gedurende de verdere uitwerking zal op gepaste wijze nadere informatie worden verstrekt over de planvorming met name via de klankbordgroep en via de geëigende kanalen om de medewerkers van de gemeente Haarlem op de hoogte te houden.

7. Financiën

Vanwege de moeizame langdurige onderhandelingen en het inzetten van externe adviseurs door het college zijn de gemaakte kosten hoger uitgevallen dan het beschikbare krediet. Ervan uitgaande dat dit verrekend zou worden met de verkoopopbrengst was dit verdedigbaar. Bij het voorstel voor de verdere ontwikkelingsstrategie zullen we een aanvullend krediet aanvragen.

Doordat de verkoop per 1 januari 2015 thans niet doorgaat zal ook de bijdrage aan de gemeentelijke kantoorhuisvesting vanuit Brinkmann nihil zijn. Binnen de totale bijdrage betrof dit slechts een beperkt bedrag.

8. Bijlagen

- a. Eindvoorstel Lips dd 7 september 2012 (bijlagen koopovereenkomst c.a. ter inzage)
- b. Brief college op voorstel Lips d.d. 3 oktober 2012

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, besluit:

1. Kennis te nemen van het final offer van Lips en dit op basis van de gegeven argumenten af te wijzen.
2. In te stemmen met het beëindigen van de exclusieve onderhandelingen met Lips over de verkoop van het gemeentelijk deel van de Brinkmann aan Lips.
3. Opdracht te verlenen aan het college de ontwikkelingsstrategie voor de Brinkmann op basis van scenario's verder uit te werken en aan de raad voor te leggen.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

College van Burgemeester en Wethouder van de Gemeente Haarlem
t.a.v. de heer E. Cassee
Postbus 714
2003 RS HAARLEM

Datum : 7 september 2012
Behandeld door : Paul John de Jong

Betreft : Brinkmannpassage Haarlem

Geachte heer Cassee, beste Ewout,

Afgelopen week spraken we af dat wij je de uitgewerkte contractsdocumentatie zouden voorleggen welke jij aanstaande dinsdag in het college zult bespreken en aansluitend in zult brengen in de raadscommissie van 20 september aanstaande.

We hebben in goede harmonie veel en diepgaand over e.e.a. gesproken en weten beiden dat eens het moment komt dat we moeten zeggen "dit is het" om vervolgens het College en de Raad te laten oordelen over de definitieve documentatie. Dat moment is nu aangebroken. Ik ben ervan overtuigd dat de transactie zoveel als mogelijk ieders belangen dient, we hebben er beiden alles aan gedaan. Wat ik met name belangrijk vind is dat wij beiden niet alleen nu maar ook bij de verdere uitwerking en toekomst gebaat zijn bij een goede samenwerking om elkaanders doelen te bereiken, we zullen het samen moeten doen. Wij zijn daar graag toe bereid om de transactie tot een succes te maken en de Brinkmann weer tot een prachtig stukje Haarlem te herontwikkelen. De bijgevoegde documentatie is een uitvloeisel van de tussen de Gemeente Haarlem en LCG Commercial B.V. besproken zaken en de laatste communicatie daarover in ons schrijven aan de afdeling stedelijke ontwikkeling van 2 juli jl..

We hebben elkaar weten te vinden in een garantiestructuur waarin door LCG enerzijds de gemeentelijke bijdrage in de gevels aan de Smedestraat en Schoutensteeg wordt overgenomen en anderzijds voor de gemeente een fall-back is gefaciliteerd in de vorm van een huurcontract voor Grote Markt 15. Het huurcontract maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst.

We hebben het nu zo gestructureerd dat de gemeente als onderdeel van de garantiestructuur feitelijk de mogelijkheid heeft om het Peetoompand exclusief te gaan gebruiken door de ruimte waarop de erfdienstbaarheid ziet alsmede gewenste additionele ruimte te huren per laatste kwartaal van volgend jaar. De gemeente heeft in dit arrangement tevens de mogelijkheid tot onderhuur onder bepaalde voorwaarden. Zodra wij jullie eigendom hebben afgenomen zal de huurovereenkomst kunnen worden opgezegd en staat het weer ter beschikking tot de herontwikkeling. Als je nog vragen hebt dan horen we dat graag

Wij willen snel aan de slag met het hotel en de ontwikkeling van het daklandschap en gaan derhalve uit van een spoedige bevestiging van de gemeente Haarlem.

Met vriendelijke groet,

Namens LCG Commercial BV

G.F.J. Lips

Bijlage: Koopovereenkomst

Koopovereenkomst
Brinkmannpassage te Haarlem

De ondergetekenden:

1. **de gemeente Haarlem**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, met adres: 2011 RC Haarlem, Grote Markt 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, hierbij uitvoering gevend aan het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de dato [● 2012]; en
2. **LCG Commercial B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam en met adres: 5263 EH Vught, Helvoirtseweg 146, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17270669,

overwegende dat:

- a. Partijen besprekingen hebben gevoerd om te komen tot een integrale ontwikkelingsvisie ten aanzien van het Appartementengebouw, waarbij tussen Partijen een aantal basisafspraken is vastgelegd, welke basisafspraken zijn neergelegd in een document op hoofdlijnen van 21 maart 2012, dat als bijlage is gehecht aan de raadsnota met kenmerk 2012/117120 van de gemeente Haarlem;
- b. Partijen als uitvloeisel van deze besprekingen en basisafspraken de verkoop en koop van het Verkochte wensen te sluiten, waarbij Koper het voornemen heeft de Ruimte te herontwikkelen, onder de hierna volgende bepalingen,

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Definities.

Artikel 1.

1.1. Tenzij anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

- **Appartementengebouw:**
het appartementengebouw gelegen te Haarlem, plaatselijk bekend Brinkmannpassage 1 tot en met 121, Smedestraat 38 en

Barteljorisstraat 35, dat is begrepen in de in de definitie van het Verkochte bedoelde gemeenschap.

- **Huurovereenkomst:**
de mede op heden tussen Partijen te sluiten of reeds gesloten huurovereenkomst ten aanzien van het Peetoompand, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 32, welke huurovereenkomst als **Bijlage I** aan deze Overeenkomst is gehecht.
- **Koper:**
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, LCG Commercial B.V., voornoemd.
- **Kwaliteitsrekeningen:**
de bijzondere rekeningen van de Notaris, als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt.
- **Loyens & Loeff:**
de statutair te Rotterdam gevestigde naamloze vennootschap: Loyens & Loeff N.V. (advocaten, belastingadviseurs en notarissen), mede kantoorhoudende te 3011 GA Rotterdam op het adres Blaak 31.
- **MJOP:**
het meerjarig onderhoudsplan ten behoeve van het Appartementengebouw, zoals van tijd tot tijd zal worden vastgesteld in vergadering(en) van de V.v.E.
- **Notaris:**
een nader door Koper aan te wijzen notaris.
- **Overdrachtsdatum:**
de datum waarop de akte van levering van het Verkochte wordt verleden.
- **Overeenkomst:**
de in deze akte opgenomen overeenkomst.
- **Partijen:**
Verkoper en Koper.
- **Peetoompand:**
het gedeelte van het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, complexaanduiding 7034-A, appartementsindex 3, plaatselijk bekend Grote Markt 15 te 2011 RC Haarlem, zoals nader omschreven en aangeduid in de Huurovereenkomst.

- **Registers:**
de openbare registers voor registergoederen, gehouden ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers.
- **Ruimte:**
de op de tweede tot en met de vijfde verdieping van het Appartementengebouw gelegen – tot afzonderlijk gebruik bestemde – kantoorruimten met roltrapruimten op de eerste verdieping en verder toebehoren, plaatselijk bekend 2011 NZ Haarlem, Brinkmannpassage [8, 71 en 81 // 71 tot en met 100].
- **Transactiedatum:**
de datum waarop de Overeenkomst is of wordt geacht te zijn aangegaan, met dien verstande dat, indien die datum niet uitdrukkelijk in de Overeenkomst is vastgesteld, de meest recente datum waarop een Partij deze akte heeft getekend, als de datum geldt waarop de Overeenkomst wordt geacht te zijn aangegaan.
- **Uiterste Overdrachtsdatum:**
de datum waarop de notariële akte van levering van het Verkochte uiterlijk moet worden verleden, zoals nader omschreven in artikel 6.
- **Verkochte:**
het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Haarlem**, sectie **C**, complexaanduiding **7034-A**, appartementsindex **2**, omvattende:
 - a. het achtenveertig/honderdste (48/100^{ste}) onverdeelde aandeel in de gemeenschap van het perceel grond met het Appartementengebouw, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nummer 6905, groot vijfenveertig (45) aren en een (1) centiare; en
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de Ruimte.
- **Verkoper:**
de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Haarlem, voornoemd.
- **V.v.E.:**
de vereniging van eigenaars: Vereniging van Eigenaars Brinkmannpassage 1 tot en met 121, Smedestraat 38 en Barteljorisstraat 35 te Haarlem, statutair gevestigd te Haarlem en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52779572, waar Verkoper in zijn hoedanigheid van gerechtigde tot het Verkochte lid van is.

1.2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Koop.**Artikel 2.**

Verkoper verkoopt het Verkochte aan Koper die het Verkochte van Verkoper koopt.

Geen roerende zaken.**Artikel 3.**

In de in artikel 2 bedoelde koop zijn geen roerende zaken begrepen.

Koopprijs.**Artikel 4.**

De koopprijs voor het Verkochte bedraagt vijf miljoen euro (EUR 5.000.000,00), kosten koper, exclusief eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting.

Betaling.**Artikel 5.**

- 5.1.** Betalingen zullen plaatsvinden via een van de Kwaliteitsrekeningen.
Koper zal de koopprijs, de in artikel 22.1 bedoelde kosten, de (eventueel) over de koopprijs verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, voor het verlijden van de akte van levering op een van de Kwaliteitsrekeningen storten, zodanig dat de betreffende Kwaliteitsrekening op of voor de Overdrachtsdatum is gecrediteerd.
- 5.2.** Indien Koper een beroep heeft gedaan op de verlengingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 6.2, zal de koopprijs worden verhoogd met een enkelvoudige rente van vijf (5) procent per jaar over de koopprijs, te rekenen vanaf 1 januari 2015 tot de Overdrachtsdatum, door Koper aan Verkoper te voldoen per kwartaal en bij vooruitbetaling, derhalve voor het eerste kwartaal op uiterlijk 31 december 2014.
Indien Koper, nadat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de Uiterste Overdrachtsdatum uit te stellen overeenkomstig het hierna in artikel 6.2 bepaalde, gebruikmaakt van zijn recht op ontbinding van de Overeenkomst op grond van artikel 26.1, is Koper vanaf de datum van ontbinding van de Overeenkomst tot de alsdan geldende Uiterste Overdrachtsdatum geen rente (meer) verschuldigd.
- 5.3.** Indien Koper gebruik maakt van de verlengingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 6.2, zullen de betalingsverplichtingen van Verkoper die van 1 januari 2015 voortvloeien uit het lidmaatschap van Verkoper van de V.v.E., door Koper aan Verkoper worden vergoed ter zake van de overdracht van het Verkochte.

- 5.4.** Verkoper bedingt ten behoeve van zijn schuldeisers die op de Overdrachtsdatum een hypotheek op het Verkochte hebben en/of die op het Verkochte rechtsgeldig beslag hebben gelegd, dat via de Kwaliteitsrekening aan hen datgene uit de koopprijs zal worden voldaan opdat de hypotheek respectievelijk het beslag zal zijn vervallen.
Verkoper – voor het hem toekomende – en de hiervoor bedoelde schuldeisers – voor het ieder van hen toekomende – hebben jegens de Notaris eerst recht op betaling zodra het, na onderzoek daartoe in de Registers door de Notaris, vaststaat dat Verkoper heeft voldaan aan de in artikel 7.1 onder a bedoelde verplichting.
Het is Verkoper bekend dat tussen de Overdrachtsdatum en het uitvoeren van deze betalingen in verband met het door de Notaris in te stellen onderzoek een of meer werkdagen kunnen verstrijken.
- 5.5.** De over betalingen van Koper op de Kwaliteitsrekening gekweekte interest komt tot de Overdrachtsdatum aan Koper, en vanaf de Overdrachtsdatum aan Verkoper ten goede.

Levering.

Artikel 6.

- 6.1.** De voor de overdracht van het Verkochte vereiste akte van levering zal uiterlijk op 14 januari 2015 (**Uiterste Overdrachtsdatum**) worden verleden voor de Notaris.
- 6.2.** De Uiterste Overdrachtsdatum zal op eerste schriftelijk verzoek van Koper aan Verkoper worden uitgesteld en worden verplaatst naar uiterlijk 14 januari 2016. Voormeld schriftelijk verzoek dient aangetekend aan Verkoper te worden verzonden uiterlijk op 1 juli 2014.
Gebruikmaking van het in de vorige zin omschreven recht door de Koper laat het bepaalde in de Huurovereenkomst onverlet.
- 6.3.** Indien Koper, na gebruik te hebben gemaakt van voornoemde verlengingsmogelijkheid, eerder (doch niet eerder dan 14 januari 2015) geleverd wenst te krijgen, zal hij dit aan Verkoper schriftelijk meedelen, waarna Verkoper uiterlijk binnen zes (6) maanden na die mededeling aan Koper zal leveren, zijnde alsdan de Uiterste Overdrachtsdatum.
In het geval als in de vorige zin bedoeld, zal de in artikel 5.2 bedoelde, over de koopprijs verschuldigde rente van het lopende kwartaal waarin de Overdrachtsdatum is gelegen, per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar evenredigheid worden vastgesteld en met de koopprijs worden verrekend, onverminderd het hierna in artikel 6.4 bepaalde.
- 6.4.** De Uiterste Overdrachtsdatum zal, indien Verkoper – met het oog op mogelijke vertraging ten aanzien van de oplevering van vervangende kantoorruimte op

een andere locatie – niet in staat is om uiterlijk op 14 januari 2015 te voldoen aan zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 9, en ongeacht of Koper gebruik heeft gemaakt van zijn in artikel 6.2 bedoelde verlengingsmogelijkheid, op eerste schriftelijk verzoek van Verkoper aan Koper worden uitgesteld en verplaatst naar uiterlijk 14 april 2015, of zoveel eerder als door Verkoper aangegeven.

Het schriftelijk verzoek dient aangetekend aan Koper te worden verzonden uiterlijk op 1 juli 2014.

Gebruikmaking van het in de eerste zin van dit artikel 6.4 omschreven recht door de Verkoper laat het bepaalde in de Huurovereenkomst onverlet.

- 6.5.** Indien Verkoper gebruik heeft gemaakt van de in artikel 6.4 bedoelde verlengingsmogelijkheid, zal:
- a.** de koopprijs worden verlaagd met een enkelvoudige rente van vijf (5) procent per jaar over de koopprijs, te rekenen vanaf 1 januari 2015 tot de Overdrachtsdatum, door Verkoper aan Koper verschuldigd per de Overdrachtsdatum; en
 - b.** de verplichting van Koper als bedoeld in artikel 5.3 vervallen, voor zover deze ziet op de periode vanaf 1 januari 2015 tot en met de Overdrachtsdatum.
- 6.6.** Indien Koper gebruik maakt van zijn recht als bedoeld in artikel 6.3, kan dit niet resulteren in een eerdere Uiterste Overdrachtsdatum dan 14 april 2015, indien Verkoper gebruik heeft gemaakt van zijn recht op basis van artikel 6.4.
- 6.7.** Partijen instrueren de Notaris na het verlijden van de akte van levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de Registers.
De Notaris is bevoegd om de V.v.E. te informeren omtrent de voorgenomen overdracht van het Verkochte.
- 6.8.** Onder verwijzing naar de Richtlijnen met betrekking tot vormen van samenwerking van notarissen onderling en met advocaten, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, stemt Verkoper ermee in dat Loyens & Loeff Koper adviseert ter zake van deze Overeenkomst of voor hem optreedt in geval van een geschil in verband met de Overeenkomst of met de overeenkomst die daarmee samenhangt.

Leveringsverplichting. Lasten en beperkingen.

Artikel 7.

- 7.1.** Verkoper zal:
- a.** het Verkochte overdragen vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan;
 - b.** het Verkochte overdragen vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten - met uitzondering van erfdienstbaarheden - bijzondere lasten en

kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt.

- 7.2.** Verkoper garandeert dat er met betrekking tot het Verkochte geen lasten en/of beperkingen zijn die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de Registers en die op de Transactiedatum nog niet zijn ingeschreven.

Eigenschappen.

Artikel 8.

- 8.1.** De Ruimte wordt door Verkoper gebruikt als kantoorruimte van de gemeente Haarlem.
Verkoper is zich ervan bewust dat Koper ten behoeve van een verantwoorde exploitatie van het Verkochte een alternatieve aanwending daarvoor zal willen realiseren.
- 8.2.** Koper is zich thans aan het oriënteren op het gebruik van het Verkochte als hotel.

Staat van het Verkochte. Aflevering.

Artikel 9.

- 9.1.** Het Verkochte zal op de Overdrachtsdatum terstond na het verlijden van de notariële akte van levering aan Koper in bezit worden gesteld.
- 9.2.** De Ruimte zal aan Koper vrij van huur, ontruimd, vrij van alle roerende zaken, ongevorderd en bezemschoon, doch inclusief de in de Ruimte aanwezige sprinklerinstallatie, alsmede het in de Ruimte aanwezige inbouwpakket, worden afgeleverd.
Partijen stellen vast dat de in de vorige zin bedoelde zaken geen waarde vertegenwoordigen.
In dit kader verstaan Partijen onder de "roerende zaken" de inventaris en de overigens in de Ruimte aanwezige niet aard- en nagelvaste zaken.
Het hiervoor vermelde inbouwpakket zal door Verkoper worden afgeleverd in de staat waarin dit zich op de Overdrachtsdatum bevindt en de Ruimte (inclusief de sprinklerinstallatie) zal voor het overige worden afgeleverd in de staat, waarin deze zich op de Transactiedatum bevindt, en door Koper worden aanvaard.
Tot de inbezitstelling zal Verkoper voor de Ruimte zorg dragen op de wijze waarop een zorgvuldig gebruiker dat in de gegeven omstandigheden zou doen.
- 9.3.** Partijen zijn ermee bekend dat in het kader van het MJOP tot de Overdrachtsdatum nog slechts correctief onderhoud wordt uitgevoerd ten aanzien van het Appartementengebouw en de Ruimte, alsmede de zich daarin bevindende installaties.

- 9.4.** Koper is bevoegd op een tijdstip gelegen voor het verlijden van de akte van levering zich op de hoogte te stellen van de staat waarin de Ruimte, alsmede de zich daarin bevindende installaties, zich dan bevinden, waartoe Verkoper hem alle gelegenheid zal bieden.
- 9.5.** Vóór de Overdrachtsdatum is Koper, in redelijk overleg met Verkoper, bevoegd in de Ruimte werkzaamheden, maar uitsluitend tot herstel of onderhoud en van geringe aard, voor zijn rekening en risico te (doen) verrichten, met dien verstande dat deze werkzaamheden op geen enkele wijze een verhoogd brand- of explosiegevaar of gevaar voor milieu mee mogen brengen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 31.

Garanties en verklaringen van Verkoper.

Artikel 10.

- 10.1.** Verkoper garandeert en zal op de Overdrachtsdatum garanderen dat:
- a.** tot de Transactiedatum geen voorzieningen aan het Appartementengebouw en/of de Ruimte van overheidswege zijn voorgeschreven, die nog niet ten genoegen van de betreffende overheidsinstantie zijn uitgevoerd of die van overheidswege zijn uitgevoerd, maar nog niet zijn betaald en dat dergelijke voorschriften ook niet zijn aangekondigd en voorts dat geen handhavingsbesluit in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn aangekondigd of meegedeeld;
 - b.** op de Transactiedatum het Appartementengebouw of een gedeelte daarvan, wel is opgenomen in (een lopende adviesaanvraag voor) een aanwijzing, aanwijzingsbesluit of registerinschrijving:
 - (i)** als beschermd monument in zin van de Monumentenwet 1988; alsmede
 - (ii)** door de gemeente of provincie als beschermd monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht, zoals nader omschreven in artikel 25.1;
 - c.** met betrekking tot het Appartementengebouw of een gedeelte daarvan of de Ruimte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend, in verband waarmee verplichtingen moeten worden nagekomen;
 - d.** met betrekking tot het Verkochte geen lease- of huurkoopovereenkomst is gesloten en door Verkoper tot en met de Overdrachtsdatum geen lease- of huurkoopovereenkomst zal worden gesloten;
 - e.** derden op de Transactiedatum of in de toekomst met betrekking tot het Verkochte geen voorkeursrechten of optierechten hebben;
 - f.** het Verkochte door een beschikkingsbevoegde zal worden geleverd;
 - g.** overeenkomsten ter zake van de Ruimte gesloten met nutsbedrijven en andere overeenkomsten ter zake van de Ruimte (zoals

- onderhoudscontracten) op de Overdrachtsdatum zullen zijn beëindigd;
- h.** in de Ruimte geen leegstand is in de zin van de Huisvestingswet en de daaruit voortvloeiende regelgeving(en);
 - i.** de Ruimte niet is verbouwd in strijd met (een) verleende bouwvergunning(en) dan wel dat de Ruimte niet is verbouwd zonder een daartoe vereiste bouwvergunning;
 - j.** op het Verkochte geen retentierechten rusten;
 - k.** aan het Verkochte geen ander lidmaatschap is verbonden dan het lidmaatschap van de V.v.E.;
 - l.** met betrekking tot de Ruimte met derden geen arbeidsovereenkomsten zijn gesloten die op grond van het bepaalde in artikel 7:663 Burgerlijk Wetboek met de levering van het Verkochte overgaan op Koper.

10.2. Verkoper verklaart en zal op de Overdrachtsdatum verklaren dat:

- a.** er op de Transactiedatum geen verplichting bestaat het Verkochte aan de gemeente of de provincie, waarin het Appartementengebouw is gelegen, of aan de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- b.** er op de Transactiedatum geen voornemen tot onteigening van het Verkochte bestaat;
- c.** er op de Transactiedatum met betrekking tot het Appartementengebouw en/of de Ruimte geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bestaan of zijn aangekondigd, daaronder begrepen een beschikking of bevel als bedoeld in de Wet bodembescherming en de daarbij behorende regelgeving, zulks onverminderd het in artikel 25 bepaalde;
- d.** op de Transactiedatum de tot het Appartementengebouw en/of de Ruimte behorende technische installaties, aan- en afvoerleidingen en bedradingen naar behoren werken en dat het gebruik daarvan niet op enigerlei wijze is beperkt door een daartoe bevoegde instantie;
- e.** de gemeente geen stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening heeft vastgesteld dat betrekking heeft op het Verkochte en voorts dat het Appartementengebouw niet is gelegen in het in het bestemmingsplan aangewezen gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen.

10.3. Verkoper zal de in artikel 10.1 opgenomen garanties en de in artikel 10.2 opgenomen verklaringen in de akte van levering van het Verkochte per de Overdrachtsdatum wederom afgeven.

10.4. Doet zich na de Overdrachtsdatum een in artikel 10.2 sub a, b, c, d of e bedoeld feit voor, dan komt dat feit geheel voor rekening en risico van Koper, tenzij blijkt dat Verkoper van het feit op de hoogte was of op de hoogte had kunnen zijn.

- 10.5.** De in artikel 10.1 vermelde garanties respectievelijk de in artikel 10.2 vermelde verklaringen laten onverlet het overigens in de Overeenkomst bepaalde.

Overgang/overdracht van rechten.

Artikel 11.

- 11.1.** Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte zullen op Koper overgaan alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder-)aannemer(s), architect(en), constructeur(s), installateur(s) en leverancier(s) - ten aanzien van het Verkochte heeft.

Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaats vindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:

- a.** wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de in artikel 2 bedoelde koop; en
- b.** is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een levering van het betreffende recht.

Tot de hiervoor bedoelde rechten behoren - indien van toepassing – tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen.

Indien ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal Verkoper op eerste verzoek van Koper meewerken aan de betreffende wijziging van de tenaamstelling.

Voor zover rechten, als hiervoor bedoeld, worden geleverd, zullen die rechten worden geleverd vrij van pandrechten, beslagen, zakelijke genotsrechten en persoonlijke genotsrechten.

Op eerste verzoek van Verkoper respectievelijk Koper zal Verkoper een volmacht aan Koper verlenen, die de volmacht van Verkoper zal aanvaarden, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.

- 11.2.** Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de betreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie.

Verkoper zal de nodige gegevens die betrekking hebben op de hiervoor bedoelde rechten tijdig aan Koper verstrekken.

- 11.3.** Ter zake van eventuele aanspraken van Verkoper tegenover de V.v.E. casu quo het bestuur van de V.v.E. betreffende het/de onder de V.v.E. casu quo dat bestuur berustende reserve- en/of onderhoudsfonds(en) respectievelijk het saldo betrekking hebbende op de exploitatierekening, zal verrekening plaatsvinden, zulks met inachtneming van hetgeen is opgenomen in artikel 13.2 en artikel 5.3.

Voor zover nodig worden de in de vorige zin bedoelde rechten geacht te zijn

begrepen in de in artikel 2 bedoelde koop en zal Verkoper - tegelijkertijd met de levering van het Verkochte - die rechten leveren aan Koper.

11.4. Partijen hebben vastgesteld dat Verkoper tegenover de V.v.E. recht heeft op de betaling van het op het Verkochte betrekking hebbend aandeel van Verkoper in het/de onder de V.v.E. casu quo het bestuur van de V.v.E. berustende reserve- en/of onderhoudsfonds(en) respectievelijk het saldo betrekking hebbend op de exploitatierekening.

Partijen verwachten dat de waarde van dat recht op de Overdrachtsdatum, met het oog op de afspraken binnen de V.v.E. in het kader van de MJOP en de inhoud van het asbestinventarisatierapport van 17 november 2011, als genoemd in artikel 24, zal worden vastgesteld op ten hoogste tweehonderdvijftigduizend euro (EUR 250.000,00).

Het hiervoor bedoelde recht is begrepen in de in artikel 2 bedoelde koop en wel voor een bedrag gelijk aan het in de vorige zin bedoelde bedrag (althans het bij de Overdrachtsdatum nader tussen Partijen vastgestelde bedrag).

Tegelijkertijd met de levering van het Verkochte zal dat recht worden geleverd vrij van pandrechten, beslagen, zakelijke genotsrechten en persoonlijke genotsrechten. Verkoper garandeert dat hij zijn verplichtingen tot betaling aan de V.v.E. uiterlijk op de Overdrachtsdatum zal hebben voldaan.

Indien het betreffende recht niet voor levering vatbaar is ten tijde van de levering van het Verkochte, zal de levering plaatsvinden onverwijld nadat het betreffende recht wel voor levering vatbaar is.

Het in artikel 11.1 laatste zin bepaalde is tevens van toepassing ten aanzien van de in de vorige zin bedoelde rechten.

11.5. Verkoper zal het bestuur van de V.v.E. opdracht geven om aan de Notaris schriftelijk mee te delen:

- a.** wat het aandeel van Verkoper is in de/het in artikel 11.4 bedoelde reserve- en/of onderhoudsfonds(en) respectievelijk saldo is; en
- b.** de hoogte van eventuele vorderingen van de V.v.E. op Verkoper, waarvoor Koper na de overdracht van het Verkochte mede aansprakelijk kan zijn.

De hiervoor bedoelde opgave geschiedt per de Overdrachtsdatum.

Verkoper geeft tevens volmacht aan de Notaris om het bestuur van de V.v.E. om deze opgave te vragen.

Risico-overgang.

Artikel 12.

Vanaf het in de akte van levering vermelde tijdstip van verlijden van die akte is de Ruimte voor risico van Koper.

Het in artikel 7:10 lid 2 Burgerlijk Wetboek bepaalde is niet van toepassing.

Vanaf de Overdrachtsdatum is het Verkochte voor rekening van Koper en geniet hij de lusten en draagt hij de lasten.

Te verrekenen lasten.

Artikel 13.

13.1. De onroerendezaakbelasting, voor zover geheven wegens het genot van een zakelijk recht (het "eigenaarsgedeelte"), de waterschapslasten en de rioolrechten – mits een eigenaarslast – als ook eventuele ruilverkavelingsrenten over het bij de levering lopende jaar zijn geheel casu quo zullen geheel door Verkoper worden voldaan.

Deze lasten over het bij de levering lopende jaar zullen op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend.

Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de betreffende last tussen Partijen worden begroot, ter zake van welke begroting later geen verrekening zal plaatsvinden.

13.2. Alle over het bij de levering lopende en daaraan voorafgaande boekjaren van de V.v.E. verschuldigde periodieke bijdragen aan de V.v.E., alsmede de door Verkoper aan de V.v.E. verschuldigde (aanvullende) bijdragen in het kader van het MJOP, zijn geheel door Verkoper voldaan casu quo zullen geheel door Verkoper worden voldaan voorafgaand aan de Overdrachtsdatum.

De op de Overdrachtsdatum lopende periodieke bijdrage zal op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend.

Partijen zullen de eindafrekening van de V.v.E. op te stellen over het bij de levering lopende boekjaar achteraf verrekenen.

Het in dit artikel 13.2 bepaalde geldt met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.3 en 31.

13.3. Met betrekking tot andere dan in dit artikel bedoelde lasten zal - tenzij uit de Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt - geen verrekening plaatsvinden.

Verkoper zal een opgave van de te verrekenen lasten uiterlijk acht (8) dagen voor de Overdrachtsdatum aan de Notaris overleggen.

Tenietgaan, beschadiging, achteruitgang.

Artikel 14.

14.1. Indien de Ruimte in constructief opzicht voor het tijdstip van verlijden van de akte van levering geheel of gedeeltelijk door een niet aan Koper toe te rekenen oorzaak tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins achteruitgaat, als gevolg waarvan de door Koper voorgenomen herontwikkeling geen doorgang kan vinden, zal de Overeenkomst door middel van een mededeling daartoe van Koper aan Verkoper zijn ontbonden, tenzij Verkoper aan Koper verklaart de schade aan de Ruimte volledig te doen herstellen binnen twee (2) maanden na de Uiterste Overdrachtsdatum, in welk geval:

a. de Uiterste Overdrachtsdatum twee (2) maanden wordt opgeschort;

b. Verkoper de voor Koper ten gevolge van dit uitstel ontstane schade zal

vergoeden.

14.2. Verkoper is verplicht Koper terstond in kennis te stellen van de in artikel 14.1 bedoelde schade aan de Ruimte.

Koper heeft gedurende een tijdvak van veertien (14) dagen, ingaande op de dag van ontvangst van de in de vorige zin bedoelde kennisgeving, het recht de Overeenkomst te ontbinden door middel van een mededeling daartoe, als in artikel 14.1 bedoeld.

Verkoper heeft vervolgens gedurende een tijdvak van veertien (14) dagen, ingaande op de dag van ontvangst van de in de vorige zin bedoelde mededeling van Koper, het recht aan Koper te verklaren de schade te zullen doen herstellen, teneinde de ontbinding van de Overeenkomst te voorkomen. Na verloop van het betreffende tijdvak van veertien (14) dagen vervalt het recht van Koper om de Overeenkomst te ontbinden respectievelijk van Verkoper om de ontbinding van de Overeenkomst te voorkomen.

14.3. Indien de Overeenkomst niet wordt ontbonden op grond van het in artikel 14.1 juncto artikel 14.2 bepaalde, doordat Koper de daar bedoelde mededeling tot ontbinding niet of niet tijdig heeft gedaan, zal:

- a. de Ruimte worden overgedragen in de staat waarin deze zich op de Overdrachtsdatum bevindt;
- b. Verkoper aan Koper alle rechten overdragen die Verkoper uit welke hoofde ook heeft jegens de V.v.E., verzekeraars en anderen, voor zover deze rechten vergoeding van de schade aan de Ruimte betreffen.

14.4. De Overeenkomst zal alsnog zijn ontbonden op grond van de in artikel 14.1 juncto artikel 14.2 bedoelde mededeling, indien:

- a. Verkoper aan Koper heeft verklaard de schade te zullen herstellen, teneinde aldus de ontbinding van de Overeenkomst te voorkomen, als in artikel 14.1 juncto artikel 14.2 bedoeld; en
- b. blijkt dat de Ruimte niet tijdig is hersteld, in welk geval Verkoper de eventueel door Koper geleden schade geheel zal vergoeden.

De Overeenkomst zal echter niet zijn ontbonden, indien Koper alsnog binnen een (1) week na de alsdan geldende Uiterste Overdrachtsdatum te kennen geeft levering van het Verkochte te verlangen, in welk geval:

- (i) de levering van het Verkochte zal plaatsvinden binnen veertien (14) dagen na de alsdan geldende Uiterste Overdrachtsdatum;
- (ii) de Ruimte zal worden overgedragen in de staat waarin deze zich op de Overdrachtsdatum bevindt;
- (iii) Verkoper aan Koper zal overdragen alle rechten die Verkoper nog heeft jegens de V.v.E., verzekeraars en anderen, voor zover deze rechten vergoeding van de schade aan de Ruimte betreffen of - dit ter keuze van Koper - Verkoper zich verplicht de ontstane schade onverwijld alsnog te doen herstellen, voor zover deze alsdan nog niet is hersteld;

- (iv) Verkoper alle schade, ontstaan door het verdere uitstel van de levering en het tekortschieten van Verkoper in de nakoming van zijn herstelverplichting aan Koper vergoedt.

14.5. Indien de Ruimte voor het tijdstip van de akte van levering geheel of gedeeltelijk tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins achteruitgaat, anders dan hiervoor in artikel 14.1 bedoeld en waarbij desalniettemin de voorgenomen herontwikkeling door Koper doorgang kan vinden, zal:

- a. Verkoper niet gehouden zijn de schade te (doen) herstellen;
- b. de Ruimte niettemin worden overgedragen in de staat waarin deze zich op de Overdrachtsdatum bevindt;
- c. Verkoper aan Koper alle rechten overdragen die Verkoper uit welke hoofde dan ook heeft jegens de V.v.E., verzekeraars en anderen, voor zover deze rechten vergoeding van de schade aan de Ruimte betreffen, doch uitsluitend indien de verzekeringspolis minimaal uitkeert de opgelopen schade, rekening houdend met de vorenbedoelde door Koper beoogde herontwikkeling.

In alle andere gevallen is hetgeen hiervoor is bepaald in artikel 14.1 tot en met 14.4 van toepassing.

14.6. Verkoper is verplicht Koper terstond in kennis te stellen van de in artikel 14.5 bedoelde schade aan de Ruimte.

14.7. Koper behoudt het recht om (verdere) schadevergoeding van Verkoper te vorderen.

Geen huurovereenkomsten.

Artikel 15.

Verkoper garandeert dat ter zake van de Ruimte geen huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten.

Evenmin zullen op de Overdrachtsdatum overeenkomsten, als bedoeld in de vorige zin, zijn gesloten.

Onder- of overmaat.

Artikel 16.

Noch onder- of overmaat van de bij het Appartementengebouw behorende grond, noch verschil tussen de werkelijke en de uit de splitsingstekening(en) blijkende grootte van de Ruimte verleent aan Partijen enig recht.

Levering aan derden.

Artikel 17.

Verkoper is nimmer gehouden het Verkochte aan een ander dan Koper te leveren, tenzij hij uitdrukkelijk instemt met levering aan een of meer door Koper aangewezen (rechts)personen.

Informatieplicht.

Artikel 18.

Verkoper heeft aan Koper met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Koper behoren te worden gebracht.

Tekortschieten.

Artikel 19.

19.1. Indien:

- a.** Verkoper tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting tot levering, als bedoeld in artikel 6 respectievelijk artikel 7.1 onder a; dan wel
- b.** Koper tekortschiet in de nakoming van zijn betalingsverplichting, als bedoeld in artikel 5.1;

en de naleving daarvan - nadat de tekortschietende Partij in gebreke is gesteld - gedurende acht (8) dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, zal de andere Partij binnen twee (2) weken na de ingebrekestelling - de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen - hem mededelen hetzij dat de Overeenkomst is ontbonden, hetzij dat nakoming wordt of zal worden gevorderd.

Vindt de hiervoor bedoelde mededeling niet of niet tijdig plaats, dan is de Overeenkomst ontbonden.

Indien tijdig is meegedeeld dat nakoming wordt of zal worden gevorderd, maar de nakoming niet binnen twee (2) maanden na de dag van ingebrekestelling - de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen - is gevorderd, is de Overeenkomst alsnog ontbonden.

De op grond van dit artikel bedoelde ontbinding laat onverlet het bepaalde in artikel 30 en 32.

19.2. Indien Koper niet heeft afgenomen op de Uiterste Overdrachtsdatum, kan zulks nooit aanleiding zijn tot het betalen door Koper van enige kosten, boete, schade dan wel enige andere vergoeding aan Verkoper behoudens de verplichting tot betaling van de boete als bedoeld in artikel 26.

19.3. De niet-tekortschietende Partij heeft het recht binnen een (1) jaar na de ingebrekestelling (verdere) schadevergoeding van de tekortschietende Partij te vorderen.

Garanties van Koper. Geen waarborgsom en/of bankgarantie.

Artikel 20.

20.1. Koper garandeert dat:

- a.** Koper de kosten voor de in artikel 31.2 bedoelde werkzaamheden, voor zover deze kosten (wegens de bijdrageplicht van de Verkoper aan de V.v.E.) ten laste van Verkoper zouden komen, tot een bedrag van tweehonderdvijftigduizend euro (EUR 250.000,00), voor zijn rekening zal nemen; en
- b.** in het geval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van artikel 26.1 de Koper, met inachtneming van hetgeen daarover is bepaald in artikel 32 in samenhang met de Huurovereenkomst, de door Verkoper aan Koper krachtens de Huurovereenkomst verschuldigde huurprijs eenmalig zal verminderen met een totaalbedrag van tweehonderdvijftigduizend euro (EUR 250.000,00).

20.2. Koper behoeft voorts geen waarborgsom te storten noch een bankgarantie te laten stellen.

Hoofdelijkheid.

Artikel 21.

Indien een uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichting aan de zijde van Verkoper en/of aan de zijde van Koper door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zullen de betreffende schuldenaren hoofdelijk zijn verbonden.

Kosten. Overdrachtsbelasting.

Artikel 22.

22.1. Alle kosten, rechten en retributies verband houdende met de Overeenkomst en de levering van het Verkochte zijn – voor zover niet uitdrukkelijk anders is of wordt overeengekomen – voor rekening van Koper.

Het in de vorige zin bepaalde blijft onverminderd van kracht indien de Overeenkomst - om welke reden dan ook - wordt ontbonden.

22.2. De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de betreffende adviseur heeft verleend.

De eventueel door de V.v.E. ter zake van de overdracht van het Verkochte in rekening te brengen kosten zijn gelijkelijk voor rekening van Verkoper en Koper.

22.3. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van Koper.

Koper zal - indien een beroep op een vrijstelling van overdrachtsbelasting kan

worden gedaan - een beroep op die vrijstelling in de akte van levering doen.

- 22.4.** Verkoper zal voor wat betreft de overdracht van het Verkochte meewerken aan de voor Koper fiscaal meest gunstige wijze van overdracht, mits zulks niet onredelijk bezwarend is voor Verkoper, rekening houdend met de (maatschappelijke) positie van Verkoper.

Omzetbelasting.

Artikel 23.

De Ruimte is op een tijdstip liggende meer dan twee (2) jaar voor de voorgenomen casu quo Uiterste Overdrachtsdatum voor het eerst in gebruik genomen. Koper en Verkoper zullen niet kiezen voor een met omzetbelasting belaste levering van het Verkochte.

Milieu.

Artikel 24.

- 24.1.** Voor de Ruimte is geen energieprestatiecertificaat opgesteld.
Verkoper zal vóór de Overdrachtsdatum een energieprestatiecertificaat voor zijn rekening doen opstellen.
Na ontvangst van het energieprestatiecertificaat zal Verkoper terstond een kopie daarvan aan Koper overleggen.
Het origineel van het energieprestatiecertificaat zal Verkoper uiterlijk bij de levering van het Verkochte aan Koper overhandigen.
- 24.2.** Verkoper verklaart dat ten aanzien van verontreiniging van de grond en/of het grondwater, behorende tot het in de definitie van het Verkochte vermelde perceel, aan Verkoper niets anders bekend is, dan reeds ook bij Koper bekend is.
- 24.3.** Partijen zijn bekend met de aanwezigheid van asbest in de Ruimte, zoals blijkt uit het bij Partijen bekende asbestinventarisatierapport de dato 17 november 2011, waarvan een kopie als **Bijlage II** aan de Overeenkomst is gehecht. Partijen zullen in gezamenlijk overleg de V.v.E. opdracht geven, overeenkomstig het MJOP, om Koper te instrueren alle asbesthoudende stoffen dan wel het asbest en alle materialen en de overigens in de Ruimte en het Appartementengebouw aanwezige overige verontreiniging, die (bij verwijdering) schadelijk zou kunnen zijn voor het milieu of de volksgezondheid, vóór de Overdrachtsdatum te verwijderen conform de daarvoor geldende wet- en regelgeving.
- 24.4.** Koper zal op zijn beurt – ter nakoming van zijn in artikel 24.3 vermelde verplichting – een daartoe gespecialiseerd en gecertificeerd bedrijf opdracht geven tot de daarin genoemde asbestsanering. De door dit bedrijf uitgebrachte

offertes zullen voorafgaand ter goedkeuring worden voorgelegd aan de V.v.E. De saneringswerkzaamheden zullen verder worden uitgevoerd onder regie van Koper.

- 24.5.** De door Koper ontvangen facturen van het gespecialiseerde saneringsbedrijf, zullen één-op-één aan de V.v.E. worden doorgefactureerd. De betaling voor de saneringswerkzaamheden zal plaatsvinden direct van de V.v.E. aan het gespecialiseerde saneringsbedrijf.

Bekende lasten en beperkingen.

Artikel 25.

- 25.1.** Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers de dato zes september tweeduizend twaalf zijn de volgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:

- een besluit van 23 november 1999 op basis van de Monumentenwet 1988, ten behoeve van de Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen), zoals ingeschreven in de Registers (destijds te Amsterdam) in register Hypotheken 4 in deel 16217 nummer 18;
- beschermd monument in de zin van de Gemeentewet, ontleend aan een gemeentelijke aanwijzing daartoe, ingeschreven in de Registers met kenmerk 1756, in werking getreden op 17 januari 2012.

- 25.2.** Wat betreft de in artikel 7.1 bedoelde lasten en beperkingen is in ieder geval bekend en wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in:

- a.** de op een juni negentienhonderd achtentachtig voor mr. A.J.M. van Velzen, notaris met plaats van vestiging 's-Gravenhage, verleden akte van levering, waarvan een afschrift op drie juni negentienhonderd achtentachtig in de Registers (destijds te Amsterdam) in register Hypotheken 4, deel 9142, nummer 4, is ingeschreven, luidende: *"Ten deze wordt speciaal verwezen naar de hiervoor genoemde aankomsttitel waarin ondermeer de navolgende bepalingen woordelijk staan vermeld:*

A. de erfdienstbaarheid van cinematograafvoorstellingen betreffende de percelen gelegen aan de Grote Markt nummer 5 en 7:

1. In of op het bij deze geveilde zullen nooit bioscoop of cinematograafvoorstellingen mogen plaatshebben, zullende bij elke overtreding hiervan door den eigenaar van het perceel, waarin of waarop de overtreding plaats had eene boete worden verbeurd enkel wegens het begaan van de overtreding ad vijfduizend gulden en zulks voor elke tegen dit beding gehouden voorstelling ten behoeve van de verkoopster in deze, of, zij overleden zijnde, ten behoeve van de Nederduitsch Hervormde Gemeente te Haarlem.

Deze last wordt als erfdienstbaarheid op elk der verkochte perceelen als lijdende erven gevestigd en zulks ten behoeve van het perceel,

kadastraal bekend gemeente Haarlem aan den Barteljorisstraat, kadastraal bekend alsvoor nummer 3839, groot tweeëndertig centiaren, mede aan verkoopster toebehoorende en grenzende aan perceel II en voorts ten behoeve van het naburige perceel, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nummers 8092, 8093 en 8094 groot tezamen eenenvijftig aren en eenenzeventig centiaren, uitmakende de Sint Bavokerk aan de Grootte Markt te Haarlem van de Nederduitse Hervormde Gemeente aldaar en aan die gemeente in eigendom toebehorende.

B. voor wat betref sectie C nummer 631:

1. In of op het bij deze geveilde zullen nooit bioscoop- of cinematograafvoorstellingen mogen plaatshebben, zullende bij elke overtreding hiervan door den eigenaar van het perceel, waarin of waarop de overtreding plaats had eene boete worden verbeurd enkel wegens het begaan van de overtreding ad vijfduizend gulden, en zulks voor elke tegen dit beding gehouden voorstelling ten behoeve van de verkoopster in deze, of zij overleden zijnde, ten behoeve van de Nederduitse Hervormde Gemeente te Haarlem.

Deze last wordt als erfdienstbaarheid op elk der verkochte perceelen als lijdende erven gevestigd en zulks ten behoeve van het perceel, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummers 8092, 8093 en 8094, groot tezamen eenenvijftig aren eenenzeventig centiaren, uitmakende de Sint Bavokerk aan de Grootte Markt te Haarlem van de Nederduitse Hervormde Gemeente aldaar en aan die gemeente in eigendom toebehorende.

De kopers worden geacht, met deze bepalingen volkomen bekend te zijn en zich te hebben verbonden om bij elke vervreemding van het door hen bij deze gekochte, hetzij verkoop, uitgifte in erfpacht, opstal beklemming of vruchtgebruik deze beperkende bepalingen aan den nieuwen eigenaar of zakelijk rechthebbende op te leggen en ze uitdrukkelijk in diens titel van aankomst te doen opnemen, zoomede om dezen tevens de verplichting op te leggen hetzelfde te doen met diens opvolgers in den eigendom of in het zakelijk recht.

Bij verzuim van den kooper, om overeenkomstig dit proces-verbaal, de hiervoor vermelde verbodsbepalingen aan den nieuwen verkrijger, hetzij eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of beklemd meijer of ander zakelijk rechthebbende op te leggen, of om dezen tevens de verplichting op te leggen, om dezelfde bedingen met diens opvolgers te maken, verbeurt de kooper ten behoeve van de verkoopster of deze overleden zijnde, ten behoeve harer erfgenomen eene boete van twintig duizend gulden. enzovoorts."

De reikwijdte van de hiervoor aangehaalde erfdienstbaarheden is op de aan deze akte gehechte kaart gearceerd aangegeven, waaruit moge blijken dat de thans als zodanig ingerichte en bestemde ruimten niet door deze bepalingen getroffen worden.

En voorts:

B. de comparant sub 3, zijnde het fonds, handelend als gemeld, bij deze aan de comparant sub 1, verleent het zakelijk recht van opstal op een perceel grond ter grootte van ongeveer vijftien centiares, dat wordt gevormd door een ter plaatse duidelijk aangegeven gedeelte van het hiervoor onder A overgedragen gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 4900 en een daaraan grenzend ter plaatse duidelijk aangegeven gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 4901, tegen een jaarlijks solarium van één gulden (f. 1,-) (thans kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie C nummer 6873).

Ten aanzien van het recht van opstal verklaren partijen het volgende te zijn overeengekomen:

1. het recht van opstal wordt verleend voor onbepaalde tijd.

De comparant sub I – de opstalhouder – heeft te allen tijde het recht van opstalrecht bij een aan de grondeigenaar gericht aangetekend schrijven door opzegging te doen eindigen; aan de grondeigenaar komt het recht tot opzegging niet toe.

2. Het door de opstalhouder aan de grondeigenaar verschuldigd solarium moet jaarlijks op twee januari worden voldaan.

3. Het recht van opstal zal uitsluitend bestaan in het mogen (doen) stellen en in eigendom hebben van een gebouw, dienende tot berging en keuken op de begane grond overeenkomstig het aan partijen genoegzaam bekende bouwplan, zodat onder noch-bovenbouw aan de opstalhouder is toegestaan (bedoeld gebouw hierna te noemen de opstal).

Wijziging in de bouw, alsook gehele of gedeeltelijke afbraak zullen, nu of later, slechts na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de grondeigenaar mogen geschieden; vindt wijziging in de bouw en/of gehele of gedeeltelijke afbraak plaats zonder schriftelijke toestemming, dan is de grondeigenaar gerechtigd het opstalrecht onmiddellijk beëindigd te verklaren, zonder dat zulks de opstalhouder enig recht op vergoeding van schade en/of kosten geeft.

4. De opstalhouder zal het opstalrecht casu quo de opstal slecht tezamen met het hem in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel Haarlem-C-4900, (thans kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie C nummer 6874), plaatselijk bekend als Barteljorisstraat 19, met zakelijke genots- of zekerheidsrechten mogen bezwaren, mogen vervreemden dan wel mogen verhuren of onder andere titel in gebruik mogen geven;

5 Het is Brinkmann State B.V. ter realisering van haar bouwplannen met betrekking tot het perceel Haarlem-C-4901 en aangrenzende, haar in eigendom toebehorende percelen uitdrukkelijk toegestaan te bouwen boven, onder of over de opstal, in verband waarmee de comparant sub I bij deze ten laste van de in opstalrecht uitgegeven grond en ten

behoefte van het aan Brinkmann State B.V., in volle eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 4901 verleent de erfdienstbaarheid tot het aanbrengen, hebben en houden van bouwwerken en/of bouwkundige constructies boven, onder of over en, voorzover noodzakelijk voor de fundering van de door Brinkmann State B.V. te bouwen opstallen, in de opstal, welke erfdienstbaarheid de comparant sub II in zijn gemelde hoedanigheid aanneemt.

6.a. Het is de opstalhouder verboden ter plaatse van de onderhavige opstal lichtontvlambare en/of ontplofbare stoffen op te slaan onderscheidenlijk te gebruiken of te verbruiken, alsmede machines en dergelijke te (doen) gebruiken, welke ernstige hinder veroorzaken.

b. Bij iedere vervreemding van het opstalrecht of bij iedere vestiging van een zakelijk genotsrecht daarop zal het hiervoor onder 6.a. bepaalde, alsmede het hier onder 6.b. en het hierna onder 6.c. bepaalde aan de (nieuwe) verkrijger moeten worden opgelegd als eigen verbintenis van de verkrijger jegens de grondeigenaar.

c. Bij iedere overtreding van het hiervoor 6.a en/of 6.b. bepaalde verbeurt de overtreder een direct – zonder rechterlijke tussenkomst – opeisbare boete van eenduizend gulden ten behoeve van de grondeigenaar voor iedere dag, dat de overtreding duurt, onverminderd het recht van de grondeigenaar nakoming der overtreden bepaling(en) te vorderen.

7. Bij het eindigen van het opstalrecht op welke wijze of door welke oorzaak of om welke reden ook treedt de grondeigenaar van rechtswege in de eigendom der opstallen zonder tot enigerlei vergoeding jegens de gewezen opstalhouder gehouden te zijn.

Ingeval het opstalrecht anders dan door opzegging zijdens de opstalhouder of ten gevolge van het hiervoor onder 3 bepaalde eindigt komen de kosten verbonden aan de afsluiting van de toegang tot het pand Barteljorisstraat 19 en de kosten van wijziging van het riolerings-, waterleiding- en energievoorzieningssysteem ten laste van de grondeigenaar.

8. De grond- en alle andere lasten, die van de in opstalrecht uitgegeven grond geheven worden komen van heden af voor rekening van de opstalhouder.

9. De opstalhouder is verplicht voor zijn rekening doch volledig ten genoegen van de grondeigenaar:

a. de opstal inwendig en uitwendig in goede staat van onderhoud te houden;

b. de opstal voldoende hoog te verzekeren en verzekerd te houden gedurende het bestaan van het opstalrecht door middel van een uitgebreide brandverzekering (minstens dekking tegen schade door brand, bliksem, inbraak, storm, ontploffing, water, luchtvaartuigen) met waarde-aanpassingsclausule, ten bewijze waarvan opstalhouder een copie van de polis en van wijzigingen en/of aanhangsels aan de

grondeigenaar zal verstrekken.

c. bij tenietgaan van casu quo schade aan de opstal voor herbouw casu quo herstel te zorgen, zo veel mogelijk in de oorspronkelijke staat."

De comparant ter ene zijde, handelend als gemeld, verklaarde de verplichtingen voortvloeiende uit voormelde akte aan de koopster op te leggen, onder gelijke verplichtingen als in die akte omschreven en namens belanghebbenden te aanvaarden.

De comparant ter andere zijde in zijn gemelde hoedanigheid, verklaarde voormelde verplichtingen op zich te nemen.

9a. De comparanten, in hun voormelde hoedanigheid, verklaarden bij deze te vestigen, ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Haarlem sectie C nummer 6905 (zijnde het voor het onderhavige appartementsrecht in de splitsing in appartementsrechten betrokken perceel) en ten laste van het aan de gemeente Haarlem in eigendom toebehorend perceel gemeente Haarlem sectie C nummer 6332 (zijnde de Grote Markt):

- a. de erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van de bestaande bouwwerken en of bestaande bouwconstructies boven, onder of over het lijdend erf;*
- b. de erfdienstbaarheid van uitweg, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het lijdend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf kan gaan en komen van en naar de openbare weg over de trap, gelegen aan de Grote Markt, toegang gevend tot het souterrain van het heersend erf.*

Het onderhoud van, herstelwerkzaamheden en/of vernieuwingen aan de trap zijn geheel voor rekening van de eigenaar van het heersend erf, met inachtneming van het daaromtrent in de akte van splitsing in appartementsrechten bepaalde.

9b. Voorts verklaarden de comparanten bij deze te vestigen, ten behoeve van het bij deze akte overgedragen appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 7034 A-2 en ten laste van het aan de verkoper in eigendom blijvende appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C nummer 7034 A-1:

- a. de erfdienstbaarheid van pad, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het lijdend erf om te dulden dat de toegangen, trappehuizen, looppaden, liften en roltrappen in de algemeen toegankelijke ruimten van het winkelcentrum op de begane grond en eerste verdieping, worden gebruikt (door de eigenaar casu quo gebruikers en bezoekers van het appartementsrecht met index A-2) als pad, om te voet te komen van en te gaan naar de openbare weg en/of het appartementsrecht met index A-2.*

Voor het onderhoud terzake worde verwezen naar het daaromtrent in de akte van splitsing in appartementsrechten bepaalde.

De eigenaar van het lijdend erf heeft het recht de bedoelde

toegangen, trappehuizen, looppaden, liften en roltrappen te verleggen, aan te passen en in het algemeen te veranderen, mits daarmede de toegankelijkheid alsmede de kwaliteit daarvan op grond van de thans bestaande situatie voor het appartementsrecht met index A-2, volledig blijft gewaarborgd.

De toegang aan de Smedestraat met het daarbij behorende trappehuis zal tijdens de sluitingsuren van het winkelcentrum afgesloten zijn en uitsluitend voor de eigenaar van het appartementsrecht met index A-2 toegankelijk zijn.

De toegang aan de Grote Markt met het daarbij behorende trappehuis en lift (in de akte van splitsing aangeduid met nummer 4) zullen tijdens de sluitingstijden van het winkelcentrum door de eigenaar van het appartementsrecht met index A-1 kunnen worden afgesloten.

De toegang tot het centraal trappenhuis met de daarbij behorende liften zullen na kantoortijden, op koopavonden en zaterdags door de eigenaar van het appartementsrecht met index A-1 kunnen worden afgesloten.

- b. de erfdienstbaarheid van nooduitgang, inhoudende dat de eigenaar van het lijdend erf dient te dulden dat de eigenaar danwel gebruikers van het heersend erf in geval van nood te alle tijde gebruik maken van de bestaande nooduitgangen, trappehuizen, liften, toebehorend aan de eigenaar van het appartementsrecht met index A-1 om te gaan naar de openbare weg.";* en
- b.** de op een juni negentienhonderd achtentachtig voor mr. A.J.M. van Velzen, notaris met plaats van vestiging 's-Gravenhage, verleden akte van splitsing in appartementsrechten, waarvan een afschrift op drie juni negentienhonderd achtentachtig in de Registers (destijds te Amsterdam) in register Hypotheken 4, deel 9142, nummer 2, is ingeschreven, daaronder begrepen het bij die splitsing van toepassing verklaarde reglement van splitsing.

25.3. Koper heeft kennisgenomen van de verplichtingen, lasten en/of beperkingen, voorkomend in de in artikel 25.2 bedoelde bepalingen en aanvaardt die verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk.

25.4. Verkoper verklaart dat:

- a.** de administratie van de V.v.E. wordt gevoerd door: Castle Services B.V.;
- b.** de naam van de bestuurder is: LCG Commercial B.V.; en
- c.** het adres van de bestuurder van V.v.E. is: Helvoirtseweg 146, 5263 EH Vught.

Ontbindende Voorwaarden. Boete.

Artikel 26.

26.1. Koper is gerechtigd naar eigen inzicht de Overeenkomst (behoudens hetgeen is bepaald in artikel 30 en 32) op of vóór de Uiterste Overdrachtsdatum te ontbinden.

Indien Koper gebruik maakt van voormeld recht, is Koper aan Verkoper enkel en uitsluitend een direct en zonder rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete verschuldigd van vijf (5) procent van de in artikel 4 vermelde koopprijs. Deze boete zal dienen als gefixeerde schadevergoeding. Koper zal derhalve niet méér (kosten, schadevergoedingen, dan wel andere vergoedingen) verschuldigd zijn aan Verkoper als gevolg van het invoeren van de ontbindingsmogelijkheid, dan voormelde boete.

26.2. De hiervoor in artikel 26.1 bedoelde boete zal worden verhoogd met aantoonbaar door Verkoper gemaakte kosten ten behoeve van de oplevering aan Koper van de Ruimte, overeenkomstig het bepaalde in artikel 9, doch verminderd met de reguliere kosten die Verkoper te allen tijde zou moeten voldoen bij een aflevering leeg, ontruimd en bezemschoon.

26.3. Van de door Koper aan Verkoper verschuldigde boete als bedoeld in artikel 26.1 en 26.2, zullen worden afgetrokken de kosten die Koper maakt in het kader van de renovatie en/of herontwikkeling van een gedeelte van de gevel van het Appartementengebouw gelegen aan de Schoutensteeg en de Smedestraat.

Alleen een eventueel resterend bedrag zal in de verrekening als bedoeld in artikel 26.1 en 26.2 worden betrokken.

Indien Koper ter zake van voormelde renovatie en/of herontwikkeling van de gevel meer kosten maakt dan tweehonderdvijftigduizend euro (EUR 250.000,00), zal de forfaitaire vermindering van de huurprijs, zoals overeengekomen in artikel 32.4, met dit meerdere (boven de tweehonderdvijftigduizend euro (EUR 250.000,00)) worden verminderd.

Overdraagbaarheid van rechten.

Artikel 27.

De rechten uit de Overeenkomst zijn niet overdraagbaar of verpandbaar, tenzij de andere Partij uitdrukkelijk instemt met een dergelijke overdracht of verpanding.

Inspanningsverplichting Verkoper en Koper.

Artikel 28.

28.1. Koper zal zich zowel inspannen om ten aanzien van (een gedeelte van) het Appartementengebouw een exploitant te contracteren die (een gedeelte van) het Appartementengebouw zal willen exploiteren als hotel en met deze

exploitant een huurovereenkomst te sluiten.

- 28.2.** Verkoper zal zich – als publiekrechtelijke rechtspersoon – tot het uiterste inspannen dat (in lijn met het reeds door Verkoper gevoerde beleid in de door Verkoper vastgestelde hotelnota, waarin binnen de gemeente Haarlem tweehonderd tachtig (280) hotelbedden worden toegestaan) door Verkoper restrictief zal worden omgegaan met het verlenen van en het vergunnen van hotelfuncties binnen de gemeente, anders dan in het Appartementengebouw, waarbij Verkoper uitdrukkelijk verklaart daarmee geen exclusiviteit te kunnen verlenen aan Koper.
- 28.3.** Verkoper zal zich – als publiekrechtelijke rechtspersoon – tot het uiterste inspannen dat hij volledig zijn medewerking kan verlenen aan de afgifte van alle voor een hotel(exploitatie) in het Appartementengebouw benodigde vergunningen en vrijstellingen.
- 28.4.** Verkoper zal zich – als publiekrechtelijke rechtspersoon – tot het uiterste inspannen dat hij volledig zijn medewerking kan verlenen aan de afgifte van alle benodigde vergunningen en vrijstellingen voor de realisatie van woningbouw in het Appartementengebouw naast de hiervoor in artikel 28.3 vermelde hotelfunctie.
In dat kader stellen Partijen hierbij vast dat, in afwijking van het door de gemeente gevoerde parkeerbeleid, Koper niet verplicht zal zijn om in het kader van de realisatie van deze woningen, binnen het Appartementengebouw dan wel daarbuiten parkeervoorzieningen te realiseren. Zulks zal dan ook geen reden mogen zijn voor een weigering van een omgevingsvergunning voor (planstrijdig) bouwen.
- 28.5.** Indien een invulling van het Appartementengebouw zoals vermeld in artikel 28.3 en 28.4 voor Koper niet mogelijk blijkt te zijn, zal Verkoper – als publiekrechtelijke rechtspersoon – tevens zijn volledige medewerking verlenen aan een andere door Koper gewenste bedrijfseconomische verantwoorde exploitatie van het Verkochte en het Appartementengebouw, en voor zoveel nodig daartoe een bestemmingsplanwijziging entameren.

Ontwikkelrechten.

Artikel 29.

- 29.1.** Met de overdracht van het Verkochte, zal Verkoper tevens aan Koper overdragen het exclusieve ontwikkelrecht van het Appartementengebouw, een en ander conform de integrale ontwikkelingsvisie zoals deze in onderlinge besprekingen tussen Verkoper en Koper is vastgesteld, waartoe tevens behoren alle intellectuele eigendomsrechten die Verkoper kan uitoefenen ten aanzien van een ontwerp, ontwikkelingsvisie of anderszins jegens het in het Appartementengebouw te realiseren project.

- 29.2.** De in artikel 29.1 vermelde rechten jegens Verkoper zijn vrijelijk overdraagbaar aan derden.

Eerste recht van koop.

Artikel 30.

- 30.1.** Koper verkrijgt jegens Verkoper per het moment van ontbinding van deze Overeenkomst (behoudens de artikelen 30 en 32) een eerste recht van koop ten aanzien van het Verkochte, onder de voorwaarden zoals in dit artikel bepaald.
- 30.2.** Indien Verkoper het Verkochte geheel of in gedeelten wil verkopen aan een ander dan aan Koper (of een aan Koper gelieerde partij) tegen een koopprijs lager dan zes miljoen euro (EUR 6.000.000,00) en voorts onder (per saldo) gelijkwaardige voorwaarden zoals opgenomen in deze Overeenkomst, zal Verkoper zulks aan de Koper mededelen opdat deze laatste alsdan het Verkochte en al hetgeen door Verkoper wordt verkregen uit hoofde van artikel 32, geheel of gedeeltelijk kan verwerven.
- 30.3.** Ten aanzien van het in het vorige lid bedoelde voorkeursrecht (en optierecht) van Koper gelden de volgende bepalingen:
- a. Het is Verkoper verboden het Verkochte te vervreemden, daaronder begrepen vestiging van een beperkt (genots)recht daarop, zonder Koper in de gelegenheid te hebben gesteld van zijn voorkeursrecht (casu quo optierecht) gebruik te maken.
 - b. Indien Verkoper tot vervreemding besluit zal hij daarvan bij aangetekend schrijven aan Koper kennisgeven.
 - c. Koper is verplicht binnen één (1) maand na ontvangst van het sub b bedoelde aangetekend schrijven aan Verkoper kenbaar te maken of hij van zijn voorkeursrecht (casu quo optierecht) gebruik wenst te maken.
 - d. Besluit Koper van zijn voorkeursrecht (casu quo optierecht) geen gebruik te maken, of heeft Verkoper binnen de gestelde termijnen geen antwoord van Koper ontvangen, dan zal Verkoper vrij zijn het aldus aangeboden te vervreemden. Ter zake van dat gedeelte van het Verkochte dat niet alsdan is overgedragen, blijft het bepaalde in dit artikel 30 volledig van kracht en gelden.
 - e. Voor het geval Koper te kennen heeft gegeven van zijn voorkeursrecht gebruik te willen maken, verplichten Partijen zich jegens elkaar over de koopprijs en/of andere voorwaarden met elkaar te onderhandelen. Indien Partijen niet tot overeenstemming kunnen komen zal de koopprijs en/of de andere voorwaarden worden vastgesteld door drie (3) deskundigen, waarvan één wordt benoemd door elk van partijen, terwijl de beide benoemden tezamen de derde deskundige aanwijzen. De deskundigen dienen uiterlijk binnen een (1) maand na de benoeming van de derde

deskundige, de door hen vastgestelde koopprijs en/of de andere voorwaarden aan Partijen te hebben meegedeeld.

Voor het geval de door de deskundigen vastgestelde koopprijs en/of de andere voorwaarden Verkoper niet conveniëren, is Verkoper gerechtigd binnen een week nadat de koopprijs en/of de andere voorwaarden door de deskundigen ter kennis van Partijen zijn gebracht, alsnog te besluiten niet tot vervreemding over te gaan. In dat geval herleeft het voorkeursrecht (casu quo optierecht).

Voor het geval de vastgestelde koopprijs en/of de andere voorwaarden Koper niet conveniëren, dient hij binnen zeven (7) dagen nadat de koopprijs en de andere voorwaarden door de deskundigen ter kennis van Partijen is gebracht aan Verkoper te berichten dat hij van zijn voorkeursrecht geen gebruik maakt.

In het laatste geval is Verkoper vrij het aldus aangebodene te vervreemden, mits dit niet tegen een lagere prijs en/of tegen gunstiger voorwaarden geschiedt dan door de deskundigen vastgesteld.

- f. Zijn Partijen tot overeenstemming gekomen, dan zal de akte van levering dienen te worden verleden binnen een maand nadat die overeenstemming is bereikt, of zoveel eerder als Partijen nader overeenkomen.
- g. Het onderhavige voorkeursrecht heeft geen werking in geval van executoriale verkoop ex artikel 268 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Indien Verkoper overgaat tot vervreemding zonder Koper in de gelegenheid te hebben gesteld van het voorkeursrecht gebruik te maken, dan wel handelt in strijd met de overige hiervoor genoemde bepalingen, verbeurt Verkoper jegens Koper een onmiddellijk - zonder rechterlijke tussenkomst - opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van vijf miljoen euro (EUR 5.000.000,00).

30.4. Indien het Verkochte op basis van hetgeen is bepaald in artikel 30.2 en 30.3 door Koper wordt verkregen, zal Koper gerechtigd zijn de Huurovereenkomst op te zeggen en zal de Verkoper verplicht zijn het Peetoompand volledig te (doen) ontruimen, zonder dat dit aanleiding geeft tot enige schadeclaim of andere (gerechtelijke) vorderingen.

30.5. Het bepaalde in dit artikel 30 zal tussen Partijen van kracht zijn totdat twee (2) jaar zijn verstreken na de Uiterste Overdrachtsdatum als bedoeld in artikel 6.1 respectievelijk 6.2.

30.6. De (gedeeltelijke) ontbinding van deze Overeenkomst, ongeacht op welke grond en door welke Partij, laat het bepaalde in dit artikel 30 onverlet; mitsdien blijft het in dit artikel bepaalde in alle gevallen van beëindiging van de Overeenkomst, tussen Partijen van volle kracht en waarde, tenzij het Verkochte uiterlijk op de Uiterste Overdrachtsdatum door Verkoper aan Koper wordt overgedragen op grond van artikel 6.

MJOP. Onderhoud. Werkzaamheden gevels Appartementengebouw.
Artikel 31.

- 31.1.** In de vergadering van de V.v.E., gehouden op tweeëntwintig april tweeduizend tien, is door de leden van de V.v.E. het MJOP vastgesteld. Het daarin vastgestelde MJOP houdt onder andere in dat de gevels van het Appartementengebouw worden gerenoveerd.
- 31.2.** In het kader van de nadere vaststelling en uitvoering van het MJOP stemt Verkoper ermee in dat door of namens Koper de (voorgenomen) werkzaamheden ten aanzien van de gevel behorende tot het Verkochte aan de zijde van de Schoutensteeg en de Smedestraat, zoals tussen Partijen genoegzaam bekend, (gedeeltelijk) vóór de Overdrachtsdatum worden uitgevoerd.
- 31.3.** De kosten voor de in artikel 31.2 bedoelde werkzaamheden begroten Partijen op een taakstellend totaalbedrag van zevenhonderdvijftigduizend euro (EUR 750.000,00), waarbij op basis van de daarvoor geldende kostenverdeelsleutels (zoals bepaald in de in artikel 25.2 sub b genoemde akte van splitsing in appartementsrechten) circa één/derde ($1/3^e$) van deze kosten, zijnde tweehonderdvijftigduizend euro (EUR 250.000,00), ten laste van Verkoper zouden komen, indien deze werkzaamheden in de verhouding met en in opdracht van de V.v.E. zouden plaatshebben.
Koper is gerechtigd de in artikel 31.2 vermelde werkzaamheden aan de gevel zelfstandig en voor zijn rekening uit te voeren.
Partijen zullen het ertoe leiden dat de V.v.E. hiertoe zijn medewerking aan Koper zal verlenen.
De (door Partijen begrote) kosten voor deze werkzaamheden zullen in dat geval door Koper worden gedragen, waarbij geldt dat Koper Verkoper vrijwaart voor de kosten van bedoelde werkzaamheden tot het (gemaximeerde) bedrag van tweehonderdvijftigduizend euro (EUR 250.000,00).
Koper zal de kosten voor deze werkzaamheden, in het kader van het taakstellend budget, zoveel mogelijk beperken.
Voorts zullen de werkzaamheden ten aanzien van de renovatie van de gevel van het Appartementengebouw alsdan volledig onder regie van Koper en op grond van het MJOP door Koper worden uitgevoerd.
Koper zal voorafgaand aan het (doen) uitvoeren van de werkzaamheden een kostencalculatie laten opstellen door een daartoe aangewezen onafhankelijk en erkend bureau (in welk geval de kosten van de werkzaamheden niet meer mogen bedragen dan die calculatie), dan wel een bij ten minste twee (2) afzonderlijke bouwkundige aannemingsbedrijven een offerte laten opstellen voor de uit te voeren werkzaamheden.
- 31.4.** Indien de kosten van de werkzaamheden aan de gevel, als hiervoor bedoeld in artikel 31.2, hoger zijn dan het door Partijen begrote bedrag, zoals hiervoor

vermeld in artikel 31.3, zullen deze additionele kosten op basis van de hiervoor geldende kostenverdeelsleutels, zoals bepaald in de in artikel 25.2 sub b genoemde akte van splitsing in appartementsrechten en zoals in het vorige lid nader omschreven, voor rekening van Koper respectievelijk voor rekening van Verkoper komen.

- 31.5.** Met het oog op de (voorgenomen) herontwikkeling en transformatie van het Appartementengebouw wordt het onderhoud van het Appartementengebouw per 1 januari 2012 beperkt tot instandhouding en correctief onderhoud. Derhalve wordt de betreffende reservering voor het onderhoud van het Appartementengebouw, zoals opgenomen in het MJOP, overeenkomstig verlaagd met een bedrag ter grootte van vijfhonderdduizend euro (EUR 500.000,00).

De thans ten aanzien van het onderhoud aan het Appartementengebouw gereserveerde bedragen binnen de V.v.E. zullen worden aangewend voor de reeds lopende en uitgevoerde werken vanaf 1 januari 2010, voor instandhouding en correctief onderhoud, alsmede voor onvoorziene uitgaven in het kader van de werkzaamheden aan de gevels (die niet door Koper worden vergoed), de asbestsanering als bedoeld in artikel 24, en voor eventuele V.v.E.-kosten bij gebruikmaking van de verlengingsmogelijkheid door Koper als bedoeld in artikel 6.2.

Huurovereenkomst Peetoompand.

Aanvullende boete in de vorm van korting huurprijs.

Artikel 32.

- 32.1.** Het in dit artikel 32 bepaalde geldt in samenhang met de bij deze Overeenkomst eveneens tussen Partijen mede op heden te sluiten of reeds gesloten Huurovereenkomst, alsmede met het bepaalde in artikel 26, en vloeit voort uit de door Partijen gewenste (aanvullende) boete ten bedrage van tweehonderdvijftigduizend euro (EUR 250.000,00), die Koper naast de boete voortvloeiende uit artikel 26, verschuldigd is aan Verkoper, indien Koper gebruik maakt van zijn recht uit artikel 26.1 om de Overeenkomst te ontbinden.
- 32.2.** Partijen verplichten zich tegenover elkaar om terstond na de ondertekening van de Overeenkomst eveneens de Huurovereenkomst te ondertekenen. De aanvang en de beëindiging van de huur (voortvloeiende uit de Huurovereenkomst) met betrekking tot het Peetoompand geschiedt overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in de Huurovereenkomst, in samenhang met het in artikel 30.4 en hierna bepaalde. De Huurovereenkomst treedt in werking vanaf het moment dat ter zake van het Peetoompand, behoudens de Huurovereenkomst, geen (andere) huurovereenkomsten, bruikleenovereenkomsten of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten.

Op het moment dat Verkoper het Verkochte heeft vervreemd (daaronder mede te verstaan het vervreemden van het Verkochte aan een ander dan aan Koper), zal Koper gerechtigd zijn de Huurovereenkomst op te zeggen en zal de Verkoper verplicht zijn het Peetoompand volledig te (doen) ontruimen, zonder dat dit aanleiding geeft tot enige schadeclaim of andere (gerechtelijke) vorderingen.

- 32.3.** Gedurende (de uitoefening van) de Huurovereenkomst stellen Partijen vast dat de toegankelijkheid en de kwaliteit van de entree tot het Verkochte ten behoeve van Verkoper volledig zijn gewaarborgd, in die zin dat Partijen alsdan door middel van de Huurovereenkomst (enkel) in het Peetoompand volledige uitvoering zullen (blijven) geven aan de erfdienstbaarheid van toegang, zoals opgenomen onder 9b. sub a in de akte van transport (ingeschreven in de Registers (destijds te Amsterdam) in deel 9142 nummer 4) waarbij Verkoper het Verkochte heeft verkregen, en Koper daarmee overige, thans nog bestaande entrees, galerijen en opgangen ten behoeve van het Verkochte kan slopen, verplaatsen, (her)inrichten, (her)ontwikkelen en/of wat dies meer zij.
- 32.4.** Indien Koper aan de Verkoper de boete (op grond van artikel 26.1) verschuldigd is of wordt (en mits de Huurovereenkomst tussen Verkoper en Koper van kracht is), zal de verplichting, voortvloeiende uit de Huurovereenkomst, tot betaling van de huurprijs door Verkoper aan Koper worden verminderd met een eenmalig bedrag ter grootte van (in totaal) tweehonderdvijftigduizend euro (EUR 250.000,00), welk bedrag alsdan geldt als (aanvullende) boete als gevolg van het feit dat Koper de Overeenkomst op grond van artikel 26.1 heeft ontbonden.
- 32.5.** Koper is slechts bevoegd de registergoederen waartoe het Peetoompand behoort/zal behoren, althans het Peetoompand, te vervreemden indien op hetzelfde moment de rechten en verplichtingen uit dit artikel 32 aan dezelfde verkrijger middels een kettingbeding zullen worden opgelegd en ten behoeve van de Verkoper zullen worden aanvaardt, onder de verplichting zulks wederom middels een kettingbeding bij iedere overdracht op rechtsopvolgers ten aanzien van het Peetoompand op te leggen en ten behoeve van de Verkoper te aanvaarden.
- 32.6.** Onder "**vervreemden**" verstaan Partijen in verband met dit artikel 32 het geheel of gedeeltelijk overdragen of toedelen van een goed of het bezwaren van een goed met een beperkt genotrecht respectievelijk het sluiten van een overeenkomst die tot een overdracht, toedeling of bezwaring als hiervoor bedoeld kan leiden; uitdrukkelijk wordt daaronder niet verstaan het overgaan onder algemene titel of het bezwaren met hypotheken.
- 32.7.** De rechten uit dit artikel 32 zijn voor de Verkoper niet overdraagbaar of verpandbaar. In afwijking van artikel 27 zijn rechten uit dit artikel 32 voor de

Koper alleen overdraagbaar in het kader van een situatie als hiervoor vermeld in artikel 32.5 en zijn voorts niet verpandbaar.

- 32.8.** De (gedeeltelijke) ontbinding van deze Overeenkomst, ongeacht op welke grond en door welke Partij, laat het bepaalde in dit artikel 32 onverlet; mitsdien blijft het in dit artikel bepaalde in alle gevallen van beëindiging van de Overeenkomst, tussen Partijen van volle kracht en waarde, met inachtneming van het bepaalde in de Huurovereenkomst.

Afstand ontbindingsrechten.

Artikel 33.

Partijen zullen in de akte van levering wel afstand doen van het recht om de Overeenkomst en de overeenkomst van levering op grond van het bepaalde in artikel 6:265 Burgerlijk Wetboek te ontbinden.

Inschrijven koopakte.

Artikel 34.

Partijen stellen uitdrukkelijk vast dat de Overeenkomst niet zal worden ingeschreven in de Registers.

Artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek.

Artikel 35.

De Overeenkomst is tussen Partijen gesloten nadat twee (2) jaren zijn verstreken na de inschrijving van Koper in het handelsregister, zodat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de Overeenkomst niet van toepassing is.

Mededelingen en woonplaatskeuze.

Artikel 36.

- 36.1.** Alle mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Overeenkomst mogen alleen worden gedaan per exploit, per al dan niet per gewone post verzonden brief, per telefax of per e-mail.

Indien een mededeling, kennisgeving of andere verklaring per telefax of e-mail heeft plaatsgevonden, dient deze op straffe van verval onverwijld - maar in ieder geval binnen drie (3) dagen - per exploit of per al dan niet per gewone post verzonden brief te worden bevestigd, waarbij de datum van verzending van de telefax of de e-mail geldt als datum van ontvangst.

- 36.2.** Ter zake van de uitvoering van de Overeenkomst kiezen Partijen woonplaats:

- a.** wat betreft Verkoper:
te 2011 RC Haarlem
adres Grote Markt 1

postbus 511, 2003 PB Haarlem
telefoon 023 – 511 51 15
e-mail adres [●]

- b.** voor wat betreft Koper:
te 5263 EH Vught
adres Helvoirtseweg 146
postbus 2284, 5260 CG Vught
telefoon 076 – 616 00 00
e-mail adres [●]

Een Partij kan een andere dan de in dit artikel vermelde woonplaats kiezen door aan de andere Partij een nieuwe woonplaats mee te delen.

- 36.3.** Mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Overeenkomst moeten in de Nederlandse taal zijn gesteld.

Diversen.

Artikel 37.

- 37.1.** Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen, welke ook – waaronder begrepen die, welke slechts door een van de Partijen als zodanig worden beschouwd – die naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen Verkoper en Koper mochten ontstaan, worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter te Haarlem.
- 37.2.** De Algemene termijnenwet is op de Overeenkomst van toepassing.
- 37.3.** Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
- 37.4.** Een kopie van deze akte zal onder de Notaris berusten.
- 37.5.** De Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen in verband met de koop van het Verkochte zijn overeengekomen.
Met ingang van de Transactiedatum eindigen alle overeenkomsten en afspraken die Partijen daarover eerder mochten hebben gesloten respectievelijk gemaakt.
Voor zover het bepaalde in de Overeenkomst afwijkt van het bepaalde in de Huurovereenkomst, prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
Bij tegenstrijdigheid tussen de overeenkomsten / afspraken die van kracht blijven en het bepaalde in de Overeenkomst prevaleert het bepaalde in de Overeenkomst.
- 37.6.** Is of wordt de Overeenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven

Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden.

Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud en strekking van de Overeenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.

- 37.7.** Geen bepaling in de Overeenkomst zal ten nadele van een Partij worden uitgelegd uitsluitend vanwege het feit dat die Partij verantwoordelijk was voor het opstellen van de betreffende bepaling.

(handtekeningenpagina volgt)

1. Getekend door Verkoper te _____ op _____ 2012.

de gemeente Haarlem

door:

functie:

2. Getekend door Koper te _____ op _____ 2012.

LCG Commercial B.V.

door: Cerentino B.V.

functie: zelfstandig bevoegd bestuurder

door: Stichting Administratiekantoor Castle Capital

functie: zelfstandig bevoegd bestuurder

door: de heer G.F.J. Lips

functie: zelfstandig bevoegd bestuurder

BIJLAGENLIJST

Bijlage I Huurovereenkomst (definities)

Bijlage II asbestinventarisatierapport van 17 november 2011 (artikel 24)

HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE

CONCEPT 6 september 2012

tussen

LCG COMMERCIAL B.V.

als Verhuurder

en

GEMEENTE HAARLEM

als Huurder

INHOUDSOPGAVE

Artikel		Pagina
1	HET GEHUURDE, BESTEMMING	1
2	VOORWAARDEN	2
3	DUUR, VERLENGING EN OPZEGGING	2
4	HUURPRIJS, OMZETBELASTING, HUURPRIJSAANPASSING, BETALINGS-VERPLICHTING, BETAALPERIODE	3
5	LEVERINGEN EN DIENSTEN	5
6	BANKGARANTIE	5
7	BEHEERDER	5
8	BIJZONDERE BEPALINGEN	5

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Algemene Bepalingen

BIJLAGE 2

Tekening van het Gehuurde

BIJLAGE 3

Proces-verbaal van oplevering

DEZE HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE is aangegaan op [●datum] tussen:

- (1) **LCG COMMERCIAL B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, opgericht en bestaand onder Nederlands recht, met statutaire zetel in Amsterdam, Nederland, en kantooradres te Helvoirtseweg 146 (5263 EH), Vught, Nederland, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17270669, (**Verhuurder**); en
- (2) **GEMEENTE HAARLEM**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, opgericht en bestaand onder Nederlands recht, zetelende te Grote Markt 1 (2011 RC), Haarlem, Nederland, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34369366, (**Huurder**);

ACHTERGROND:

- (A) Verhuurder is eigenaar van het appartementsrecht kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie C, complexaanduiding 7034-A, appartementsindex 3, bestaande uit onder meer winkelruimten (de **Brinkmannpassage**). Huurder is eigenaar van het op de Brinkmannpassage gelegen appartementsrecht kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie C, complexaanduiding 7034-A, appartementsindex 2, bestaande uit kantoorruimten in gebruik door de Huurder (het **Appartementsrecht**);
- (B) om de toegang van de werknemers en bezoekers van de Huurder via de Brinkmannpassage tot het Appartementsrecht (juridisch) te waarborgen, is er ten dienste van het Appartementsrecht een erfdienstbaarheid van pad gevestigd, inhoudende de verplichting van de Verhuurder om te dulden dat zij van de toegangen, trappenhuizen, looppaden, liften en roltrappen in de algemeen toegankelijke ruimten van de Brinkmannpassage gebruik maken om te voet te komen van en te gaan naar de openbare weg en/of de Kantoorruimten (de **Erfdienstbaarheid**). Zolang de toegankelijkheid en de kwaliteit daarvan worden gewaarborgd, heeft de Verhuurder het recht om de bedoelde toegangen, trappenhuizen, looppaden, liften en roltrappen te verleggen, aan te passen en in het algemeen te veranderen;
- (C) Verhuurder en Huurder zijn een koopovereenkomst aangegaan krachtens welke Verhuurder van Huurder het Appartementsrecht koopt; en
- (D) teneinde de toegang tot het Appartementsrecht te waarborgen, deze toegang exclusief te kunnen gebruiken en daarbij extra ruimte op de eerste verdieping te (kunnen) gebruiken, wenst de Huurder het gehuurde, zoals nader beschreven in artikel 1.1 te huren en wensen Partijen deze huurovereenkomst als volgt vast te leggen.

KOMEN OVEREEN als volgt:

1 HET GEHUURDE, BESTEMMING

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte, hierna het **Gehuurde** genoemd, gelegen: Grote Markt 15 (2011 RC), Haarlem kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, complexaanduiding 7034-A, appartementsindex 3 (gedeeltelijk), welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst (de **Huurovereenkomst**) gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening (Bijlage 2) en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering (Bijlage 3), waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere

voorzieningen niet, tot het Gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het Gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 De begane grond van het Gehuurde zal door Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als toegang tot het Appartementsrecht. De eerste verdieping van het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte in de ruimste zin des woords, daaronder tevens begrepen het gebruik als toegang tot het Appartementsrecht en kapsalon.

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 1.1 van deze Huurovereenkomst.

2 VOORWAARDEN

2.1 Van deze Huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE', hierna te noemen **Algemene Bepalingen** (Bijlage 1)]. 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 van deze Huurovereenkomst 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.

3 DUUR, VERLENGING EN OPZEGGING

3.1 Deze Huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 2 jaar, ingaande op 1 oktober 2013 en lopende tot en met 30 september 2015. Indien het Gehuurde op 1 oktober 2013 niet vrij is van huur/gebruik door de huidige huurder, wordt de Huurovereenkomst aangegaan voor de duur van 1 jaar, ingaande op 1 oktober 2014 en lopende tot en met 30 september 2015.

3.2 Indien het Gehuurde op 1 oktober 2014 niet vrij is van huur/gebruik door de huidige huurder, zullen de Partijen in onderhandelingen treden over een nieuwe aanvangsdatum van deze Huurovereenkomst.

3.3 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 van deze Huurovereenkomst genoemde periode wordt deze Huurovereenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 25 jaar, derhalve tot en met 30 september 2040. Deze Huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor nog een aansluitende periode van 25 jaar, derhalve tot en met 30 september 2065.

3.4 Beëindiging van deze Huurovereenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurjaar met inachtneming van een termijn van ten minste:

- één maand gedurende de in artikel 3.1 genoemde (eerste) periode; en
- één jaar gedurende de in artikel 3.3 genoemde (tweede en derde) perioden.

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

4 HUURPRIJS, OMZETBELASTING, HUURPRIJSAANPASSING, BETALINGS-VERPLICHTING, BETAALPERIODE

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het Gehuurde gedurende de in artikel 3.1 genoemde (eerste) periode bedraagt op jaarbasis EUR 125.000 (zegge: honderdvijfentwintigduizend euro), prijspeil 6 september 2012. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:
- 252 m² op de begane grond x EUR 200 per m² = EUR 50.000
 - 250 m² op de eerste verdieping x EUR 300 per m² = EUR 75.000
- 4.2 De aanvangshuurprijs van het Gehuurde gedurende de in artikel 3.3 genoemde (tweede en derde) perioden bedraagt op jaarbasis EUR 365.000 (zegge: driehonderdvijfenzestigduizend euro), prijspeil 6 september 2012. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:
- 252 m² op de begane grond x EUR 1.050 per m² = EUR 265.000
 - 250 m² op de eerste verdieping x EUR 400 per m² = EUR 100.000
- 4.3 Uitsluitend indien het Gehuurde gedurende de in artikel 3.3 genoemde (tweede en derde) perioden wordt gebruikt als toegang tot het Appartementsrecht of kapsalon, bedraagt de aanvangshuurprijs, in afwijking van artikel 4.2, op jaarbasis EUR 125.000 (zegge: honderdvijfentwintigduizend euro), prijspeil 6 september 2012. Vanaf een dag na ontvangst van een door de Verhuurder per aangetekende brief verzonden melding dat zij van mening is dat het Gehuurde op een andere wijze wordt gebruikt, is de Huurder een huurprijs verschuldigd berekend aan de hand van de huurprijs als opgenomen in artikel 4.2.
- 4.4 Partijen komen overeen dat Verhuurder géén 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 zijn. Het gestelde in artikel 19.1 t/m 19.9 Algemene Bepalingen is dan niet van toepassing.
- 4.5 Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen kiezen Huurder en Verhuurder er voor om op grond van artikel 11, eerste lid, onderdeel b, onder 5, van de Wet op de omzetbelasting 1968 te worden uitgezonderd van de vrijstelling van omzetbelasting voor de verhuur, zodat omzetbelasting over de huurprijs is verschuldigd. Huurder en Verhuurder zien af van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de 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.
- 4.6 Het boekjaar van Huurder loopt van [●] tot en met [●].
- 4.7 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 oktober voor het eerst met ingang van 1 oktober 2013 aangepast overeenkomstig artikel 9.1 t/m 9.4 Algemene Bepalingen.

- 4.8 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 16 Algemene Bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.9 Betalingsverplichting
- 4.9.1 De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit:
- (a) de huurprijs;
 - (b) de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen;
 - (c) de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen; en
 - (d) het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.
- 4.9.2 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 19.3.a Algemene Bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op de daadwerkelijk door Verhuurder geleden schade.
- 4.10 Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de Huurovereenkomst:
- (a) de huurprijs; EUR 91.250
 - (b) Eventuele verrekeningen uit hoofde van artikel 4.1, 4.2 en 4.2;
 - (c) de afzonderlijke vergoeding als genoemd in artikel 4.4 van deze Huurovereenkomst indien geen met omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen; of n.t.b.
 - (d) het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting; en EUR 3.750
 - (e)
-
- TOTAAL EUR 95.000
- 4.11 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 oktober 2013 tot en met 31 december 2013 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag EUR 95.000. Dit bedrag is inclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als Huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 september 2013.

- 4.12 De uit hoofde van deze Huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.10 van deze Huurovereenkomst zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
- 4.13 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze Huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene Bepalingen exclusief omzetbelasting.

5 LEVERINGEN EN DIENSTEN

Als door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen alle kosten - voor zover van toepassing voor het gebouw/complex - uit hoofde van

- (a) Serviceabonnement, elektriciteitsverbruik, brandstofverbruik, waterverbruik, verbruiksmeting, bediening, storings verhelpen, keuringskosten en dergelijke ten behoeve van: lift(en), glazengasinstallatie(s), luchtbehandelingsinstallatie(s), centrale verwarmingsinstallatie(s), warmwaterinstallatie(s), hydrofoorinstallatie(s), zwakstroominstallatie(s), noodstroominstallatie(s), vuilwaterpompen, brandmeldinstallatie, sprinklerinstallatie, optimaliseringsapparatuur, signaleringsapparatuur, bewakingsapparatuur, huistelefooninstallatie, belinstallatie, muziekinstallatie, vuilcomprimator, deuropeners, zonweringsinstallaties, (parkeer-)garageapparatuur, bliksembeveiligingsinstallatie, brandblusapparatuur, antenne-installatie (en aanpassings-, aansluit- en abonnementskosten); wateronthardingsinstallatie, oproepinstallatie, installatie ten behoeve van automatische schuifdeuren, keukeninstallatie, overige installaties en apparatuur; en
- (b) Levering ten behoeve van eigen gebruik van huurder van water, gas en elektriciteit, daaronder begrepen de kosten van meterhuur
- (c) Schoorsteenvegen, ketels en branders schoonmaken
- (d) Materialen waaronder chemicaliën ten behoeve van de luchtbehandelingsinstallatie.

6 BANKGARANTIE

Huurder behoeft geen waarborgsom noch een bankgarantie te stellen.

7 BEHEERDER

- 7.1 Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op Castle Services B.V.
- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze Huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

8 BIJZONDERE BEPALINGEN

- 8.1 Bij aanvang van de huur zullen partijen in een daartoe door hen te ondertekenen allonge vastleggen (i) de wijze waarop de Huurder het Gehuurde zal (doen) gebruiken, en (ii) de daarmee gepaard gaande aanvangshuurprijs als bedoeld in artikel 4.1 en (iii) indien daar gelet op het gebruik aanleiding voor is, de btw optie.

- 8.2 Indien en voor zover Huurder voornemens is het Gehuurde te gebruiken als toegang tot het Appartementsrecht, zal Huurder de plannen voor het inbouwen van de toegang tot het Appartementsrecht ter goedkeuring voorleggen, welke goedkeuring Verhuurder niet op onredelijke gronden zal onthouden.
- 8.3 Uitsluitend indien de Verhuurder de koopovereenkomst als bedoeld in de considerans onder sub (C) beëindigt, dan wel ontbindt, ontvangt Huurder een eenmalige huurkorting van EUR 250.000
- 8.4 Huurder is de eigenaar van het Appartementsrecht. Huurder is gerechtigd, na schriftelijke goedkeuring van de Verhuurder, deze Huurovereenkomst over te dragen aan een (opvolgende) eigenaar van het Appartementsrecht.
- 8.5 Vanaf de aanvang van deze Huurovereenkomst zullen de werknemers en bezoekers van de Huurder het Gehuurde gebruiken als toegang tot het Appartementsrecht, waarmee Verhuurder zal hebben voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Erfdienstbaarheid. Indien deze Huurovereenkomst door de Verhuurder wordt opgezegd, mogen de werknemers en bezoekers van de Huurder op dezelfde manier gebruik maken van de Erfdienstbaarheid als voor de aanvang van deze Huurovereenkomst. Indien deze Huurovereenkomst door de Huurder wordt opgezegd, zal de Huurder meewerken aan de opheffing van de Erfdienstbaarheid.
- 8.6 Huurder is gerechtigd, na schriftelijke goedkeuring van de Verhuurder, het Gehuurde onder te verhuren.
- 8.7 Huurder en zijn eventuele onderhuurders zijn, na schriftelijke goedkeuring van de Verhuurder, gerechtigd om op het Gehuurde reclame te voeren.
- 8.8 Indien het Appartementsrecht op basis van hetgeen is bepaald in artikel 30.2 en 30.3 van de koopovereenkomst als bedoeld in de considerans onder sub (C) door de Verhuurder wordt verkregen, is de Verhuurder gerechtigd deze Huurovereenkomst tussentijds te beëindigen, dan wel te ontbinden, met inachtneming van een termijn van ten minste [●]. Huurder is dan verplicht om het Gehuurde volledig te (doen) ontruimen, zonder dat dit aanleiding geeft tot enige schadeclaim of andere (gerechtelijke) vorderingen.
- 8.9 Indien het Appartementsrecht door de Verhuurder wordt verveemd (daaronder mede te verstaan het vervreemden van het Appartementsrecht aan een ander dan aan Koper), zal de Verhuurder gerechtigd zijn de Huurovereenkomst tussentijds te beëindigen, dan wel te ontbinden, met inachtneming van een termijn van ten minste [●] en zal de Huurder verplicht zijn het Gehuurde volledig te (doen) ontruimen, zonder dat dit aanleiding geeft tot enige schadeclaim of andere (gerechtelijke) vorderingen.

DEZE HUUROVEREENKOMST is aangegaan op de datum zoals staat vermeld aan het begin van deze Huurovereenkomst.

HANDTEKENING PAGINA

Huurder

Gemeente Haarlem

Door
Titel: [●directeur / gevolmachtigde]

Adres:
Ter attentie :
Tel:
Fax:
E-mail:

Door
Titel: [●directeur / gevolmachtigde]

Verhuurder

LCG Commercial B.V.

Door
Titel: [●directeur / gevolmachtigde]

Adres:
Ter attentie :
Tel:
Fax:
E-mail:

Door
Titel: [●directeur / gevolmachtigde]

Afzonderlijke handtekening(en) van Huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE' als genoemd in artikel 2.1 van deze Huurovereenkomst.

Gemeente Haarlem

Door

Titel: [●directeur / gevolmachtigde]

Door

Titel: [●directeur / gevolmachtigde]

Bijlage 1

ALGEMENE BEPALINGEN

Bijlage 2

TEKENING VAN HET GEHURDE

Bijlage 3

PROCES-VERBAAL VAN OPLEVERING

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST BEDRIJFSRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

Artikel		Pagina
1	OMVANG GEHUURDE.....	1
2	STAAT.....	1
3	GEBREK.....	1
4	INSPECTIE IN VERBAND MET DE GESCHIKTHEID.....	1
5	DESKUNDIGHEID	1
6	GEBRUIK	1
7	BOETEBEPALING	6
8	ONDERHUUR.....	6
9	HUURPRIJSWIJZIGING	6
10	EINDE HUUROVEREENKOMST OF GEBRUIK.....	7
11	SCHADE EN AANSPRAKELIJKHEID	8
12	BANKGARANTIE	9
13	ONDERHOUD, HERSTEL EN VERNIEUWINGEN, INSPECTIES EN KEURINGEN	10
14	AANPASSINGEN DOOR OF VANWEGE VERHUURDER	12
15	TOEGANG VERHUURDER	13
16	KOSTEN VAN LEVERINGEN EN DIENSTEN	13
17	KOSTEN, VERZUIM	15
18	BETALINGEN	15
19	BELASTINGEN, LASTEN, HEFFINGEN, PREMIES.....	15
20	OVERIGE BELASTINGEN, LASTEN, HEFFINGEN, PREMIES, E.D.	17
21	HOOFDELIJKHEID	18
22	NIET TIJDIGE BESCHIKBAARHEID	18
23	WET BESCHERMING PERSOONSgegevens	19
24	DOMICILIE	19
25	KLACHTEN.....	19
26	BEHEERDER.....	19
27	SLOTBEPALING.....	19

1 OMVANG GEHUURDE

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

2 STAAT

Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur opgeleverd en door huurder aanvaard in de staat waarin het zich dan bevindt. Die staat wordt door of vanwege huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, welk proces-verbaal deel uitmaakt van de huurovereenkomst. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

3 GEBREK

Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.

4 INSPECTIE IN VERBAND MET DE GESCHIKTHEID

Huurder is verplicht het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is of door huurder geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder daaraan moet geven. Verhuurder heeft de geschiktheid van het gehuurde niet onderzocht en is enkel gehouden huurder op de hoogte te stellen van aan verhuurder bekende gebreken waarvan hij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die verhuurder niet kende en niet behoorde te kennen.

5 DESKUNDIGHEID

Indien huurder of verhuurder onvoldoende deskundig is, dan is hij verplicht om zich bij het opmaken van het proces-verbaal van oplevering en bij de inspectie als bedoeld in 4 te laten bijstaan of te laten vertegenwoordigen door een deskundige.

6 GEBRUIK

- 6.1 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.

- 6.2 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 lifftechniek, 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 Liftechniek. 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
- 6.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
- 6.4 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, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
- 6.5 Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, 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, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex. 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.
- 6.6 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 huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.
- 6.7 (Overheids) voorschriften en vergunningen
- 6.7.1 Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf, waarvoor het gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen verhuurder.
- 6.7.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij

aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van verhuurder.

6.7.3 Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder onverminderd het in 6.8.1 t/m 6.8.3 en 6.11.1 t/m 6.11.7 bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

6.8 Milieu

6.8.1 Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek ter zake van het gehuurde is ingesteld, en tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - onder, in, aan of rondom het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient de huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is huurder ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen. Huurder vrijwaart verhuurder ter zake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.

6.8.2 Het gestelde in 6.8.1 is niet van toepassing indien huurder aantoonbaar dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.

6.8.3 Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

6.9 Afvalstoffen/chemisch afval

6.9.1 Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

6.10 Appartementenrecht

6.10.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementenrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.

6.10.2 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.

- 6.10.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 6.10.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.
- 6.11 Verbodsbepalingen en voorschriften van orde
- 6.11.1 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, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering;
 - (b) vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven;
 - (c) het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging 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 vloeren en wanden kunnen worden beschadigd;
 - (d) 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.
- 6.11.2 Veranderingen, toevoegingen gehuurde
- 6.11.2.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, zoals naamsaanduidingen, reclames, borden, aankondigingen, publicaties, opstellen, getimmerten, uitstallingen, emballage, goederen, automaten, verlichting, zonwering, rolluiken, antennes met toebehoren, vlaggenmasten, het ondoorzichtig maken van ruiten e.d.
- 6.11.2.2 Onder veranderingen en toevoegingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in de gevels, vloeren en wanden.
- 6.11.2.3 Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.
- 6.11.2.4 Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde en niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel wanneer het huurgenot niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder zich daartegen verzetten.

- 6.11.2.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
- 6.11.2.6 Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.
- 6.11.2.7 Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.
- 6.11.2.8 Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.
- 6.11.2.9 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.
- 6.11.3 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 mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van verhuurder.
- 6.11.4 Met betrekking tot de in 6.11.2.1 en 6.11.2.2 genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.
- 6.11.5 Huurder zal brandblusvoorzieningen en vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde te allen tijde vrijhouden.
- 6.11.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap of automatisch deurmechanisme of soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde per een of meer van genoemde voorzieningen of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Verhuurder mag - indien en zolang dit noodzakelijk is - genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur kan doen gelden.
- 6.11.7 Indien door huurder aangebrachte zaken (waaronder begrepen reclame of andere aanduidingen) in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.
- 6.12 Verzoeken/toestemming

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

7 BOETEBEPALING

Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250,00 per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

8 ONDERHUUR

- 8.1 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.
- 8.2 Ingeval huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

9 HUURPRIJSWIJZIGING

- 9.1 Een in 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 =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.
- 9.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs 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. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

- 9.3 Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan.
- 9.4 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.

10 EINDE HUUROVEREENKOMST OF GEBRUIK

- 10.1.1 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.
- 10.1.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering van het gehuurde 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, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen en behoudens normale slijtage en veroudering.
- 10.1.3 Bij discussie over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur, wordt huurder verondersteld het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen.
- 10.1.4 Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder. 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. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van huurder worden verwijderd. Het gestelde in 6.11.2.6 en 6.11.2.7 is van toepassing.
- 10.2 Indien huurder het gebruik van het gehuurde ontijdig 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.
- 10.3 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. Verhuurder heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden, dit alles tenzij verhuurder ermee bekend is dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen. In het laatste geval is huurder verplicht om tezamen met de opvolgend huurder een beschrijving op te stellen van alle zaken die door de opvolgend huurder zijn

of worden overgenomen. Deze door huurder en de opvolgend huurder geparafeerde beschrijving van die zaken dient direct na het opstellen daarvan aan verhuurder te worden verstrekt.

- 10.4 Tenzij tussen huurder en verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen, is huurder in geen geval gerechtigd om zaken na beëindiging van de huurovereenkomst in het gehuurde achter te laten in afwachting van het antwoord op de vraag of een opvolgend huurder deze zaken wellicht wenst over te nemen. Als huurder zich hier niet aan houdt, is verhuurder gerechtigd om desbetreffende zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden.
- 10.5 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden. De inspectie van het gehuurde en de opmaak en de ondertekening van het inspectierapport zal geschieden door partijen dan wel door daartoe bevoegde vertegenwoordigers. Partijen kunnen zich achteraf niet op de onbevoegdheid van die vertegenwoordigers beroepen.
- 10.6 Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.
- 10.7 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 ten genoegen van verhuurder uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder, ook na ingebrekestelling 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.
- 10.8 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 leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en kosten.

11 SCHADE EN AANSPRAKELIJKHEID

- 11.1 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet verhuurder terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in 11.6 voordoet of dreigt voor te doen.
- 11.2 Indien huurder hiertoe de mogelijkheid heeft, geldt het bovenstaande eveneens ten aanzien van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

- 11.3 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het gestelde in 13.1, 13.4 en 13.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.
- 11.4 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.
- 11.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.
- 11.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van huurder en huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, storing van de installaties en apparatuur, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkomingen in de leveringen en diensten. Eveneens is verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die in het gehuurde aanwezig zijn en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van die derden ter zake.
- 11.7 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.
- 11.8 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 onderhoudsplicht niet is nagekomen.
- 11.9 Het gestelde 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade geldt niet bij schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Evenmin geldt het gestelde in 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade indien de schade het gevolg is van een gebrek aan het gehuurde dat verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen, tenzij het gaat om gebreken waarvan huurder op de hoogte was of had kunnen zijn door zijn onderzoek als omschreven in 4, welk gebrek alsdan tussen partijen niet als een gebrek kan worden beschouwd.

12 BANKGARANTIE

- 12.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de

huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie te gelden voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.

- 12.2 Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie.
- 12.3 Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een nieuwe bankgarantie, die voldoet aan het gestelde in 12.1 en 12.4, tot het volledige bedrag zorgdragen.
- 12.4 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de huurprijs, van de vergoeding voor leveringen en diensten of het voorschot daarop en van de geldende omzetbelasting, op eerste verzoek van verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
- 12.5 Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
- 12.6 Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt huurder aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van € 250,00 per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

13 ONDERHOUD, HERSTEL EN VERNIEUWINGEN, INSPECTIES EN KEURINGEN

- 13.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de hierna in 13.3 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, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.
- 13.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 13.3 en 13.4 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.
- 13.3 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van:
 - (a) onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
 - (b) onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, goten, buiten-kozijnen. Terzake van rioleringen geldt onverminderd het in 13.4 sub k. gestelde;
 - (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.

13.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 13.1 zijn voor rekening van huurder:

- (a) het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 13.3 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
- (b) onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
- (c) onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- (d) onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
- (e) onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstal-preventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
- (f) onderhoud, herstel en vernieuwing 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 16.3 tot en met 16.8 voor zover mogelijk van toepassing.
- (i) onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.
- (j) de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde.

- (k) de zorg voor het legen van vetvangputten, het 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.

- 13.5 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van huurder.
- 13.6 Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing 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 onderhoud-, 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.
- 13.7 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.
- 13.8 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.
- 13.9 Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft verhuurder in dat bericht een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.
- 13.10 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in 13.1, 13.4 en 13.5 niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

14 AANPASSINGEN DOOR OF VANWEGE VERHUURDER

- 14.1 Het is verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex 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.
- 14.2 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 tezamen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar

vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex 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.

- 14.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
- 14.4 Het gestelde in artikel 7:220 lid 1, 2 en 3 BW is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt leveren voor huurder geen gebreken op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen, zonder recht te hebben op vermindering van de huurprijs, vermindering van een andere betalingsverplichting, geheel of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding.
- 14.5 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 of te laten vervallen.

15 TOEGANG VERHUURDER

- 15.1 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 noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.
- 15.2 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.
- 15.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, 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.

16 KOSTEN VAN LEVERINGEN EN DIENSTEN

- 16.1 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 leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.

- 16.2 Indien tussen partijen geen bijkomende leveringen en diensten zijn 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.
- 16.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege verhuurder bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex 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 volledig in gebruik zou zijn.
- 16.4 Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.
- 16.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
- 16.6 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen een maand 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.
- 16.7 Verhuurder heeft het recht de leveringen en diensten, na overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.
- 16.8 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in 16.7.
- 16.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door verhuurder verzorgde leveringen 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.
- 16.10 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.

- 16.11 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 huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

17 KOSTEN, VERZUIM

- 17.1 In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, 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. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.

- 17.2 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

18 BETALINGEN

- 18.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldag in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. 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, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 BW niet van toepassing.

- 18.2 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 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300,00 per maand.

19 BELASTINGEN, LASTEN, HEFFINGEN, PREMIES

Omzetbelasting

- 19.1 Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op

af trek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.

- 19.2 Maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.
- 19.3 Geen recht op aftrek omzetbelasting
- 19.3.a 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:
- I 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.
 - II De omzetbelasting die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.
 - III Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
- 19.3.b Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie 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 19.3.a sub I, 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.
- 19.4 Het in 19.3.a sub II gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting terzake van het gehuurde is verstreken.
- 19.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 19.3.a voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 19.3.a sub III. 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.

- 19.6 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in 19.1, stelt huurder de verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.
- 19.7 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 19.6 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 19.9, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 19.3.a 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 register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
- 19.8 Het in 19.3.a, 19.3.b, 19.5 en 19.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
- 19.9 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

20 OVERIGE BELASTINGEN, LASTEN, HEFFINGEN, PREMIES, E.D.

- 20.1 Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
- (a) de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
 - (b) milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
 - (c) baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
 - (d) rioolrecht;

(e) overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:

- terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- terzake 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 worden voldaan.

20.3 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie. 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 brandrisico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf 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.

21 HOOFDELIJKHEID

21.1 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 één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

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

22 NIET TIJDIGE BESCHIKBAARHEID

22.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of 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 vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.

- 22.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.
- 22.3 Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door ernstige nalatigheid of grove schuld van verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft.

23 WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS

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.

24 DOMICILIE

- 24.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde.
- 24.2 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.
- 24.3 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.

25 KLACHTEN

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.

26 BEHEERDER

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

27 SLOTBEPALING

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



**HUUROVEREENKOMST
GEMEENTE HAARLEM
BRINKMANNPASSAGE
7 SEPTEMBER 2012**

THE FORM FOUNDATION.



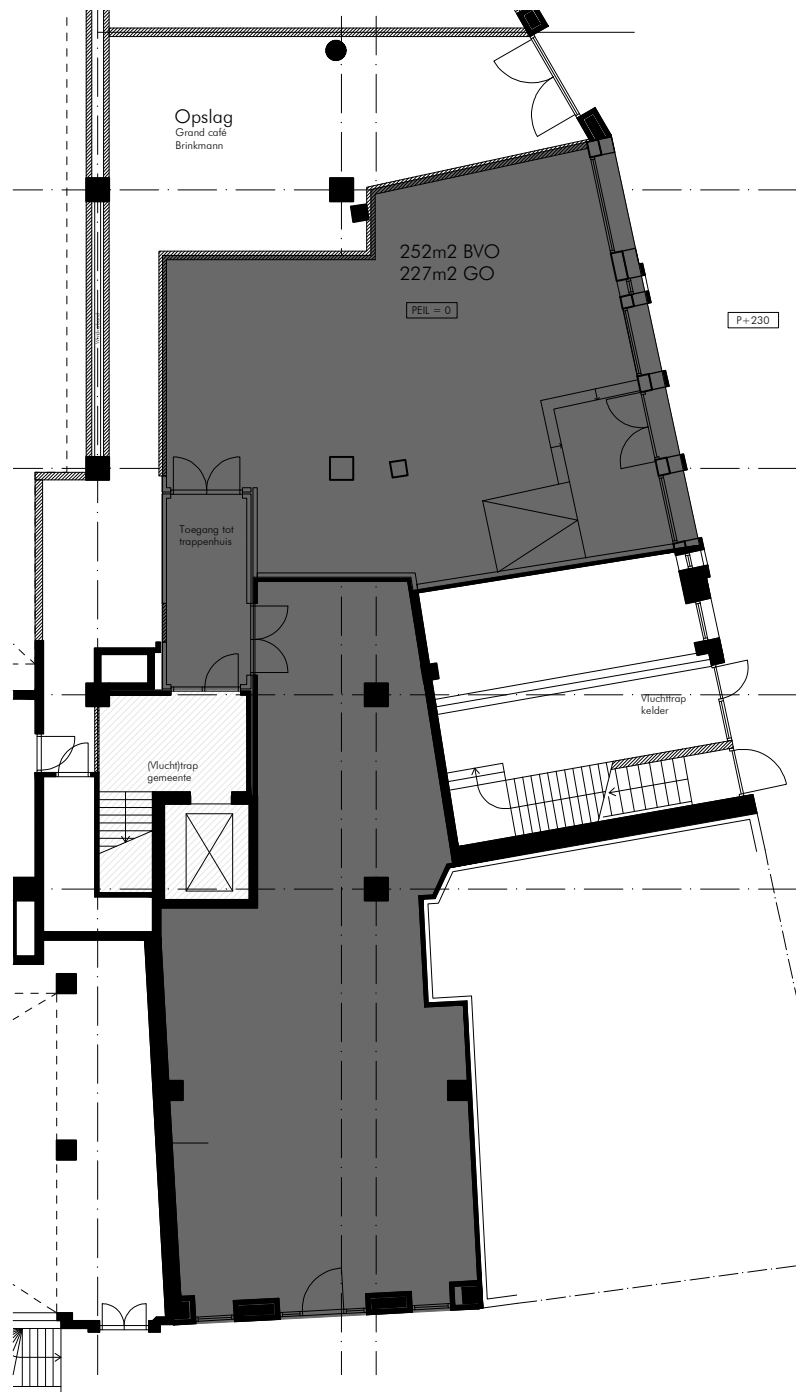
AANZICHT VANAF DE GROTE MARKT



AANZICHT GEVEL SMEDESTRAAT



AANZICHT NIVEL SMEDESTRAAAT



RENVOOI

Plangebied



Het gehuurde

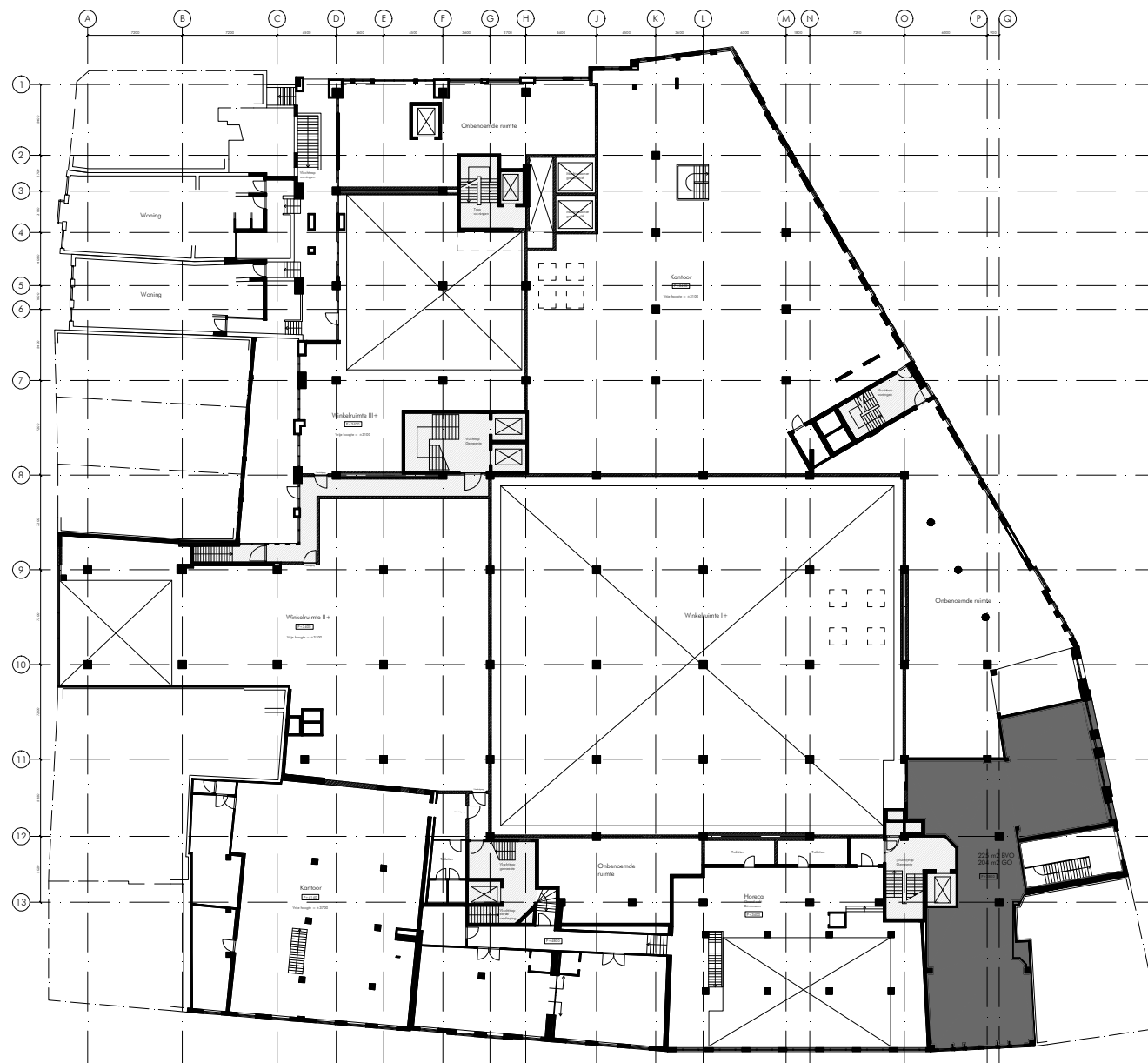


Vluchtweg

Locatie: Grote Markt & Smedestraat te Haarlem
 Plattegrond: Begane Grond
 Oppervlakte: 252 m2 BVO

Schaal 1 : 200

HET GEHUURDE



RENVOL

Plangebied



Het gehuurde



Vluchtweg

Locatie: Grote Markt & Smedestraat te Haarlem
 Plattegrond: Eerste verdieping
 Oppervlakte: 225m2 BVO

Schaal 1 : 500

HET GEHUURDE

RENVOL

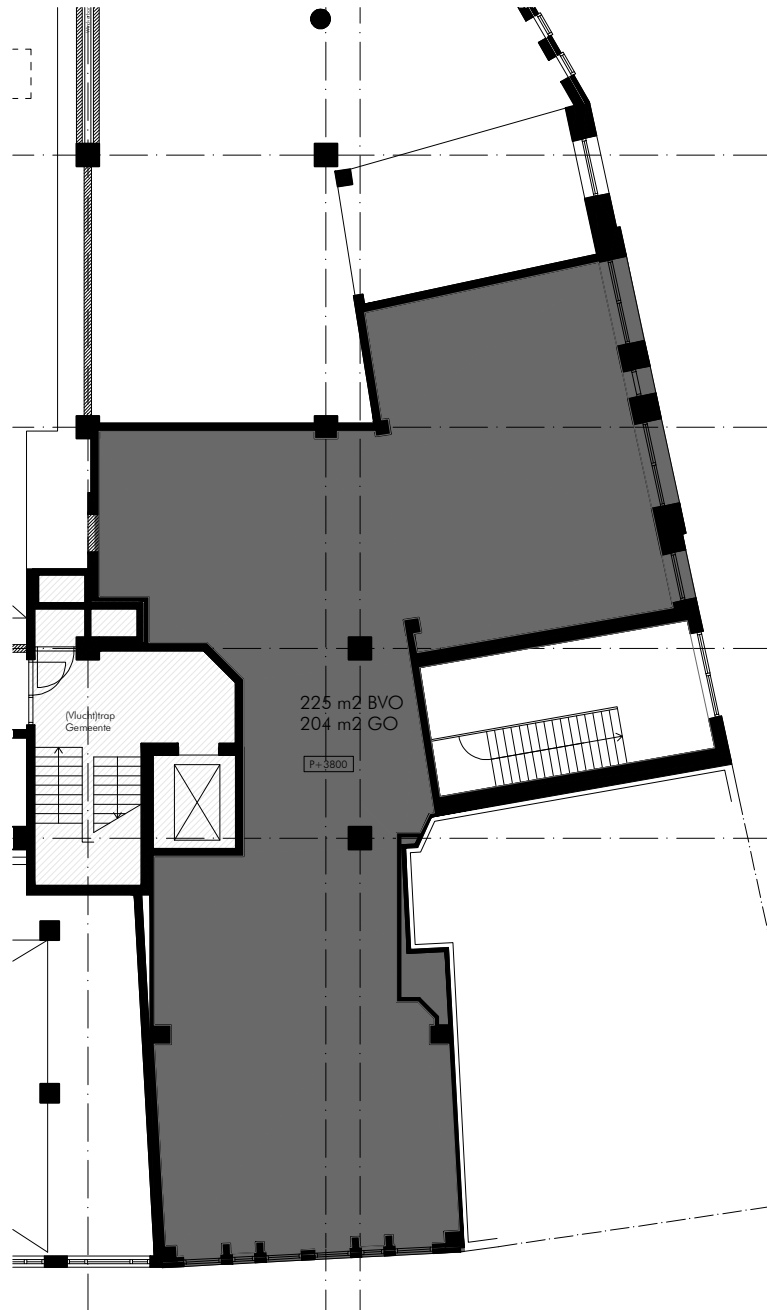
Plangebied



Het gehuurde



Vluchtweg



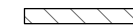
Locatie: Grote Markt & Smedestraat te Haarlem
Plattegrond: Eerste verdieping
Oppervlakte: 225m2 BVO

Schaal 1 : 200

HET GEHUURDE

RENVOL

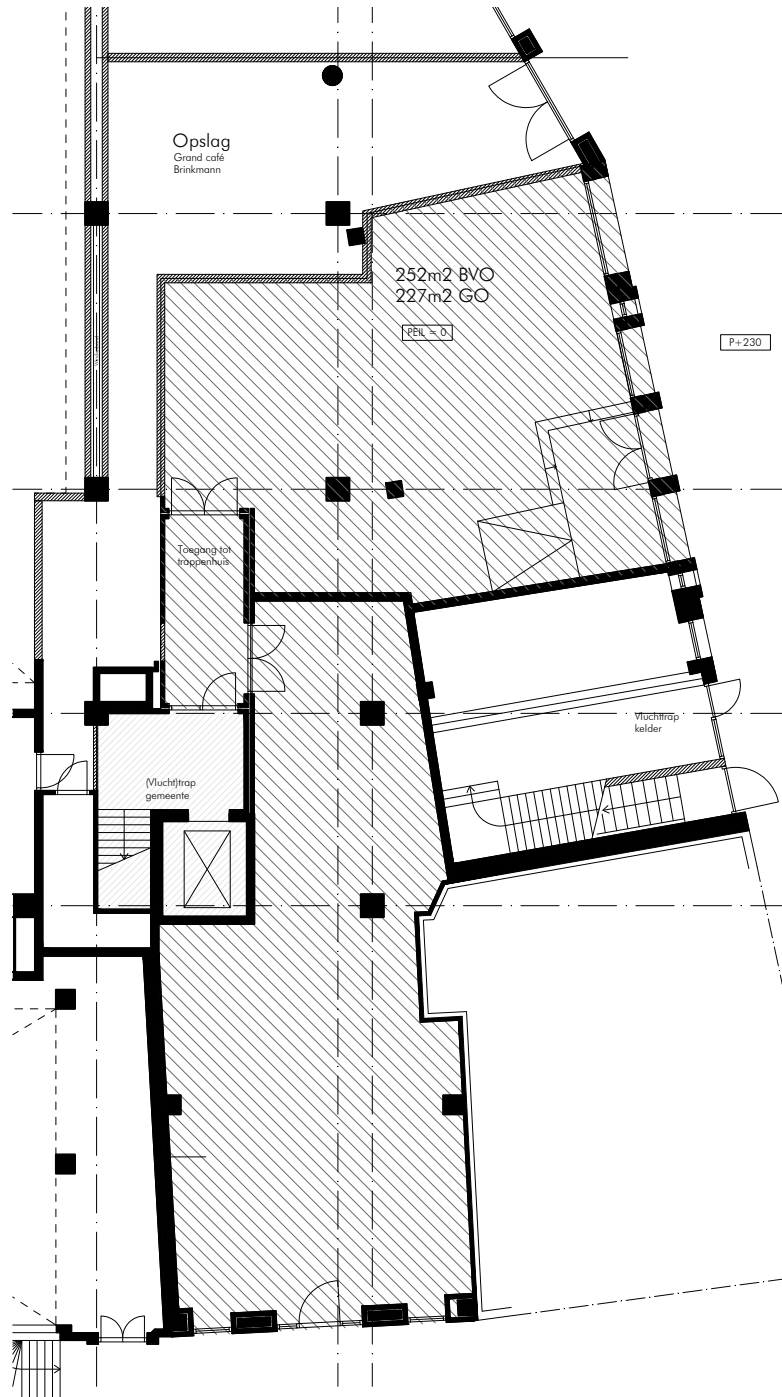
Plangebied



Ruimten erfdienstbaarheid



Vluchtweg



Locatie: Grote Markt & Smedestraat te Haarlem
Plattegrond: Begane grond
Oppervlakte: 252m2 BVO

Schaal 1 : 200

ERFDIENSTBAARHEID

Koninginneweg 251
1075 CV Amsterdam
the Netherlands

t: +31 (0)20 6727260
e: info@theformfoundation.com

THE FORM FOUNDATION.



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Aantekenen

Lips Capital Group
T.a.v. de heer G.F.J. Lips
Postbus 2109
5260 CC Vught

Datum 3 oktober 2012
Ons kenmerk SP//2012/395622
Contactpersoon B. Mertens
Doorkiesnummer 023-5113924
E-mail b.mertens@haarlem.nl
Onderwerp Verkoop en herontwikkeling Brinkmann Complex

Geachte heer Lips,

Reeds geruime tijd zijn de gemeente en Lips in overleg om te komen tot verkoop van het gemeentelijk deel van het Brinkmanncomplex aan Lips. We zijn daarbij in de eerste fase van de onderhandelingen ver gekomen. In maart/april 2012 hebben wij basisafspraken gemaakt; de gemeenteraad heeft ingestemd, met het voorbehoud dat de uitwerking van de afspraken de goedkeuring van de gemeenteraad behoeft. Bij het uitwerken is kort voor de zomer een diepgaand geschilpunt gerezen ten aanzien van een essentieel onderdeel van de uit te werken overeenkomst (waarbij wij nu een aantal geschilpunten over de conceptteksten voor de koopovereenkomst en de koopoptieovereenkomst vooralsnog buiten beschouwing laten).

Van aanvang af heeft de gemeente een boete van 10% van de koopprijs geëist als Lips het gemeentelijk deel niet zou afnemen, zeker te stellen middels een bankgarantie. Omdat Lips bezwaren had tegen het stellen van een bankgarantie, is afgesproken dat Lips het Peetoompand aan de gemeente zou verkopen (middels een koopoptieovereenkomst en in eerste instantie voor € 1). In de basisafspraken van voorjaar 2012 hebben de gemeente en Lips afgesproken dat de gemeente het gemeentelijk deel verkoopt aan Lips en dat de gemeente een koopoptie op het Peetoompand krijgt als Lips het gemeentelijk deel niet zou afnemen en is de boete gewijzigd in een bankgarantie van € 250.000 en een korting van € 250.000 op de koopsom van het Peetoompand. Het geschilpunt is ontstaan over het bepalen van de waarde van het Peetoompand. Het pand zou nu volgens Lips meer dan € 5.000.000 kunnen gaan kosten op basis van de door Lips aangedragen taxatie-uitgangspunten. De gemeente meende en meent dat die uitgangspunten geen reële

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Zuider Buiten Spaarne 22, Haarlem
www.haarlem.nl

benadering voor het Peetoompand zijn; en los daarvan, bij een dergelijke koopsom was en is de gemeente niet bereid een koopoptieovereenkomst te sluiten.

De gemeente heeft Lips schriftelijk laten weten dat als overeenstemming over de koopoptie niet wordt bereikt, de gemeente zal terugvallen op de oorspronkelijke voorwaarde van een boete van € 500.000 met een bankgarantie als Lips niet afneemt, en dat, als daarover ook geen overeenstemming wordt bereikt, we moeten constateren dat het niet gelukt is het eens te worden over de beoogde verkoop van het gemeentelijk bezit. De gemeente heeft voorts een procedurevoorstel gedaan voor het onafhankelijk laten bepalen van de waarde van het Peetoompand.

Op 4 september 2012 hebben de gemeente en Lips de situatie met elkaar besproken. Lips heeft getracht de gemeente te overtuigen van de juistheid van zijn uitgangspunten voor de waardebepaling van het Peetoompand. Het procedurevoorstel van de gemeente is niet aanvaard door Lips. De gemeente en Lips hebben gezamenlijk geconstateerd dat er op dat moment geen overeenstemming is bereikt. Afgesproken is toen het volgende:

“Lips krijgt nu als laatste mogelijkheid de gelegenheid een eindvoorstel te doen voor de koop- c.q. huuroptie. Ook m.b.t. de koop van A2 zal Lips een eindvoorstel neerleggen, hierbij kan afgeweken worden van de eerdere afspraken. Dit eindvoorstel mag geen open einden of nadere voorwaarden bevatten, alle zekerheidstellingen e.d. moeten hierin helder eenduidig geformuleerd worden. Aansluitend zal de gemeente een besluit nemen over dit voorstel via college en gemeenteraad. Bij een positief besluit hebben we een deal, bij negatief besluit zijn er over en weer geen verplichtingen meer in het kader van de onderhandelingen, in het kader van de VVE zullen de partijen alsdan de lopende gesprekken voort zetten.”

Vrijdag 7 september 2012 heeft de gemeente het voorstel ontvangen en op basis van de daaropvolgende mailwisseling beschouwen we dit voorstel als eindvoorstel van Lips. Dit voorstel is door het college besproken.

Hoofdpijn van het voorstel is dat, voor het geval Lips het gemeentelijke deel niet afneemt, de gemeente en Lips een huurovereenkomst aangaan met betrekking tot het Peetoompand.

Zonder volledig te zijn en zonder op de teksten in te gaan, constateren wij dat in dit eindvoorstel op een aantal essentiële punten ten nadele van de gemeente afgeweken wordt van de basisafspraken en dat de voorwaarden van de huurovereenkomst voor de gemeente te ongunstig zijn en te grote risico's meebrengen:

- de bankgarantie van € 250.000 is niet meer opgenomen;
- de investering in de gevel is niet meer facultatief;
- het eerste recht van koop van Lips is niet meer beperkt tot 2 jaar;



Haarlem

3

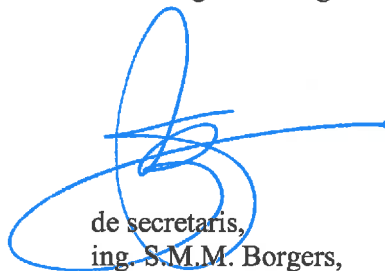
- het eerste recht van koop houdt in dat gemeente en Lips onderhandelen over de door Lips te betalen koopprijs, waarbij Lips dus niet gebonden is aan de koopprijs die de derde gegadigde biedt;
- de erfdienstbaarheid van pad verdwijnt in het huurvoorstel;
- de huuroptie biedt onvoldoende zekerheid voor een vrije invulling, ook voor huurders en/of rechtsopvolgers van de gemeente;
- de huurprijs is veel te hoog, de huur gaat te vroeg in en Lips verstrekt geen zekerheid over het tijdige vertrek van de zittende huurder.

Dit is in vele opzichten voor de gemeente een slechtere positie dan in de basisafspraken is vastgelegd; hierin kan in redelijkheid geen passend alternatief voor de zekerheid in de vorm van bankgarantie voor € 500.000 worden gezien. Ook los daarvan is het voorstel voor de huur van het Peetoompand voor de gemeente te ongunstig. Om deze redenen heeft het college besloten dit voorstel met een negatief advies voor te leggen aan de raadscommissie. Daarna zal het voorstel worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

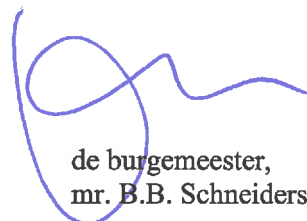
Wij berichten u nader als de gemeenteraad zich heeft uitgesproken.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,



de secretaris,
ing. S.M.M. Borgers,



de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

