

MODEL HUUROVEREENKOMST KANTOOR EN OVERIGE RUIMTE (V004135, V004127, V004131, V004133, V004128, V004134 en V004136) in de zin van artikel 7: 230a BW

ONDERGETEKENDEN

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Den Haag, gevestigd te Den Haag, bezoekadres Spui 70 te Den Haag, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: 27370927, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. A. de Wolf, hoofd Vastgoed Portefeuille Management van de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag, daartoe aangewezen krachtens artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 Algemene wet bestuursrecht, bij besluit de dato 22 december 2023, kenmerk DSO/10662025, hierna te noemen: '**Gemeente**' of '**verhuurder**';

EN

2. *** hierna te noemen: '**huurder**'.

Gemeente respectievelijk verhuurder en huurder hierna samen te noemen: '**partijen**'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- dat verhuurder eigenaar is van het pand, gelegen aan Deventersestraat 21 (2587 SX) te 's-Gravenhage, hierna te noemen: "het pand";
- door verhuurder een openbare aanbestedingsprocedure heeft plaatsgevonden conform de regels van het arrest van de Hoge Raad van 21 november 2021 (het Didam-arrest, ECLI:NL:HR:2021:1778);
- naar aanleiding van de uitkomst van deze openbare aanbestedingsprocedure verhuurder aan huurder wenst te verhuren, gelijk deze van verhuurder wenst te huren, een gedeelte van de bedrijfsruimten op de begane grond van het pand;
- dat partijen hun rechtsverhouding uit dien hoofde nader wensen te regelen.

ZIJN OVEREENGESKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder **de bedrijfsruimten (studio 2, kleedruimte nabij studio 2, greenroom incl. entree, studio 4, berging, keuken en studio 5), gelegen aan Deventersestraat 21 (2587 SX) te Den Haag, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie V, nummer 4365 (ged.), groot circa 324 m²**, zoals in de kleur rood aangegeven arcering op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's, hierna te noemen: '**het gehuurde**'. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als **bijlage 2** aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **atelier en creativiteitscentrum, ten behoeve van het werken, creëren, presenteren en ontwikkelen van kunst en cultuur door kunstenaars en culturele ondernemers, met daaraan ondergeschikt incidentele publieksgerichte activiteiten zoals exposities, open ateliers en workshops.**

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

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt zoveel als bouwkundig is toegestaan.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **niet** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

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

1.7 Huurder is verplicht het gehuurde gedurende de gehele looptijd van deze huurovereenkomst te exploiteren overeenkomstig de omschreven bestemming in artikel 1.2.

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de “ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW”, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 3 juni 2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 11/2025, hierna te noemen: “**algemene bepalingen**” (**bijlage 3**). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. De algemene bepalingen zijn als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegd.

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

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van **3 jaar en 8 maanden**, ingaande op **1 mei 2026** (hierna te noemen: ‘**ingangsdatum**’) en lopende tot en met **31 december 2029**. Het genot van het gehuurde wordt vanaf de ingangsdatum door verhuurder aan huurder verschaft. Vanaf de ingangsdatum draagt huurder het risico van het gehuurde en komen de baten en lasten voor rekening van huurder.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door **huurder of verhuurder** in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.6 voortgezet voor een aansluitende periode van **1 jaar**, derhalve tot en met **31 december 2030**. Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **1 jaar**, behoudens opzegging conform de hierna vermelde artikelen 3.3 en 3.6.

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen het einde van de lopende huurperiode, of ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van **één (1) jaar**. Een opzegging die is gedaan op een kortere termijn dan **één (1) jaar** geldt als ware zij gedaan met inachtneming van een termijn van ten minste **één (1) jaar** tegen de eerst mogelijke dag van beëindiging ten tijde van die opzegging.

3.4 Partijen kunnen de huurovereenkomst tussentijds opzeggen met inachtneming van de termijn van één (1) maand wanneer:

- bedrijfsbeëindiging plaatsvindt waardoor huurder geen belang meer heeft bij het huren van het gehuurde; onder ‘bedrijfsbeëindiging’ wordt in deze huurovereenkomst niet enkel bedrijfsbeëindiging als gevolg van opheffing bedoeld, maar tevens de situatie waarin huurder de exploitatie van het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van verhuurder tijdelijk of permanent heeft gestaakt.

3.5 Verhuurder kan deze huurovereenkomst per direct opzeggen zonder dat een opzegtermijn in acht hoeft te worden genomen in het geval dat:

- huurder wordt toegelaten tot de schuldsaneringsregeling zoals opgenomen in de Faillissementswet;
- huurder surseance van betaling heeft aangevraagd of aan huurder wordt verleend;
- huurder in staat van faillissement komt te verkeren of dreigt te worden verklaard;
- huurder anderszins niet in staat moet worden geacht zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst na te komen;
- huurder in verzuim is bij de nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst; of
- huurder enige voorwaarde, verbonden aan een door verhuurder verleende toestemming, niet in acht neemt.

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

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

Huurprijs, omzetbelasting, nutsvoorzieningen, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ 19.720** (zegge: **negentienduizend zeventhonderdtwintig euro**).

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

4.3 ~~Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen.~~

~~Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.~~

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

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per **1 januari** voor het eerst met ingang van **1 januari 2027** aangepast met een aanpassing van de huurprijs in lijn met de prijsontwikkeling, vindt plaats op basis van: de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

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

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

4.7 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat verhuurder **wel** omzetbelasting over de vergoeding die huurder verschuldigd is voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen in rekening brengt.¹

4.8 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, wordt bepaald overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat verhuurder **wel** omzetbelasting over vergoeding die huurder verschuldigd is voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend in rekening brengt.²

4.9 Op de vergoedingen als bedoeld in artikel 4.7 en 4.8 kan een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening worden toegepast, zoals is aangegeven in artikel 18 respectievelijk 19 van de algemene bepalingen. Partijen kiezen ervoor om **wel** systeem van voorschotbetalingen toe te passen,

¹ Zie voor een toelichting op de individuele nutsvoorziening en voor de beoordeling of er al dan niet omzetbelasting is verschuldigd over de vergoeding de bij de overeenkomst behorende handleiding artikel 2.10 in samenhang met de algemene bepalingen artikel 18.

² Zie voor de beoordeling of er al dan niet omzetbelasting is verschuldigd over de vergoeding de bij de overeenkomst behorende handleiding artikel 2.11 in samenhang met de algemene bepalingen artikel 19.

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

in rekening worden gebracht, verzorgd:

- Het onderhoud en de periodieke controle van de gebouwgebonden installaties (verwarmingsinstallatie, luchtbehandelingsinstallatie, hydrofoor, noodverlichting, verlichting in de algemene ruimtes, etc.);
- Glasbewassing aan de buitenzijde (momenteel niet aanwezig);
- Onderhoud inzake brandveiligheid-, ontruimingsinstallatie;
- Periodieke controle van de eventuele brandslaghaspels en/of brandblussers;
- (Groen)onderhoud van het binnenterrein (momenteel niet aanwezig);
- Abonnementen voor de gebouwgebonden installaties (waaronder alarmopvolging brandmeldinstallatie);
- Onderhoud, storingen en kleine reparaties c.q. herstellingen in algemene ruimtes;
- (Abonnement)kosten Techem ten behoeven van het warmte verdeelsysteem;
- 5% administratiekosten over de kosten van nutsvoorzieningen en servicekosten.

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

Zekerheden

7.1 Huurder heeft geen verplichting tot het stellen van zekerheid met betrekking tot deze huurovereenkomst.

~~**7.2** Over de waarborgsom wordt [wel / geen*] rente vergoed.~~

~~**7.3** Bij beëindiging van de huurovereenkomst wordt de in artikel 7.1 opgenomen waarborgsom aan huurder teruggestort na afrekening van de laatste servicekostenafrekening, tenzij verhuurder van oordeel is dat er openstaande verplichtingen van huurder jegens verhuurder bestaan. In dat geval is verhuurder gerechtigd de waarborgsom geheel of gedeeltelijk in te houden ter dekking van de betreffende kosten.~~

Beheerder

8. Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

ATRIUM Vastgoedmanagement BV

Postbus 61172

2506 AD 's-Gravenhage

telefoon 070-3248400 (09:00 tot 16:00 uur maandag t/m vrijdag)

emailadres technische dienst: servicedesk@atrium-vgm.nl

Buitenkantoor tijden kan u voor technische spoedeisende zaken ook ons reguliere nummer bellen om doorverbonden te worden naar onze storingsdienst.

Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen. De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Incentives

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

Asbest/Milieu

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

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

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

Vergunningen

11. Huurder dient zich te houden aan alle publiekrechtelijke regels en deze huurovereenkomst ontheft huurder niet van de verplichting om vergunning(en), zoals een omgevingsvergunning, of ontheffing(en) te verkrijgen. Verhuurder is uit hoofde van deze huurovereenkomst niet aansprakelijk indien vergunningen niet worden verleend dan wel de vergunningen in een bezwaar of beroepsprocedure worden gewijzigd, geschorst of vernietigd.

Oplevering bij beëindiging

12. Na het beëindigen van deze huurovereenkomst dient huurder, tenzij er sprake is van een door verhuurder geaccepteerde contractsovername, voor zijn rekening en risico het gehuurde in kale staat, bezemschoon en leeg op te leveren in een staat welke overeenkomt met de staat waarin het gehuurde verkeerde ten tijden van de aanvang van deze huurovereenkomst en zoals beschreven het proces-verbaal van oplevering. Bij beëindiging van deze huurovereenkomst zal verhuurder het gehuurde inspecteren. Indien de oplevering niet of niet naar behoren is geschied, is verhuurder toegestaan dit alsnog voor rekening en risico van huurder (doen) uitvoeren.

Aansprakelijkheid

13. Huurder is aansprakelijk voor alle schade die verhuurder en derden lijden als gevolg van een niet goede of niet tijdige uitvoering van deze huurovereenkomst. Hieronder is mede begrepen de aansprakelijkheid van verhuurder op grond van art. 6:174 van het Burgerlijk Wetboek (behoudens grove schuld of opzet van verhuurder).

Bijzondere bepalingen

14.1 Het is huurder niet toegestaan zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Gemeente rechten uit deze huurovereenkomst over te dragen. Het is niet toegestaan deze huurovereenkomst in onderhuur te geven dan wel in gebruik te geven of de eventuele opstallen (deels) te verhuren dan wel in gebruik te geven aan derden, met uitzondering van het aangaan van overeenkomsten van onderhuur danwel bruikleen met partijen die op enigerlei wijze verbonden zijn aan huurder en het gehuurde (ged.) gaan gebruiken conform artikel 1.2.

14.2 Indien huurder de rechten en plichten uit deze huurovereenkomst door middel van contractsovername wenst over te dragen aan een derde, dient huurder ten minste drie maanden voor de gewenste overdrachtsdatum een schriftelijk verzoek in te dienen bij Gemeente. Gemeente is niet verplicht medewerking te verlenen aan een dergelijke contractsovername en een eventuele overdracht vindt alleen doorgang als op de gewenste ingangsdatum alle huurpenningen zijn voldaan.

14.3 Huurder is verplicht gedurende de gehele huurperiode zorg te dragen voor een inboedelverzekering die minimaal dekking biedt tegen schade door brand, storm, waterschade, diefstal en vandalisme. Verhuurder draagt zorg voor een opstalverzekering.

14.4 Huurder dient te voldoen aan de eisen en gevolgen van de Tabakswet. De bij verhuurder opgelegde boetes in het kader van deze Tabakswet in verband met het niet voldoen aan de eisen van de Tabakswet van het gehuurde, worden verhaald op huurder.

14.5 Wordt de huurovereenkomst door enig toedoen van huurder door tussenkomst van de rechter ontbonden, dan wordt de daardoor na de ontruiming ontstane schade, uit welke hoofde dan ook, vastgesteld op een bedrag gelijk aan minimaal vier maanden van de laatst betaalde huurprijs te vermeerderen met BTW en servicekosten, één en ander onverminderd het recht van verhuurder om volledige schadevergoeding te vorderen voor zover de geleden schade het hiervoor vastgestelde bedrag overtreft. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.

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

14.6 Huurder zal bij beëindiging van de huurovereenkomst jegens verhuurder geen enkele aanspraak op vergoeding en/of schadeloosstelling van welke aard ook kunnen doen gelden. Huurder zal tegenover verhuurder evenmin rechten kunnen doen gelden op vervangende bedrijfsruimte.

14.7 Huurder is verplicht eventuele voorschriften die door gemeente of andere overheden en/of instanties (waaronder het bevoegd gezag) op grond van, onder meer, milieuwet- en regelgeving zijn uitgevaardigd met betrekking tot het gebruik van het gehuurde, stipt na te komen. Indien de naleving van deze voorschriften tot gevolg heeft dat het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, is geen sprake van een gebrek in de zin van de wet.

14.8 Door verhuurder wordt aan huurder geen concurrentiebescherming, in welke vorm dan ook, geboden. Verhuurder zal derhalve nimmer door huurder aansprakelijk gesteld kunnen worden met betrekking tot kwesties waarbij concurrentie en/of mededinging, in hoe geringe mate dan ook, een rol spelen. De aantasting, beperking en/of wijziging van de concurrentiepositie van huurder levert geen gebrek in de zin van de wet op.

14.9 Het is niet toegestaan om het gehuurde te gebruiken voor bewoning of als opslagruimte.

14.10 Huurder erkent en aanvaardt dat de huurders van studio 1 (V004130) en mediaruimte (V003458) een deel van de ruimte greenroom inclusief de entree (V004131), zoals aangegeven met een blauwe arcering op de bijgevoegde tekening en met een totale oppervlakte van circa 27,31 m², gebruiken als doorgangsruiimte naar studio 1 en de mediaruimte.

14.11 Mocht Verhuurder de ruimten studio 3 (V004126), entreehal (V004129), kleedruimte (V004132) en voormalige doucheruimte (V004137), zoals aangegeven met een groene arcering op de bijgevoegde tekening van het gehuurde, (gaan) verhuren aan derden, dan erkent en aanvaardt huurder dat verhuurder gerechtigd is deze huurder(s) toegang te verlenen tot hun gehuurde ruimten via de ruimte greenroom inclusief entree (V004131).

Huurder zal in dat geval gedogen dat deze huurder(s) gebruikmaken van de greenroom inclusief entree (V004131) als doorgangsruiimte ten behoeve van de bereikbaarheid van hun gehuurde ruimten.

Verhuurder zal een dergelijk gebruik minimaal één (1) maand van tevoren schriftelijk aan huurder aankondigen, alvorens de betreffende huurder(s) toegang via de greenroom incl. entree zullen verkrijgen.

14.12 Huurder is ermee bekend dat verhuurder voornemens is om aan het pand Deventersestraat 21 verduurzamingsmaatregelen uit te voeren. Huurder erkent en aanvaardt dat de uitvoering van deze werkzaamheden (tijdelijke) overlast of hinder kan veroorzaken, waaronder, maar niet uitsluitend, geluidsoverlast, stofvorming, beperkte toegankelijkheid van ruimten of tijdelijke onderbreking van nutsvoorzieningen. Huurder zal dergelijke overlast gedogen en heeft in verband hiermee geen recht op enige schadevergoeding, compensatie of vermindering van de huurprijs, tenzij sprake is van opzet of grove nalatigheid aan de zijde van verhuurder.

14.13 De technische en algemene ruimten, waaronder mede begrepen de gangen, trappenhuisen, nooduitgangen en overige delen die onderdeel uitmaken van de vluchtzones van het gehuurde pand, dienen te allen tijde vrij te worden gehouden van obstakels en blokkades. Huurder is niet gerechtigd om in deze ruimten goederen, materialen of andere zaken te plaatsen, noch om aldaar werkplekken, opslagruimten of andere voorzieningen te realiseren. Deze verplichting geldt ter waarborging van de minimale brandveiligheid en een onbelemmerde vluchtweg in geval van nood. Daarnaast is het, mede ter voorkoming van geluidsoverlast en hinder voor overige huurders in het pand, niet toegestaan deze ruimten te gebruiken voor werkzaamheden of andere activiteiten. Verhuurder is gerechtigd om, zonder voorafgaande kennisgeving, zaken die in strijd met het bovenstaande zijn geplaatst te (laten) verwijderen, zonder aansprakelijk te zijn voor eventuele schade die hieruit voortvloeit.

14.14 Alle belastingen, heffingen en overige lasten die direct verband houden met het gebruik van het gehuurde komen voor rekening van huurder. Hieronder worden onder meer verstaan, doch niet uitsluitend, de onroerendezaakbelasting (gebruikersdeel), rioolheffing, afvalstoffenheffing, waterschapslasten en overige door of vanwege de overheid opgelegde heffingen die voortvloeien uit het gebruik van het gehuurde. Verhuurder is gerechtigd de door hem betaalde bedragen ter zake van deze belastingen en heffingen aan huurder door te berekenen via de jaarlijkse afrekening van de nutsvoorzieningen en de servicekosten, dan wel afzonderlijk tussentijds in rekening te brengen, indien en zodra deze kosten aan verhuurder worden opgelegd of door hem verschuldigd zijn geworden.

14.15 Huurder verklaart ermee bekend te zijn dat zich in studio 5 (V004136) een tussenwand bevindt die niet is weergegeven op de bijgevoegde tekening van het gehuurde. Huurder aanvaardt deze studio in de huidige staat, inclusief deze tussenwand, en doet afstand van enig recht op aanpassing van de huurprijs, herstel of wijziging van de tekening op grond van deze afwijking.

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

14.16 In aanvulling op artikel 4.7 van deze huurovereenkomst brengt Verhuurder over de nutsvoorzieningen een administratiekosten van vijf procent (5%) in rekening. Deze vergoeding wordt meegenomen bij de jaarlijkse afrekening van de servicekosten.

14.17 Structurele horeca, detailhandel, en zelfstandige evenementenexploitatie zijn uitdrukkelijk niet toegestaan. Incidentele publieksgerichte activiteiten, zoals exposities, open ateliers en workshops, zijn toegestaan, mits deze ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en wordt voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving, vergunningseisen en meldingsplichten.

15 Wet Bibob

15.1 Op deze huurovereenkomst is de Wet Bibob, de daarop gebaseerde regelgeving en de beleidslijn Bibob van Gemeente (Regeling Bibob Den Haag 2021) dienovereenkomstig van toepassing. Door ondertekening verklaart huurder kennis te hebben genomen van deze regelgeving en daarmee bekend te zijn.

15.2 Gemeente kan de huurovereenkomst, voor zover nodig na tussenkomst van de rechter, opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover uit het onderzoek dat is verricht in het kader van de Wet Bibob blijkt dat:

- a) Er sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat het gehuurde mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- b) Er sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat in of met het gehuurde mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- c) Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat huurder in relatie staat tot strafbare feiten;
- d) Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter aangaan van deze huurovereenkomst en/of het gehuurde een strafbaar feit is gepleegd;
- e) Huurder de vragen die hem door Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, niet volledig en naar waarheid heeft beantwoord en/of huurder de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, niet volledig en naar waarheid heeft beantwoord.

15.3 De begrippen 'ernstig gevaar', 'mindere mate van gevaar', 'strafbare feiten', in relatie staan tot' en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in deze huurovereenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

15.4 Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

16 Rechts- en forumkeuze

16.1 Ieder geschil tussen partijen ter zake van deze huurovereenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement 's-Gravenhage.

16.2 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Domicilie

17.1 Vanaf de ingangsdatum van deze huurovereenkomst worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst gericht aan het adres *** **.

17.2 Alle mededelingen van huurder aan verhuurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst dient te worden gericht aan het adres postbus 16460, 2500 BL Den Haag.

Slotbepalingen

18.1 De bepalingen van deze huurovereenkomst laten de rechten van partijen op grond van de wet onverlet, tenzij daarvan uitdrukkelijk afgeweken is.

18.2 Wijzigingen of aanvullingen op de huurovereenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen of vastgelegd.

18.3 Indien een bepaling van deze huurovereenkomst nietig, vernietigbaar of niet afdwingbaar blijkt te zijn, dan heeft dat geen gevolgen voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van de overeenkomst. Indien het voornoemde zich voordoet, zullen partijen nader onderhandelen over vervanging van de betreffende bepaling door een bepaling die wel afdwingbaar is en die de inhoud en strekking van de niet afdwingbare bepaling zo dicht als mogelijk benadert.

18.4 Geen artikel in deze huurovereenkomst zal ten nadele van de partij worden uitgelegd uitsluitend

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

vanwege het feit dat die partij verantwoordelijk was voor het opstellen van het betreffende artikel.

18.5 De inhoud en strekking van het bepaalde in de overwegingen maakt deel uit van deze huurovereenkomst. De kopteksten boven de artikelen hebben geen zelfstandige betekenis.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud te Den Haag,2025

verhuurder,

huurder

De heer A. de Wolf

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

Handtekening huurder:

Bijlagen:

- 1 tekening van het gehuurde;
- 2 proces-verbaal van oplevering (later toe te voegen);
- 3 algemene bepalingen;
- 4 tekening doorgangsruijnte naar studio 1 en mediaruimte;
- 5 Didam-publicatie d.d. ***;
- 6 Inschrijving d.d. *** van huurder, ingediend in het kader van de openbare aanbiedingsprocedure.

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

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder