



Gemeente
Rotterdam

Wij zijn
Slinge!



Slinge 451

Huurprijs €1750,- per maand /
€21.000,- per jaar (excl. BTW)

Rotterdam

Bestemming: Bedrijfsruimte t.b.v. daghoreca

Totaaloppervlakte: 200,9 m²

Huurtermijn: 5 + 5 jaar



Welkom

Omschrijving bedrijfsruimte

Deze bedrijfsruimte, gelegen op de begane grond van een karakteristiek gebouw uit circa 1958, biedt een oppervlakte van circa 98,2 m². Daarnaast beschikt de ruimte over een ruime opslagkelder van 104 m², bereikbaar met een trap. De kelder, met bijna dezelfde oppervlakte als de begane grond, is ideaal voor opslag en logistieke activiteiten, zonder dat dit ten koste gaat van de gebruiksruimte op de begane grond.

De begane grond beschikt over hoge plafonds met een vrije hoogte van circa 3,5 meter, wat zorgt voor een lichte en uitnodigende sfeer – perfect voor een prettige gastenervaring. De casco oplevering biedt ondernemers de mogelijkheid om de ruimte geheel naar eigen inzicht en concept in te richten, zodat deze aansluit bij de visie van uw horecazaak. Dankzij de strategische ligging en karakteristieke uitstraling is deze ruimte uitermate geschikt voor diverse daghoreca.

Ligging

De bedrijfsruimte/horecaruimte is gelegen op een hoeklocatie aan Slinge 451, in de wijk Zuidwijk in Charlois, Rotterdam. Deze strategische positie zorgt niet alleen voor een goede front-diepteverhouding en ruime lichtinval, maar verhoogt ook de zichtbaarheid en aantrekkelijkheid van de ruimte. De locatie is uitstekend bereikbaar, met metrostation Slinge op loopafstand en een bushalte in de nabijheid, daarbij zijn er parkeerplaatsen voor de deur en is er logistieke onsluiting via de achteringang. Daarnaast bevindt de ruimte zich op korte afstand van de wijkmarkt Asterlo, een begrip in de buurt sinds 1977. Deze markt biedt wekelijks op vrijdag een breed scala aan dagelijkse boodschappen, zoals kaas, brood, vis, groenten en fruit, en voorziet daarmee in alles wat een mens nodig heeft.

De ruimte bevindt zich aan een van de belangrijkste verkeersaders van de wijk, wat zorgt voor een continue stroom van passanten en gemakkelijke toegang met de auto. De wijk Zuidwijk biedt een diverse en levendige omgeving met veel voorzieningen, waaronder een mix van bekende winkelketens, lokale ondernemers. Dit maakt het een ideale plek voor ondernemingen die willen profiteren van een dynamische en goed bereikbare locatie in Rotterdam.

Huurdersprofiel

We zijn op zoek naar een ondernemer die een vorm van lichte daghoreca wil exploiteren in deze ruimte. Denk hierbij aan een moderne en frisse lunchroom, met een toegankelijke maar hedendaagse lunchkaart en goede koffie (geen alcohol). Geschikt voor een divers publiek, waar de voertaal Nederlands is. Initiatieven met een maatschappelijke invalshoek (bv. kans bieden aan personeel met afstand tot arbeidsmarkt, activiteiten voor ouderen) hebben de voorkeur. De prijzen van de producten moeten bij voorkeur in de lage tot gemiddelde prijsklasse liggen. De ruime lichtinval en strategische hoeklocatie maken deze ruimte bijzonder geschikt voor een gezellige en uitnodigende daghorecagelegenheid.



Kenmerken

VVO Bedrijfsoppervlakte

98,2 m²

VVO Kelderoppervlakte

102,7 m²

Gebruiksmogelijkheden

Ondernemer die een vorm van lichte daghoreca wil exploiteren in deze ruimte

Ingangsdatum

In overleg

Huurprijs per maand:

€1.750,- excl. BTW

The background of the page is a photograph of a park area. In the foreground, there are bare trees and a body of water reflecting the sky. In the background, a multi-story brick building is visible. A large, semi-transparent white diagonal shape is overlaid on the image, containing the text.

Energielabel

B

Status:

Bedrijfsruimte met ruime
kelder voor voorraad opslag

Bouwjaar:

1958

Voorzieningen:

- Begane grondvloer: Betonnen vloer;
- Vrije hoogte: Circa 3,5 meter;
- Toegankelijkheid opslagruimte: Via houten trap naar de kelder;
- Geen asbest aanwezig;
- Vernieuwde groepenkast, voorzien van krachtstroom.
- Nieuwe CV ketel
- Nieuwe toiletvoorzieningen

Algemene informatie

Aanvangshuurprijs:

€21.000,- per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.

Zekerheidsstelling:

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden inclusief eventuele servicekosten en BTW.

Huurbetaling:

Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.

Omzetbelasting:

Huurder dient bereid te zijn een volmacht aan verhuurder af te geven om mede namens hem, huurder, een verzoek te richten tot de Inspectie der Omzetbelasting om de huurpenningen te mogen belasten met BTW.

Huurprijsaanpassing:

De huurprijs zal jaarlijks per huuringangsdatum, voor het eerst 12 maanden na de huuringangsdatum, en zo vervolgens worden geïndexeerd op basis van de stijging van de maandprijsindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI-alle huishoudens (meest recente basis, thans 20015=100), zoals deze door het CBS worden gepubliceerd.

Huurovereenkomst en algemene bepalingen:

De verhuurovereenkomst zal worden aangegaan op basis van de “Huurovereenkomst Winkelruimte en Andere Bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW” met bijbehorende Algemene Bepalingen. Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken op 30 januari 2015 en gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage op 17 februari 2015, waar zij zijn ingeschreven onder nummer 15/21.

Opleveringsniveau:

De ruimte(n) wordt/worden casco opgeleverd, maar zijn standaard voorzien van strakke plafonds, wanden en vloeren. De oplevering vindt plaats in overleg met de huurder. Bij beëindiging van de huurovereenkomst dient de huurder het gehuurde in casco staat terug te brengen, tenzij anders overeengekomen tussen partijen. De verhuurder staat open voor overleg en is bereid te investeren in verduurzaming en verbeteringen die bijdragen aan de uitstraling, sfeer en het straatbeeld van het gehuurde.

Reclame:

Verhuurder treedt graag in overleg om tot een optimale reclame-uiting te komen die past binnen het gewenste straatbeeld

Voorbehoud:

Deze informatie is met zorg samengesteld, echter kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Uitdrukkelijk wordt u te kennen gegeven dat deze informatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Een definitieve overeenkomst komt pas tot stand na schriftelijke goedkeuring van de verhuurder. Een kredietwaardigheidsonderzoek en/of BIBOB screening kan onderdeel zijn van de verhuurprocedure.

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst via de ingang aan de Slinge betreedt u een ruime en lichte bedrijfsruimte die dankzij grote ramen aan de voorzijde veel natuurlijk lichtinval heeft. De ruimte is flexibel in te delen, waardoor deze geschikt is voor uiteenlopende toepassingen en eenvoudig aan te passen aan de specifieke wensen van de huurder.

De bedrijfsruimte wordt momenteel vernieuwd en zal in overleg met de huurder worden opgeleverd in Q1 2025. Hierbij kunnen bijvoorbeeld voorzieningen zoals extra toiletten, een nieuwe groepenkast, moderne mechanische ventilatie en vloerverwarming worden gerealiseerd om een comfortabel en efficiënt gebruik van de ruimte te garanderen.

De bestemming van de ruimte omvat bedrijven tot en met categorie 1, detailhandel, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grond.





Een lichte
ruimte die
veel kansen
biedt!



Indeling



Kelder:

De kelderverdieping, bereikbaar via een trapopgang vanuit de bedrijfsruimte, biedt een royale opslagruimte die uitermate geschikt is voor daghoreca. Met bijna dezelfde oppervlakte als de begane grond is de kelder ideaal voor het opslaan van ingrediënten, servies, en andere benodigdheden die essentieel zijn voor een horecabedrijf. De goede toegankelijkheid van de kelder maakt het eenvoudig om voorraad snel en efficiënt naar de bedrijfsruimte te verplaatsen, wat bijdraagt aan een soepele bedrijfsvoering.

Dankzij de lichte, ruime bedrijfsruimte en de praktische opslagfaciliteiten is dit pand bijzonder geschikt voor daghoreca, zoals een sfeervolle lunchroom, koffiebar of delicatessenwinkel. De bestemmingsmogelijkheden, waaronder bedrijven tot en met categorie 1 en maatschappelijke voorzieningen, ondersteunen de realisatie van diverse horecaconcepten.



**Altijd voldoende opslagruimte
in de ruime kelder!**

Omgeving

Slinge 451



Selectieprocedure

Procedure

De gemeente kiest voor een selectieproces volgens het Didam-arrest, waarbij een eerlijk en transparant proces wordt gevolgd, met gelijke behandeling, transparantie en proportionaliteit.

Geïnteresseerde partijen kunnen hun voorstel indienen zoals beschreven in dit document. Op basis van deze voorstellen kiest de gemeente de beste kandidaat, die vervolgens de bedrijfsruimte mag huren.

Huurovereenkomst

De ingangsdatum van de overeenkomst ligt naar verwachting op 1 maart 2025. Een concept van deze huurovereenkomst is toegevoegd als **bijlage 1**.

Het selecteren van een geschikte huurder

Om deze opdracht goed uit te voeren, stellen we een aantal eisen waar je als potentiële huurder aan moet voldoen.

Verplicht in te dienen documenten

De documenten die je hiervoor dient aan te leveren zijn:

1. Een uittreksel van de Kamer van Koophandel. Met dit uittreksel kunnen we de beroepsbevoegdheid vaststellen. Deze mag op het moment van inschrijven niet ouder zijn dan 6 maanden.

Als jij als meest geschikte huurder wordt uitgekozen op basis van jouw plan, houdt de gemeente het recht om nog twee extra toetsen uit te voeren:

1. Een BIBOB-toets. De gemeente zal, nadat een huurder is gekozen, een bibob onderzoek starten. Op die manier zorgen we dat mensen met verkeerde bedoelingen buiten de deur worden gehouden. Zo wordt de gemeente zelf, én de positie van eerlijke personen en ondernemers, beschermd.
2. Een kredietwaardigheidstoets. Deze wordt door een externe partij uitgevoerd. De score dient bij te dragen aan het vergroten van de betrouwbaarheid van de potentiële huurder en toekomstig huurder. De uitkomst van deze toets is een cijfer van 0-10. Een score van 6 en hoger geeft voldoende mogelijkheid om met een partij in zee te gaan.

Geschiktheid

De potentiële huurder moet aan de hand van een referentie aantonen dat hij in staat is om de activiteiten in het kader van onderhavige procedure te kunnen uitvoeren.

Ervaring met een eigen onderneming of met de horeca

De potentiële huurder moet aantonen door middel van één referentie dat hij ervaring heeft met één van de twee onderdelen:

1. Ervaring met eigen onderneming;
2. Ervaring met het bedrijfsvoeringsproces binnen de horeca.

Hiervoor moet de potentiële huurder **bijlage 2** gebruiken en bijvoegen bij de inschrijver.

Uit de ingediende referentie moet het volgende blijken:

1. De referentie is niet ouder dan vijf (5) jaar;
2. De referentie heeft een duur van minimaal 1 jaar;
3. Hoe deze referentie bijdraagt aan de huur van de winkelruimte aan de Slinge.

De Gemeente beoordeelt of aan deze voorwaarden is voldaan. Voor de referenties wordt enkel gecontroleerd of hieraan wordt voldaan. Het kan zijn dat de referenten worden na gebeld.

Selectieprocedure

Selectieprocedure

Uit de ingediende referentie moet het volgende blijken:

1. De referentie is niet ouder dan vijf (5) jaar;
2. De referentie heeft een duur van minimaal 1 jaar;
3. Hoe deze referentie bijdraagt aan de huur van de winkelruimte aan de Slinge.

De Gemeente beoordeelt of aan deze voorwaarden is voldaan. Voor de referenties wordt enkel gecontroleerd of hieraan wordt voldaan. Het kan zijn dat de referenten worden nagebeld.

Plan van Aanpak

Om in aanmerking te komen voor de huur van de winkelruimte vragen wij een plan van aanpak uit. Het plan van aanpak wordt beoordeeld op basis van de beschreven beoordelingscriteria door een beoordelingscommissie van de Gemeente waarna in overeenstemming de twee hoogst gescoorde potentiële huurders gevraagd worden om hun plan van aanpak in een presentatie toe te lichten.

De voorlopige huurder wordt bepaald op basis van de hoogste score van het plan van aanpak. U kunt in totaal maximaal 100 punten voor het plan van aanpak krijgen.

Plan van aanpak (max 2 A4 enkelzijdig) (leesbaar lettertype).

Je dient een Plan van aanpak in te dienen. Hier dien je in ieder geval in te gaan op de volgende onderwerpen:

1. Beschrijving van u als ondernemer;
2. Uw bedrijf en visie;
3. De doelgroep van uw bedrijf;
4. Uw verdienmodel;
5. Uw visie op de markt en hoe u deze wilt gaan inzetten aan de Slinge;
6. Een analyse van de risico's en beheersmaatregelen;
7. Welke investeringen in de ruimte zullen worden gedaan en hoe deze worden gefinancierd.

De uitwerking wordt integraal beoordeeld op:

1. De mate waarin de beschreven aanpak concreet en volledig is uitgewerkt (20 punten);
2. De mate waarin uw aanpak aansluit op de eisen en wensen van de Gemeente, zoals beschreven in het gewenste huurdersprofiel (40 punten);
3. De mate waarin je met de aangeboden werkwijze en de in te zetten kennis en ervaring bijdraagt aan een levendige Slinge (40 punten);

Selectieprocedure

Hoe wordt u plan van aanpak beoordeeld?

De beoordeling van de hiervoor beschreven Plan van aanpak vindt plaats aan de hand van onderstaande beoordelingsrichtlijn. Het cijfer worden afgerond met twee (2) cijfers achter de komma. U kunt maximaal 100 punten krijgen, Uw inschrijving dient minimaal een voldoende te behalen.

De beoordelingscommissie beoordeelt conform onderstaande beoordelingsrichtlijn:

Omschrijving

100%	Uitmuntend	- De informatie die de potentiële huurder geeft is compleet en past perfect bij de voorwaarden die in deze procedure centraal staan. - De kwaliteit van de informatie is uitmuntend. - De informatie is precies wat de gemeente ervan verwacht. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en de inschrijver geeft op plekken waar dat nodig is goede extra uitleg. - De potentiële huurder laat overtuigend zien dat hij de uitvraag goed begrijpt en alle doelen kan waarmaken.
75%	Goed	- De informatie die potentiële huurder geeft is compleet en past goed bij de voorwaarden die in deze procedure centraal staan. - De kwaliteit van de informatie is goed. - De informatie is wat de gemeente ervan verwacht. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. - De potentiële huurder laat zien dat hij de uitvraag goed begrijpt en doelen (grotendeels) kan waarmaken.
50%	Ruim voldoende	- De hoeveelheid informatie die de potentiële huurder geeft, is ruim voldoende. - De informatie past ook ruim voldoende bij de voorwaarden die in deze procedure centraal staan. - De kwaliteit van de informatie is ruim voldoende. - De informatie voldoet (deels) aan wat de gemeente ervan verwacht. - De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig gevonden. - De potentiële huurder laat zien dat hij de uitvraag goed begrijpt en de doelen (deels) kan waarmaken.
25%	Voldoende	- De hoeveelheid informatie die de potentiële huurder geeft, is voldoende en past ook voldoende bij de voorwaarden die in deze procedure centraal staan. - De kwaliteit van de informatie is voldoende. De informatie voldoet deels aan wat de gemeente ervan verwacht. - De informatie is onvolledig. - De potentiële huurder laat zien dat hij de opgave deels begrijpt en de doelen deels kan waarmaken.
0%	Slecht	- De informatie die de potentiële huurder geeft, is incompleet. - Ook past de informatie onvoldoende bij de voorwaarden die in deze procedure centraal staan. - De kwaliteit van de informatie is ook onvoldoende. - De informatie voldoet niet of onvoldoende aan de verwachtingen van de gemeente. - Er ontbreekt informatie en de informatie die wel wordt gegeven past niet (goed) bij wat de gemeente vraagt. - De potentiële huurder begrijpt de opgave onvoldoende en kan de doelen onvoldoende waarmaken.

Selectieprocedure

Planning

De procedure wordt via de eigen pagina van de Slinge 451 op de website van de gemeente Rotterdam gepubliceerd www.gemeentelijkvastgoed010.nl en dus openbaar gepubliceerd.

Planning	Uiterste datum
Publicatie Selectieprocedure	Maandag 16 december
Schriftelijk vragen stellen	Maandag 13 januari om 10:00 uur
Beantwoording van de vragen	Maandag 20 januari 2025
Ontvangst van uw indiening	Donderdag 13 februari 2025 om 10:00 uur
Voornemen tot verhuur	Vrijdag 28 februari 2025
Definitieve verhuur	Maandag 10 maart 2025

Heb je nog vragen of opmerkingen?

Heb je vragen, dan kun je deze stellen door een e-mail te sturen aan verhuurfvkso@rotterdam.nl t.a.v. mevr. Sharon van Veen tot aan de uiterste datum van het stellen van vragen. Wij publiceren de antwoorden op vrijdag 20 januari en deze antwoorden delen we met iedereen op de pagina van de Slinge 451 op www.gemeentelijkvastgoed010.nl.

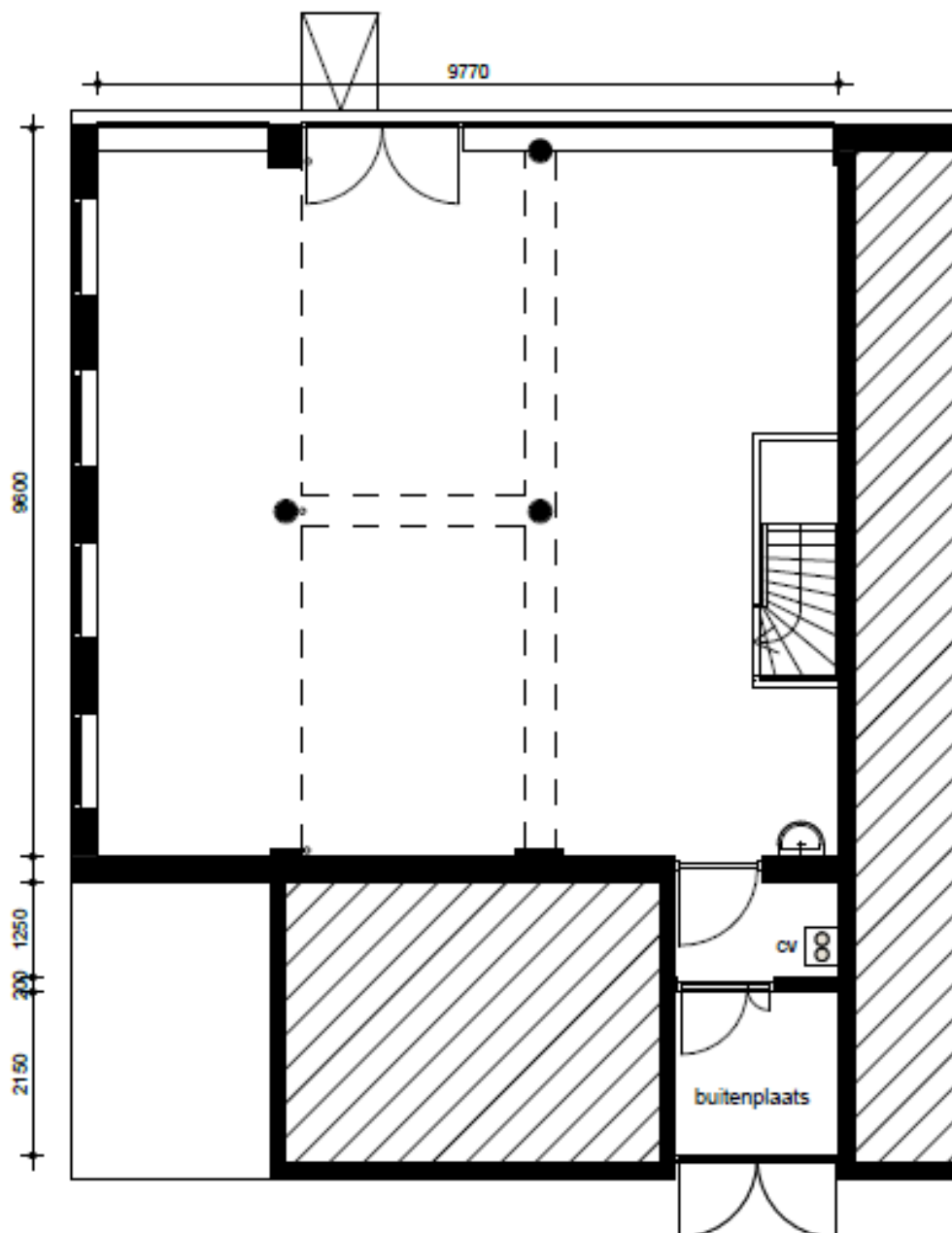
Bijlagen

- Bijlage 1 Concept huurovereenkomst
- Bijlage 2 Referentieformulier

Plattegrond

Begane grond Slinge 451

V

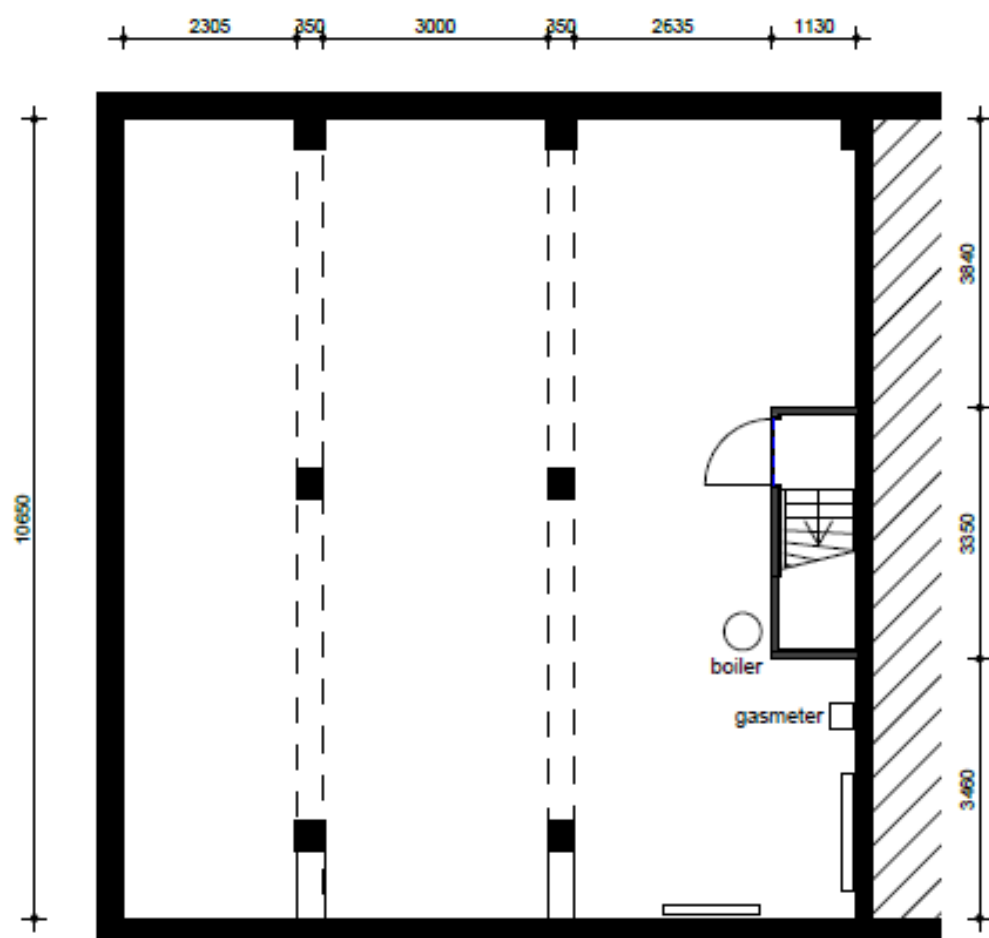


VRSTESTATE

Plattegrond

Kelder Slinge 451

V



VRSTESTATE

winkelpand huren in:

Slinge

Buurtomschrijving

De huurruimte is gelegen in de wijk Zuidwijk in Charlois, Rotterdam. Zuidwijk is een diverse en dynamische wijk met een prettig woon- en ondernemersklimaat. De wijk telt ruim 12.000 inwoners en heeft een gevarieerd aanbod aan voorzieningen en activiteiten. In de nabijgelegen winkelcentra, waaronder het Slingeplein, vindt u een grote diversiteit aan winkels en diensten. Naast bekende ketens zoals Albert Heijn, Action en Dirk van den Broek, is er ook ruimte voor lokale ondernemers, waaronder mode-, telefonie- en beautywinkels, evenals diverse eetgelegenheden.



Bereikbaarheid

De bedrijfsruimte aan Slinge 451 is ideaal gelegen op loopafstand van metrostation Slinge, wat zorgt voor uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Daarnaast bevindt de ruimte zich direct aan de belangrijkste verkeersader van de Slinge, waardoor de locatie ook met de auto eenvoudig te bereiken is. Vlakbij ligt een bushalte, waar stadsbussen van de RET vertrekken in de richting van Zuidplein, Heijplaat en Pendrecht. Deze gunstige ligging maakt Slinge 451 een uitstekende keuze voor ondernemers die willen profiteren van zowel lokale als regionale bereikbaarheid.

Bushalte: 130m

Snelweg afrit: 3.3km

Metrostation: 600m

BIJLAGE 1



HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 14 december 2022 vastgesteld en op 19 december 2022 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2022/36 en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl
Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, toegevoegde en afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Rotterdam, statutair gevestigd te Rotterdam, (mede) kantoorhoudende te Rotterdam, Wilhelminakade 179 (3072 AP), rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.N.M. Froom, teammanager van de afdeling Vastgoed van het Cluster Stadsontwikkeling, krachtens het Besluit Mandaat, Volmacht en Machtiging Rotterdam 2021 van het college van burgemeester en wethouders en de burgemeester van de gemeente Rotterdam, alsmede het Besluit ondermandaat, ondervolmacht en ondermachtiging SO 2025,

hierna te noemen '**verhuurder**',

EN

<< naam huurder >>, een <<rechtspersoon>>, gevestigd te <<stad>> (<<postcode>>) gevestigd aan de <<straat huisnummer>>, ingeschreven in het handelsregister onder nummer <<kvk-nummer>>, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door <<naam natuurlijk persoon>> (<<geboortedatum>>),

omzetbelastingnummer <<btw-nummer>>
emailadres <<emailadres>>
telefoonnummer <<telefoonnummer>>

hierna te noemen '**huurder**',

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

- I. Partijen zijn in onderhandeling getreden over- en hebben overeenstemming bereikt omtrent de tussen hen te sluiten huurovereenkomst en leggen de gemaakte afspraken in onderhavige overeenkomst neer;
- II. **Huurder** is ermee bekend dat de gemeente de beleidslijn toepassing wet Bibob Rotterdam 2024 heeft vastgesteld;
- III. **Huurder** heeft kennis genomen van inhoud van de beleidslijn toepassing wet Bibob Rotterdam 2024 en heeft daarvan een afschrift ontvangen;
- IV. Partijen zijn zich er daarbij van bewust dat zowel deze overeenkomst als de daarvan deel uitmakende bijzondere bepalingen afwijkingen en aanvullingen kunnen bevatten ten opzichte van het ROZ-model winkelruimte van december 2022.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **bedrijfsruimte**, hierna te noemen '**het gehuurde**', gelegen **Slinge 451 (3085 ES) te Rotterdam**, kadastraal bekend

Gemeente : Charlois
Sectie : K
Nummer : 1034A, appartementsindex: 36, ged. vijftig/negenhonderdnegentigste (50/990)
ter grootte van in totaal circa 198,00 m² v.v.o.

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde door partijen geparafeerde tekening(en). De staat van het gehuurde bij aanvang van de huur is beschreven in het als bijlage bij deze huurovereenkomst te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 9 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.

1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **exploitatie van een winkelruimte ten behoeven daghoreca, meer specifiek een koffietent en broodjeszaak. Huurder garandeert dat zijn activiteiten passen binnen het vigerende bestemmingsplan.**

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

1.5 Het is huurder niet toegestaan de vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwkundig is toegestaan **met dien verstande dat de hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde 1,5 kN/m² bedraagt.**

1.6 De eventueel in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen kunnen bij onder- of overmaat van het gehuurde jegens elkaar geen aanspraken geldend maken, waaronder begrepen een aanpassing van de huurprijs. Het bepaalde in de vorige zin geldt niet voor zover het de berekening van de kosten voor de levering van zaken en diensten als bedoeld in artikel 5.1 van de huurovereenkomst betreft.

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de *'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW'*, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 19 december 2022 en aldaar ingeschreven onder nummer 2022/35 hierna te noemen **'algemene bepalingen'**. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. De algemene bepalingen zijn als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegd.

2.2 De algemene bepalingen zijn van toepassing, behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen 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 **vijf (5) jaar**, ingaande op **1 april 2025** (hierna te noemen **'ingangsdatum'**) en lopende tot en met **31 maart 2030**.

3.2 Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door **huurder of verhuurder** in overeenstemming met 3.4 en 3.5 wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode voortgezet voor een aansluitende periode van **vijf (5) jaar**, derhalve tot en met **31 maart 2035**.

3.3 Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5 wordt de huurovereenkomst na het verstrijken van de in 3.2 genoemde periode voortgezet voor **onbepaalde tijd**.

3.4 Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats 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, een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar. Verhuurder neemt daarbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht.

3.5 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden door middel van een deurwaardersexploot of per aangetekende brief. Huurder dient de huuropzegging aan verhuurder te sturen met een afschrift aan de beheerder als genoemd in artikel 8.1 van de huurovereenkomst.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, promotiebijdrage, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ 21.000,00** (zegge: **eenentwintigduizend euro**).

4.2 Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.

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. ~~Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 21 van de algemene bepalingen, en over de promotiebijdrage, zoals vastgelegd in artikel 6 van de huurovereenkomst en in artikel 9 van de algemene bepalingen.~~ Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt 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 **één (1) januari** tot en met **éénendertig (31) december**.

4.5.1 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per **één (1) januari** voor het eerst met ingang van **één (1) januari 2025**, aangepast:

a) ~~met een vast percentage van%;~~ **of**

b) met inachtneming van artikel 4.5.2 van deze huurovereenkomst; **of**

c) ~~op een door partijen overeen te komen wijze, als volgt:~~

4.5.2 Een conform artikel 4.5.1 onder b) overeengekomen aanpassing van de huurprijs in lijn met de prijsontwikkeling, vindt plaats op basis van:

de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens **de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) / dienstenprijsindex (DPI) commerciële dienstverlening en transport (2015=100) /**

producentenprijsindex (PPI) voedingsmiddelen (2015=100) / inputprijsindex nieuwbouwwoningen totaal (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.

~~Of een andere door partijen overeen te komen index.~~

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

4.5.4 Indien huurder of verhuurder gebruik wil maken van zijn wettelijke bevoegdheid om, afgezien van de overeengekomen huurprijsaanpassing als bedoeld in 4.5.1, nadere vaststelling van de huurprijs te verlangen, stelt hij de andere partij daarvan per aangetekende brief in kennis. Indien de huurprijs opnieuw wordt vastgesteld, vindt de eerstvolgende aanpassing van de huurprijs plaats één jaar nadat de nieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan, volgens de overeengekomen formule.

4.5.5 Artikel 20 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.

~~4.6.1~~ ~~De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt bepaald in overeenstemming met artikel 21 van de algemene bepalingen. Op deze servicekosten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals in artikel 21 van de algemene bepalingen is aangegeven.~~

~~4.6.2~~ ~~De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen promotie van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wordt bepaald in overeenstemming met artikel 6 van de huurovereenkomst.~~

4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of de hiervoor in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 4.7.2 en artikel 22.1 van de algemene bepalingen;
- ~~- de servicekosten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;~~
- ~~- de promotiebijdrage met de daarover verschuldigde omzetbelasting;~~
-

4.7.2 Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 22.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 22.1 sub a en b van de algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op **9,50 %** van de actuele huurprijs.

4.8 Per betaalperiode van **één (1)** kalendermaand(en) bedraagt op de ingangsdatum:

- de huurprijs	€	1.750,00
- het voorschot op de servicekosten	€	0,00
- de promotiebijdrage	€	0,00

Totaal	€	1.750,00
--------	---	----------

(zegge: **duizend zeventhonderdvijftig euro en nul eurocent**)

te vermeerderen met de omzetbelasting of, wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 4.7.2 en artikel 22.1 van de algemene bepalingen.

4.9 De eerste betaling van huurder heeft betrekking op de periode van **één (1) april 2025** tot en met **dertig (30) april 2025**. Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt **€ 1.750,00**, te vermeerderen met omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **één (1) april 2025**.

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 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, door storting op **Rabobank bankrekeningnummer NL18 RABO 0330 8187 16 ten name van Stichting Derdengelden Vastestate**. Verhuurder is te allen tijde gerechtigd deze betalingsinstructie te wijzigen.

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

Levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege verhuurder wordt **geen voorschot** in rekening gebracht ten behoeve van leveringen en diensten.

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met de door verhuurder geaccepteerde servicekostencommissie of winkeliersvereniging dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met huurder de in 5.1 genoemde levering van zaken

en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

5.3 De kosten voortvloeiend uit de in dit artikel genoemde diensten en speciale voorzieningen (vermeerderd met 5% administratiekosten) zullen jaarlijks aan de hand van de werkelijke gemaakte kosten – over de alsdan verstreken periode, welke periode loopt van **1 januari tot 31 december** worden verrekend met huurder.

5.4 De kosten van vastrecht en verbruik van water en elektriciteit, alsmede de meterhuur en de kosten verbonden aan een eventueel noodzakelijke transformatorinstallatie, zijn voor rekening van huurder. Voor zover deze kosten aan verhuurder in rekening worden gebracht, worden deze kosten – al of niet middels de verrekening van de in dit artikel genoemde diensten en speciale voorzieningen – aan huurder in rekening gebracht.

De aansluitkosten van water en elektriciteit, waaronder begrepen het plaatsen van meters en/of tussenmeters, zijn eveneens voor rekening van huurder. Alle boetes en schades, verband houdende met de levering van water en elektriciteit, zijn voor rekening van huurder. Indien de levering van water en elektriciteit tegen de wil van verhuurder wordt gestoord, door welke oorzaak dan ook, zal huurder verhuurder niet aansprakelijk stellen.

Promotiebijdrage

6.1 De promotiebijdrage bedraagt op de ingangsdatum op maandbasis **€ 0,00 BTW** en zal jaarlijks worden aangepast in overeenstemming met artikel 20.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 20.3 tot en met 20.5 van de algemene bepalingen, met dien verstande dat in artikel 20 van de algemene bepalingen in plaats van 'huurprijs' 'promotiebijdrage' dient te worden gelezen.

6.2. Onverlet het bepaalde in 6.1 is verhuurder bevoegd na overleg met de winkeliersvereniging of andere collectiviteit als bedoeld in artikel 9.2 van de algemene bepalingen dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met huurder de in 6.1 genoemde promotiebijdrage jaarlijks opnieuw vast te stellen.

Bankgarantie/waarborgsom

7.1 Het in artikel 29.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de **waarborgsom** is vastgesteld op **€ 6.350,00** (zegge: **zesduizend driehonderdvijftig**).

7.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

8.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

Vastestate Vastgoedmanagement B.V.

Bezoekadres: Kralingseweg 221, 3062 CE Rotterdam

Postadres: Postbus 44110, 3006 HC Rotterdam

Telefoon: 0900-1402

Email: servicedesk@vastestate.nl

8.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen en onverlet het bepaalde in artikel 3.5 van de huurovereenkomst, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Casco plus

9.1 In aanvulling op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het gehuurde: **Gevelelementen met toegangsdeur en ramen, elektra-aansluiting tot aan de meter of ander primair aansluitpunt, wateraansluiting tot aan de meter of ander primair aansluitpunt, aansluiting op het openbare riool of ander primair aansluitpunt** (hierna te noemen: '**casco plus**').

9.2 Tenzij in artikel 10 of 11 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk anders door partijen is overeengekomen, komt al hetgeen dat niet tot het gehuurde behoort, inclusief alle onderhoud, herstel en vernieuwing daarvan, voor rekening en risico van huurder en draagt verhuurder hiervoor geen verantwoordelijkheid: **niet van toepassing**.

Voorzieningen door verhuurder

10.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van verhuurder geschiedt: **[Nader te bepalen]**

10.2 De voorzieningen als genoemd in 10.1 maken na aanbrengen **wel/geen** deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen deze voorzieningen **wel** door huurder te zijn verwijderd.

10.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 10.1 geldt **het bepaalde in artikel 14 van de algemene bepalingen dat alle onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening en risico van huurder komt**.

Voorzieningen door huurder

11.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van huurder geschiedt: **[Nader te bepalen]**.

11.2 De voorzieningen als genoemd in 11.1 maken na aanbrengen **geen** deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen deze voorzieningen **wel** door huurder te zijn verwijderd.

11.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 11.1 geldt **dat alle onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening en risico van huurder komt**.

Asbest/verontreiniging

12.1 Aan verhuurder is bekend dat in, op of aan het gehuurde **geen** asbest is verwerkt.

12.2 Aan verhuurder 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 deze huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is.

Openingstijden

13.1 Huurder zal het gehuurde voor het publiek geopend houden en daarin daadwerkelijk zijn bedrijf uitoefenen.

De maximale openingstijden zijn:

maandag	07.00 – 23.00 uur
dinsdag	07.00 – 23.00 uur
woensdag	07.00 – 23.00 uur
donderdag	07.00 – 23.00 uur
vrijdag	07.00 – 23.00 uur
zaterdag	07.00 – 23.00 uur
zon- en feestdag	07.00 – 23.00 uur

met dien verstande dat huurder nimmer gehouden is het gehuurde op zon- en feestdagen voor het publiek geopend te houden wanneer dat wettelijk niet is toegestaan.

13.2 Huurder erkent het belang van verhuurder bij openstelling van het gehuurde voor het publiek gedurende de in 13.1 opgenomen openingstijden. Indien huurder het gehuurde op enig moment niet langer wenst open te stellen op zon- en/of feestdagen terwijl zulks wel is overeengekomen, zal huurder daartoe schriftelijk een onderbouwd verzoek indienen bij verhuurder. Verhuurder zal bij zijn beoordeling van het verzoek rekening houden met alle omstandigheden van het geval en zijn toestemming voor aanpassing van de openingstijden niet op onredelijke gronden onthouden.

Overheidsmaatregelen

14 Onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 van de algemene bepalingen zullen partijen in overleg treden wanneer huurder nadeel ondervindt omdat het gebruik van het gehuurde en/of het huurgenot wezenlijk wordt beperkt als gevolg van algemeen geldende overheidsmaatregelen die van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Zolang partijen geen andersluidende afspraken hebben gemaakt, blijft de betalingsverplichting van huurder uit hoofde van de huurovereenkomst ongewijzigd in stand.

Duurzaamheid/Green lease

15.1 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde cq te formuleren doelstellingen.

15.2 In aanvulling op 15.1 onderkennen partijen dat energiebesparende maatregelen die objectief gezien binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, genomen moeten worden op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

15.3 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen dienen de in 15.2 bedoelde maatregelen door en voor rekening van huurder te worden uitgevoerd, behoudens voor zover het maatregelen betreft die genomen moeten worden aan het casco of casco-plus.

15.4 Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het dan geldende energie-label op grond van gewijzigde regelgeving niet meer mag worden gebruikt, treden partijen uiterlijk een jaar voordat het energie-label moet zijn aangepast in overleg over maatregelen die zij kunnen en zullen nemen teneinde tijdig te beschikken over het vereiste energie-label. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de meest kostenefficiënte maatregelen worden gekozen. Het bepaalde in 15.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing. Partijen zullen alsdan tevens in overleg treden over het eventuele gevolg van de door verhuurder getroffen maatregelen voor de huurprijs, rekening houdend met het mogelijke voordeel dat huurder geniet in de vorm van lagere energielasten.

15.5 Verhuurder zal in redelijkheid geen toestemming weigeren voor veranderingen en toevoegingen die huurder wil uitvoeren of aanbrengen ten behoeve van de in dit artikel bedoelde energiebesparende maatregelen.

15.6 Huurder zal zijn medewerking verlenen aan de in dit artikel bedoelde energiebesparende maatregelen die verhuurder wil uitvoeren of aanbrengen, ook indien dit een gevolg heeft voor de aard, omvang en kosten van de door verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten. De hiermee verband houdende werkzaamheden leveren geen gebrek op. Eventuele wijziging van de vloeroppervlakte als gevolg van deze maatregelen zal geen gevolg hebben voor de huurprijs.

15.7 Energiebesparende voorzieningen die zijn aangebracht door huurder en waarvoor verhuurder toestemming heeft gegeven als bedoeld in artikel 16.4 van de algemene bepalingen, worden in afwijking van artikelen 16.14 en 26.4 van de algemene bepalingen bij het einde van de huur door huurder niet ongedaan gemaakt of verwijderd, tenzij verhuurder anderszins heeft aangegeven. Indien deze energiebesparende voorzieningen korter dan vijf jaar geleden zijn aangebracht, treden partijen in overleg over een redelijke vergoeding voor deze voorzieningen, waarbij, als sprake is van ongerechtvaardigde verrijking als bedoeld in artikel 6:212 Burgerlijk Wetboek, laatstgenoemd artikel als uitgangspunt geldt. Voorgaande is uitdrukkelijk niet van toepassing op energiebesparende maatregelen die huurder treft bij de uitvoering van diens onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden als bedoeld in artikel 14 van de algemene bepalingen.

15.8 Huurder zal voor eigen rekening en risico voldoen aan de rapportageverplichting als bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer met betrekking tot de getroffen energiebesparende maatregelen. Verhuurder dient op eerste verzoek van huurder op de kortst mogelijke termijn alle informatie met betrekking tot de door hem in het gehuurde uitgevoerde energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10

Activiteitenregeling milieubeheer schriftelijk aan huurder doen toekomen. Indien door verhuurder andere energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd dan de erkende energiebesparende maatregelen genoemd in Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer, geeft verhuurder als voorgeschreven in artikelen 2.16a tot en met 2.16d Activiteitenregeling milieubeheer, gemotiveerd aan welke maatregelen dat zijn alsmede welk energiebesparend effect en welke terugverdientijd deze maatregelen hebben.

15.9 Het in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op eventuele duurzaamheidsmaatregelen die uit hoofde van andere wet- en regelgeving dan het Activiteitenbesluit milieubeheer op enig moment getroffen moeten worden in of aan het gehuurde.

Omgevingswet

16.1 Op het moment van ondertekening van de huurovereenkomst **is de Omgevingswet in werking getreden**. Voor zover begrippen en/of bepalingen uit deze huurovereenkomst en de algemene bepalingen **na inwerkingtreding van de Omgevingswet** niet aansluiten op of in overeenstemming zijn met de begrippen uit de Omgevingswet dient aan de begrippen en/of bepalingen in deze huurovereenkomst een zodanige invulling te worden gegeven dat de betekenis daarvan zo veel mogelijk overeenkomt met de betekenis die deze begrippen en/of bepalingen hadden voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

16.2 Na inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt in plaats van het in de huurovereenkomst en algemene bepalingen genoemde Bouwbesluit 2012, Activiteitenbesluit milieubeheer en Besluit energieprestatie gebouwen de daarvoor in de plaats komende wet- en regelgeving.

17. Bijzondere bepalingen

In aanvulling c.q. afwijking op de voorgaande artikelen uit deze huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene bepalingen komen Partijen als bijzondere bepalingen nog het navolgende overeen. Deze bijzondere bepalingen, die voor het vastgoed binnen de gemeente Rotterdam van belang zijn, laten in beginsel het overeengekomene onverlet, doch in geval van strijd tussen de bijzondere bepalingen en de voorgaande bepalingen uit deze huurovereenkomst en/of de daarbij behorende bijlagen en/of de algemene bepalingen, prevaleren steeds de bijzondere bepalingen

Huurprijsherziening; aanpassing van de huurprijs aan de markthuur

17.1 Onverminderd een huurprijsaanpassing op grond van artikel 4.5 van deze huurovereenkomst kan de huurprijs op voorstel van zowel Huurder als Verhuurder worden herzien, indien het bedrag van de huurprijs naar het oordeel van Huurder dan wel van Verhuurder niet langer als een marktconforme tegenprestatie is aan te merken voor het genot voor het gehuurde.

17.2 Een aanpassing van de huurprijs aan de markthuur op grond van lid 1 van dit artikel geschiedt op basis van de feitelijke (casco) staat waarin het gehuurde zich bevond op de huuringangsdatum. Een aanpassing van de huurprijs aan de markthuur kan voor het eerst plaatsvinden na een periode van vijf (5) jaren na de huuringangsdatum, en vervolgens steeds na een periode van vijf jaren na de laatste huurprijsaanpassing. Bij een aanpassing van de huurprijs aan de markthuur blijven de door of voor rekening van Huurder aangebrachte veranderingen en/of toevoegingen (waaronder voorzieningen) en de bij goed gebruik vermijdbare waardvermindering(en) van het gehuurde buiten beschouwing.

17.3 De partij die van zijn bevoegdheid tot aanpassing van de huurprijs aan de markthuur gebruik wil maken, stelt de andere partij daarvan door middel van een aangetekende brief, met bericht van ontvangst, in kennis uiterlijk 12 (twaalf) maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs moet ingaan.

17.4 Een aanpassing van de huurprijs aan de markthuur zal nooit kunnen leiden tot een verlaging van de huurprijs tot beneden het niveau van het gemiddelde van de huurprijs welke van kracht was in de drie huurjaren, direct voorafgaande aan het tijdstip van herziening tot gevolg kunnen hebben.

17.5 Wanneer Partijen binnen twee maanden na ontvangst van de hiervoor in artikel 17.4 bedoelde kennisgeving geen overeenstemming hebben bereikt over de aanpassing van de huurprijs aan de markthuur, wordt de huurprijs vastgesteld door drie deskundigen. De deskundigen dienen de opdracht te krijgen om bij de huurprijsvaststelling rekening te houden met al hetgeen tussen Partijen met betrekking tot het gehuurde is overeengekomen. Van deze drie deskundigen wordt door elk der Partijen één deskundige aangewezen binnen veertien dagen nadat een partij het verzoek daartoe van de andere partij heeft bereikt. Een deskundige zal binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar moeten maken of hij deze aanvaardt. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen gezamenlijk binnen acht dagen nadat zij hun aanwijzing hebben aanvaard de derde deskundige aan. Het oordeel van de derde deskundige is beslissend bij gebreke van overeenstemming tussen de deskundigen over de vast te stellen huurprijs.

17.6 Blijft een der Partijen met de aanwijzing van een deskundige in gebreke of kunnen de beide aangewezen deskundigen niet tot overeenstemming over de aanwijzing van een derde komen, dan kan de meest gerede Partij de rechtbank Rotterdam verzoeken om de deskundige(n) te benoemen.

17.7 Een Partij draagt de kosten van de door of voor hem aangewezen deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door Partijen elk voor de helft gedragen. De deskundigen krijgen opdracht hun rapport uit te brengen binnen zes weken nadat hun benoeming vaststaat.

17.8 Nadat de huurprijs aan de markthuur is aangepast, vindt de eerstvolgende huurprijsaanpassing op grond van artikel 4.5 van deze huurovereenkomst (indexering) plaats op de datum als overeengekomen in dit artikel 4.5, met dien

verstande dat deze aanpassing slechts plaatsvindt over de periode die sinds de datum van aanpassing van de huurprijs aan de markthuur is verstreken.

Vergunningen

17.9 In afwijking van het bepaalde in de artikelen 4.1 t/m 4.5 van de algemene bepalingen is Huurder verantwoordelijk voor alle voor het overeengekomen gebruik van het gehuurde benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen, waaronder tevens begrepen het voldoen van het overeengekomen gebruik aan alle eisen en voorwaarden van het vigerende en/of te wijzigen bestemmingsplan, de eventueel toepasselijke omgevingsvergunning, de alsdan geldende brandweervoorschriften alsmede aan alle overige bestaande en/of alsdan geldende wet- en regelgeving met betrekking tot bouw-, milieu-, en brandveiligheid. Verhuurder zal aan het verkrijgen van de hiervoor genoemde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen alsmede aan het kunnen voldoen aan de hiervoor genoemde eisen en voorwaarden haar medewerking verlenen. Indien hieraan voor Verhuurder kosten zijn verbonden, komen deze voor rekening van Huurder.

17.10 Indien gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst aan, in of op het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wijzigingen en/of voorzieningen nodig zijn op grond van voorschriften en/of richtlijnen van de overheid of andere instanties zoals de nutsbedrijven of de brandweer, zullen deze wijzigingen en/of voorzieningen door en voor rekening van Huurder worden uitgevoerd, tenzij voornoemde wijzigingen en/of voorzieningen noodzakelijk zijn ten gevolge van het handelen of nalaten van Verhuurder. Verhuurder verleent aan het realiseren van deze wijzigingen en/of voorzieningen haar medewerking. Indien hieraan voor Verhuurder kosten zijn verbonden, komen deze voor rekening van Huurder.

Onderhuur

17.11 Het is huurder niet toegestaan het gehuurde onder te verhuren aan derden zonder dat hiervoor schriftelijke toestemming van verhuurder voor verkregen is.

Niet tijdige beschikbaarheid

17.12 Artikel 26.2 van de algemene bepalingen wordt vervangen door de navolgende tekst:

“Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij Verhuurder terzake een ernstige toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.”

Boetebepaling

17.13 Artikel 29 van de algemene bepalingen wordt de zinssnede “de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften” vervangen door de navolgende tekst:

“het bepaalde in de huurovereenkomst en de algemene bepalingen,”

Bibob-toets

17.14 Verhuurder is bevoegd om ter zake van de Huurder en/of de onderhuurder waarvoor dit wordt gevraagd, een Bibob-toets uit te voeren dan wel te doen uitvoeren vóór dan wel na de totstandkoming van deze huurovereenkomst indien daartoe aanleiding bestaat, maar in ieder geval bij een verandering in de omstandigheden ten opzichte van de omstandigheden ten tijde van de totstandkoming van deze huurovereenkomst.

17.15 Verhuurder heeft de bevoegdheid deze huurovereenkomst zonder nadere aankondiging of ingebrekestelling tegen elk gewenst moment met onmiddellijke ingang te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van enige schade aan Huurder en onverminderd het recht op schadevergoeding van Verhuurder, indien:

- a. het Landelijk Bureau Bibob (LBB) in een door Verhuurder aangevraagd advies als bedoeld in artikel 5a derde lid van de Wet Bibob tot de conclusie komt dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid van de Wet Bibob dan wel dat sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
- b. anderszins blijkt van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid van de Wet Bibob dan wel bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
- c. Huurder dan wel aan hem gelieerde natuurlijke en/of rechtspersonen als bedoeld in artikel 3 vierde lid van de Wet Bibob veroordeeld is/zijn (al dan niet onherroepelijk) voor het plegen van een of meerdere strafbare feiten, of
- d. Huurder heeft nagelaten de vragen die aan hem in verband met het bepaalde in de leden sub a. tot en met c. van dit artikel door het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, hetzij door Verhuurder al dan niet op grond van artikel 30 Wet Bibob zijn gesteld, volledig en naar waarheid te beantwoorden. Indien de vragen niet naar waarheid zijn beantwoord kan de verhuurder aangifte doen van valsheid in geschrifte op grond van artikel 225 van het Wetboek van Strafrecht.

17.16 Indien Verhuurder van de in lid 2 van dit artikel vermelde ontbindings- of opzeggingsbevoegdheid gebruik maakt, zal Verhuurder dat bij aangetekende brief, aan Huurder mededelen binnen vier (4) maanden na afronding van de Bibob-toets.

17.17 Verhuurder is bevoegd de in lid 3 van dit artikel genoemde termijn eenmaal met maximaal vier (4) maanden te verlengen.

17.18 Indien Verhuurder een Bibob-toets wenst uit te (doen) voeren, is Huurder verplicht daaraan zijn volledige medewerking te verlenen. Indien Huurder zijn medewerking niet of niet adequaat verleent, is Verhuurder, met in achtneming van het bepaalde in lid 3 van dit artikel, bevoegd om de huurovereenkomst te beëindigen.

17.19 Verhuurder heeft de bevoegdheid om aan Huurder nadere voorwaarden en/of voorschriften op te leggen ter beperking van de in artikel 17.1 onder sub a. tot en met c. genoemde gevallen.

17.20 Indien Verhuurder van zijn in lid 6 van dit artikel genoemde bevoegdheid gebruik wenst te maken, stelt Verhuurder Huurder hiervan bij aangetekende brief op de hoogte.

17.21 Ter beoordeling van de vraag of een situatie als bedoeld in de leden 1 en 7 van dit artikel zich voordoet, heeft Verhuurder te allen tijde het recht een (Bibob-)onderzoek te (laten) verrichten en/of om aan het Landelijk Bureau Bibob (LBB) een advies te vragen als bedoeld in artikel 9 derde lid van de Wet Bibob.

17.22 De begrippen "ernstig gevaar", "mindere mate van gevaar", "strafbare feiten", en "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in deze overeenkomst de betekenis als bepaald in de Wet Bibob.

Privacy

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

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

2. Betrokkenen hebben het recht de Verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen."

Sleuteloverdracht

17.24 Huurder zal op de huuringangsdatum de sleutel(s) van het gehuurde ontvangen, mits deze huurovereenkomst is ondertekend, alle bijlagen bij deze huurovereenkomst zijn geparafeerd en Verhuurder de waarborgsom en de eerste huurbetaling als genoemd in artikel 4.9 van deze huurovereenkomst heeft ontvangen.

Change of control

17.25 Indien Huurder een rechtspersoon is en de (indirect) bestuurder of (indirect) aandeelhouder van Huurder aandelen in deze rechtspersoon wenst over te dragen aan een derde en/of indien Huurder een wijziging van het bestuur van de vennootschap wenst te realiseren, is Huurder gehouden binnen twee maanden voorafgaand aan de overdracht c.q. wijziging bij aangetekende brief aan Verhuurder daartoe om toestemming te verzoeken. Verhuurder zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Verhuurder zal in dat geval een Bibob-toets (kunnen) (doen) uitvoeren ten aanzien van de verkrijger van de aandelen en/of de nieuwe bestuurder(s). Indien de uitkomst van de Bibob-toets daartoe aanleiding geeft, zal Verhuurder – onverminderd haar overige rechten - ontbinding van de huurovereenkomst vorderen.

Entire agreement clause

17.26 Partijen verklaren dat zij met betrekking tot deze huurovereenkomst geen andere afspraken hebben gemaakt dan die blijken uit deze overeenkomst, die daarmee de gehele rechtsverhouding weergeeft.

Totstandkoming voorbehouden

17.27 Deze huurovereenkomst komt pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college. De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze huurovereenkomst.

17.28 Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen huurovereenkomst tot stand tussen Partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

17.29 Deze huurovereenkomst komt pas tot stand indien de door Verhuurder uitgevoerde Bibob-toets als bedoeld in artikel 17.14 t/m 17.22 geen aanleiding geeft om geen huurovereenkomst met Huurder te sluiten.

17.30 Deze huurovereenkomst komt pas tot stand nadat uit het kredietwaardigheidsonderzoek uitgevoerd door Verhuurder volgt dat Huurder voldoet aan de kredietwaardigheidseisen.

Reclame/Naamsaanduiding

17.31 Voor het aanbrengen van een naamsaanduiding aan en/of op het gehuurde zal huurder vooraf schriftelijk toestemming vragen aan verhuurder, die deze toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren.

Huurder heeft na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder het recht om voor eigen rekening en risico een naamsaanduiding c.q. reclame op/aan het gebouw waarvan het gehuurde deel uit maakt aan te laten brengen.

Voor de aan te brengen reclameaanduiding zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- het ontwerp voor de naamsaanduiding c.q. reclame dient te passen bij de aard en uitstraling van het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt en zal vooraf ter goedkeuring aan verhuurder worden voorgelegd. Hierbij zullen tevens de omvang en de beoogde locatie van de naamsaanduiding c.q. reclame nader door verhuurder worden beoordeeld;
- huurder is volledig aansprakelijk voor alle kosten en schades die door het aanbrengen/in stand houden van de naamsaanduiding c.q. reclame ontstaan;
- huurder draagt zelf zorg voor alle voor de naamsaanduiding c.q. reclame benodigde (overheids-) vergunningen;
- alle werkzaamheden met betrekking tot de reclameaanduiding dienen door vakkundige bedrijven te worden uitgevoerd.

Huurder zal de reclameaanduiding bij het einde van de huur c.q. einde van het gebruik voor eigen rekening en risico laten verwijderen alsmede eventuele schade die hierdoor ontstaat laten herstellen.

Toepasselijk recht en geschillen

17.32 Op deze huurovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

17.33 Eventuele geschillen, waaronder begrepen geschillen die slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Rotterdam.

Aldus opgemaakt en digitaal ondertekend in **enkelvoud**

Plaats
Rotterdam

Datum

Plaats

Datum

Verhuurder,

Huurder,

Voor deze,
de gemeente Rotterdam
de heer M.N.M. Froon

<<naam tekeningsbevoegde huurder>>

Bijlagen:

- [1.] algemene bepalingen
- [2.] Plattegrond/tekening van het gehuurde
- [3.] energielabel
- [4.] Proces-verbaal van oplevering (toe te voegen)
- ~~[] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder~~
- [5.] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder

Afzonderlijke handtekening[en*] van huurder[s*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' als genoemd in artikel 2.1 van de huurovereenkomst.

Huurder,

<<naam tekeningsbevoegde huurder>>

BIJLAGE 2



Bijlage 2- Referentieformulier

U dient een referentie te overleggen. De potentiële huurder moet aan de hand van een referentie aantonen dat hij in staat is om de activiteiten in het kader van onderhoud procedure, zoals beschreven in de instructies voor inschrijving, uit te kunnen voeren.

U kunt maximaal één (1) referentie indienen.

Naam kandidaat:	
Gegevens referent	
Soort referentie:	Ervaring met eigen onderneming ☐ Ervaring met het bedrijfsvoeringsproces binnen de horeca ☐
Naam referentie:	
Contactpersoon referentie:	
Telefoonnummer contactpersoon:	

Informatie referentie	
De referentie is niet ouder dan vijf (5) jaar;	Ja ☐ Nee ☐
De referentie heeft een duur van minimaal 1 jaar;	Ja ☐ Nee ☐

Toelichting van de referentieopdracht	
Korte toelichting van de werkzaamheden, waaruit blijkt hoe deze referentie bijdraagt aan de huur van de winkelruimte aan de Slinge (max. 1 a4 woorden)	

Aldus naar waarheid opgemaakt:	
Naam potentiële huurder:	
Datum:	
Plaats:	

Handtekening:	
---------------	--