

n

---

**Van:**  
**Verzonden:** vrijdag 10 december 2021 11:59  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Fwd: Agripark-Oost Dronten  
**Bijlagen:** Masterlease HOVK Dronten Fase II.pdf

Begin doorgestuurd bericht:

**Van:**  
**Datum:** 8 december 2021 om 19:14:58 CET  
**Aan:**  
**Onderwerp:** Agripark-Oost Dronten

Geachte heer / mevrouw,

Het is ons onder de aandacht gekomen dat het nog te ontwikkelen stuk grond op de veiling staat onder uw toezicht. Met pachter is een huurovereenkomst afgesloten gedurende de looptijd van de pacht overeenkomst voor een vooraf bepaald te bouwen studenten complex. Hier is een huurovereenkomst voor gesloten, huurpenningen voor betaald en reeds van studenten ontvangen. Dit is bekend met de school, eigenaar en meerdere schuldenaren, de huurovereenkomst is dan ook onvoorwaardelijk verbonden met de grond waarop gebouwd moet worden. Indien dit verkocht zal worden zal deze huurovereenkomst met de afgesproken voorwaarden nageleefd moeten worden. Dit zou in de hoofdzaak gaan om 288 ruimtes verdeeld over 24 gebouwen waar wij een masterlease cq. Exploitatie overeenkomst voor hebben.

Hierbij deel ik u mede dat de veiling cruciale informatie mist en wij u verzoeken deze informatie op de veiling pagina, belanghebbende personen of geïnteresseerde verkopers deelt zodat de informatie voor hen volledig is en hier later geen misverstanden over ontstaan. Wij zijn nu inmiddels twee jaar aan het werk geweest en zouden graag het project willen afmaken.

Met vriendelijke groet,





THE RENTAL SHOP  
RENTALS & ASSET MANAGEMENT

## HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Overeenkomstig het model dat door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 is vastgesteld. Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadellige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

### ONDERGETEKENDEN:

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

hierna te noemen 'huurder',

verhuurder en huurder worden hierna ook gezamenlijk aangeduid als 'partijen'

### NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a) Verhuurder is de eigenaar/uitbater met een recht van opstal van 25 jaar van het **studentenhuisvesting complex "De Drieslag" Fase II**, aan te tonen op het kadaster op toegevoegde bijlage (geel; gebouw 1 tot en met 24);
- b) Op het terrein zal een wooncomplex worden gebouwd op ca. 19742 m<sup>2</sup> (hierna te noemen het 'woongebouw'). De locatie van de woongebouwen worden weergegeven op de plattegrond van het bouwterrein, die aan deze overeenkomst is gehecht als **bijlage 1.1.1**.
- c) De overeenkomstige bouwvergunning van (**bijlage 1.1.2**) is nog niet beschikbaar. Deze zal op de eerste gelegenheid worden getoond.
- d) Het wooncomplex wordt naar verwachting voltooid op:
  - eerste 6 gebouwen: 1 september 2020
  - hierna volgen 3 gebouwen per 2 maanden
    - gebouw 6-9 1 November 2020
    - gebouw 9-12 1 Januari 2021
    - gebouw 12-15 1 Maart 2021
    - gebouw 16-19 1 Mei 2021
    - gebouw 19-22 1 Juli 2021
    - gebouw 22-24 1 September 2021

### ZIJN OVEREENGEKOMEN:

#### Het gehuurde, bestemming

1.1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de volgende ruimte in het gehuurde (naast proportionele gemeenschappelijke ruimten) (hierna gezamenlijk aangeduid als 'het gehuurde'):

- Woonruimtegedeelte op 1ste tot 3e verdieping bestaande uit 24 gebouwen, 72 appartementen met 4 slaapkamers in gedeelde appartementen + woonkamer, badkamer en apart toilet ('woonruimtegedeelte') (ca. [53,7] m<sup>2</sup>);

Paraaf Verhuurder

1/18

Paraaf Huurder



THE RENTAL SHOP  
RENTALS & ASSET MANAGEMENT

- ~~[•]~~ kelderruimten in de kelderverdieping ('kelderruimten') (ca. ~~[•]~~ m<sup>2</sup>);
- gemeenschappelijke ruimten (gangen, trappen en andere gemeenschappelijke ruimten die alleen door huurder mogen worden gebruikt);
- 144 parkeerplaatsen.

De totale oppervlakte van het gehuurde is ca. [3.885] m<sup>2</sup> met 144 parkeerplaatsen. Het gehuurde is plaatselijk bekend als De Drieslag te Dronten gebouw 1 t/m 24 fase II studentencomplex

Het gehuurde is uitsluitend bestemd voor gebruik door huurder [tenzij hieronder-anders is overeengekomen] voor het doel van de huurovereenkomst zoals overeengekomen in artikel 13.

De exacte locatie en afmetingen van het gehuurde zijn te vinden op de plattegrond van het bouwterrein in **bijlage 1.1.1**, en de tekeningen in **bijlage 1.2**, waarin het gehuurde in het geel is aangegeven. Verkeerszones (buitenterreinen van het gehuurde die het gehuurde dienen, 'verkeerszones') en gemeenschappelijke ruimten (gangen, trappen en andere gemeenschappelijke ruimten in het gehuurde die met andere huurders worden gebruikt, 'gemeenschappelijke ruimten') zijn tevens uitsluitend bestemd voor gebruik door huurder. Deze ruimten zijn in het blauw aangegeven in **bijlage 1.2**. Bovendien zijn de tuinen ('tuinen'), die in **bijlage 1.2** in het [groen] zijn aangegeven, bestemd voor het exclusieve gebruik door huurder.

De ruimten die zijn aangegeven in voornoemde **bijlage 1.2** zijn vastgesteld op basis van plattegronden/tekeningen in overeenstemming met NEN 2580. Indien het woongebouw nog niet is voltooid op de datum van ondertekening van deze overeenkomst en indien de bouwwerkzaamheden overeenkomstig artikel 12.1 afwijken van de bouwtekeningen (**bijlage 1.2**), zal verhuurder bijgewerkte bouwtekeningen overleggen wanneer het woongebouw wordt opgeleverd, en zullen in deze bouwtekeningen in het bijzonder het aantal kamers in gedeelde appartementen dat daadwerkelijk is gebouwd, zijn aangegeven. Partijen komen onderling overeen om deze gewijzigde bouwtekeningen, en eventuele daaruit voortvloeiende wijzigingen in de huurovereenkomst, vast te leggen in een schriftelijke aanvulling op deze huurovereenkomst.

Partijen zijn de kale huurprijs overeengekomen op basis van het aantal kamers in gedeelde appartementen overeenkomstig artikel 12.2. Afwijkingen waardoor hier meer of minder slaapkamers gerealiseerd zijn van het in deze overeenkomst in artikel 1.1 gespecificeerde gehuurde van meer dan 2% zullen leiden tot een aanpassing van de kale huurprijs.

- 16.1. Indien afwijkingen in oppervlakte er toe leiden dat kamers in gedeelde appartementen minder oppervlakte hebben dan het minimale woonruimte gedeelte van 9 m<sup>2</sup>, zullen deze kamers in gedeelde appartementen in mindering worden gebracht bij de vaststelling van de huurprijs. Indien, ten gevolge van overschrijding van de ruimte specificaties, extra kamers in gedeelde appartementen met een minimaal woonruimte gedeelte van 10 m<sup>2</sup>, zoals gespecificeerd in artikel 12.2, worden gebouwd, wordt het woonruimte gedeelte van de desbetreffende kamers - ongeacht de bovenstaande regeling - tevens in acht genomen bij de vaststelling van de huurprijs.

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als **bijlage 3** aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als woonruimte in overeenstemming met het co-living -concept voor studentenkamers.

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 Huurder zal bij het oplevering van het wooncomplex wel een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen (**bijlage 4**). Dit zal gaan om Energielabel A.

#### Voorwaarden

2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponneerd op 12 april 2017 bij de griffier van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen (**bijlage 5**). De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.



THE RENTAL SHOP  
RENTALS & ASSET MANAGEMENT

### 17. Duur, verlenging en opzegging

3.1. Behoudens de hiernavolgende bepalingen begint de huurperiode op 1 september 2020 en is dit een bepaalde termijn van twintig (20) jaar, berekend vanaf de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de ingangsdatum van de huur ('bepaalde termijn'). Indien de oplevering overeenkomstig artikel 14 is vertraagd, wordt de ingangsdatum van de huur (en tevens het einde van de huurperiode in geval van een bepaalde termijn) uitgesteld naar de eerste van de maand die volgt op de opleveringsdatum.

3.2. Verhuurder verleent huurder een optierecht om de bepaalde termijn viermaal krachtens de voorwaarden van deze overeenkomst te verlengen met steeds vijf (5) jaar ('optieperiode'). Het optierecht wordt ten aanzien van verhuurder uitgeoefend middels een schriftelijke verklaring van huurder die uiterlijk zes (6) maanden voor het einde van de overeengekomen bepaalde termijn of de respectievelijke optieperiode moet worden overgelegd.

3.3. Na de vervaldag van de bepaalde termijn en/of de optieperiode en/of een verlengingsperiode wordt de huur verlengd voor een verdere periode van telkens [2] jaar ('verlengingsperiode'), tenzij de huurovereenkomst schriftelijk wordt opgezegd door een partij met inachtneming van een opzegtermijn van [4] maanden voorafgaande aan het einde van de bepaalde termijn of de optieperiode of de respectievelijke verlengingsperiode. Het (tweemaalige) optierecht van huurder ingevolge artikel 3.2 mag (niet meer) worden uitgeoefend indien de huur is verlengd overeenkomstig artikel 3.3.

3.4. Tijdens de bepaalde termijn, de optieperiode en eventuele verlengingsperiode kunnen partijen deze huurovereenkomst niet door opzegging beëindigen. Het recht van beide partijen om de huurovereenkomst om gegronde redenen te beëindigen blijft onaangetast. In dat geval zullen de bepalingen van de wet van toepassing zijn. Indien er geen scholencampus of inrichting zal zijn waar er nood zich aan ontleent om huurders te plaatsen kan huurder HOVK opzeggen met een opzegtermijn van 3 maanden. Indien mogelijk zal huurder zich concentreren op arbeidsmigranten of asielzoekers; of wat mogelijk is met toestemming van verhuurder en gemeente.

3.5 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

### Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:

- de huurprijs
- [optie:] de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimte gedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter (kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter).
- de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten).

4.2 De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimte gedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.

4.3 De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.

Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.

4.4 De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de tiende (10e) dag van de periode/maand waarop de betaling betrekking heeft [op de door verhuurder aangegeven wijze/door middel van overschrijving op rekeningnummer NL75 INGB 0009 0205 43, ten name van SVDH INVESTMENT BV].

4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt:

- de huurprijs EUR 66.500
- het voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimte gedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter EUR 0 - nvt
- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde EUR 66.500



THE RENTAL SHOP  
RENTALS - ASSET MANAGEMENT

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen  
Zegge zes en zestig duizend en vijfhonderd euro.

4.6 Met het oog op de datum van Ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 1 september 2020 tot en met 31 september 2020.. en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 15.825,- Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 10 sept 2020

#### Huurprijswijziging

5.1 Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per 1 september 22 en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de Ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 5.2. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de Ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring. (Niet van toepassing).

5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst op de eerste kalenderdag van een nieuw huurjaar aangepast. Derhalve zal de huurprijs voor het eerst na afloop van een termijn van 12 maanden en vervolgens jaarlijks worden aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen.

#### Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten

6. [Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het gehuurde op basis van (een) individuele meter(s)].

#### Servicekosten en onderhoud

7. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:

- de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in de gemeenschappelijke gedeelten en voor het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen;
- het gebruik en het aflezen van warmtemeters en verbruikmeter van de gemeenschappelijke gedeelten;
- schoonmaakkosten gemeenschappelijke ruimten;
- periodiek uitwisselen lampen en starters algemene verlichting;
- schoonhouden en ontstoppen van leidingen en roteringen;
- vegen van schoorstenen en afvoer en ventilatiekanalen;
- schoonmaakkosten verwarmingsinstallaties;
- glasbewassing;
- vuilafvoer;
- brievenbussen;
- ongediertebestrijding;
- glasverzekering;
- centrale punten voor doorlevering van internet en televisie (geen kosten provider zoals ziggo)
- vastrechtkosten en gesprekskosten van alarmtelefoon van eventuele lift naar meldkamer;
- videobewaking;
- bellinstallatie;
- zonwering;
- tuinonderhoud;
- Groot onderhoud;

De verhuurder zorgt voor groot onderhoud. Daar valt onder:

- gevels, funderingen, galerijen en balkons onderhouden en herstellen.
- buitenkozijnen vervangen, inclusief ramen en deuren.



**THE RENTAL SHOP**  
RENTALS - ASSET MANAGEMENT

- vochtproblemen met bouwkundige oorzaak herstellen.
  - dakconstructies vervangen, inclusief dakbedekking, goten en hemelwaterafvoeren.
  - rioleringen, gas- water- en elektra leidingen vervangen.
  - sanitair, keuken en elektrische installaties vervangen.
  - Oftewel werkzaamheden welke onderdeel uitmaken van de planmatige, preventieve Instandhouding van een vastgoedobject, maar die zich van de overige werkzaamheden onderscheiden door hun Incidentele en Ingrijpende karakter, waarbij echter de Ingreep zich beperkt tot enkele (omvangrijke) bouwdelen en niet integraal het gehele prestatieniveau optrekt.
  - Onbereikbare plaatsen of specialistische kennis
- Verhuurder voert **geen** klein onderhoud zoals maar niet gelimiteerd tot;
- Lekkende kraan, versleten muurplinten, kapotte keukenscharnier, verstopte vaatwasser, .
  - Onderhoud scharnieren hang- en sluitwerk
  - Verfwerk binnenzijde
  - Wandcontactdozen, sleutels

#### **Belastingen en andere heffingen**

8.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerendezaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
  - b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
  - c. de 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. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingsbijdragen, lasten, heffingen en retributies.
- Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.

8.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

#### **Beheerder**

9.1 Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op: "

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

#### **Waarborgsom**

10.1. Huurder zal een waarborg aan verhuurder verstrekken ten bedrage van één (1) maand kale huurprijs ('waarborgsom') voor de vervulling van alle uit deze huurovereenkomst en eventuele aanvullingen daarop voortvloeiende verplichtingen. De waarborgsom wordt, naar keuze van huurder, betaald als een verbintenis in contanten of in de vorm van een direct uitvoerbare en onbeperkte garantie door een kredietinstelling die is onderworpen aan Nederlands of Europees financieel toezicht overeenkomstig **bijlage 9.1** ('garantie') en deze moet worden aangehouden voor de duur van de huur. Indien huurder aan verhuurder kan aantonen dat de bezettingsgraad van de kamers ten minste 80% gedurende een periode van zes opeenvolgende maanden is geweest, wordt de waarborg gereduceerd tot een halve (0.5) maand kale huurprijs. Een latere vermindering van de bezettingsgraad heeft geen invloed op voornoemde reductie.

10.2. De waarborgsom dient uiterlijk te worden voldaan twee (2) maanden na oplevering van het laatste gebouw. Huurder en verhuurder zullen een eindinspectie uitvoeren en hierna de gelden overmaken.

10.3. Gedurende de duur van de huurovereenkomst is huurder gerechtigd op voormelde vormen van waarborg (verbintenis in contanten of garantie).

10.4. Indien en voor zover verhuurder gerechtvaardigd gebruik heeft gemaakt van de waarborgsom gedurende de duur van de huurovereenkomst, is huurder verplicht deze waarborgsom onmiddellijk aan te vullen tot het in 10.1 hierboven overeengekomen bedrag.



THE RENTAL SHOP  
RENTALS & ASSET MANAGEMENT

10.5. Verhuurder is gerechtigd om de waarborgsom over te dragen aan de koper in geval van verkoop van het gehuurde. Indien verhuurder aan huurder bewijst dat de waarborgsom aan een koper is overgedragen, is verhuurder niet langer aansprakelijk voor de teruggave van de waarborgsom.

10.6. Verhuurder zal de waarborgsom uiterlijk drie (3) maanden na teruggave van het gehuurde teruggeven, tenzij en voor zover deze waarborgsom op een gerechtvaardigde manier is gebruikt. Verhuurder is gerechtigd om een redelijke reserve te behouden voor bijkomende, nog te factureren kosten tot het bedrag van elke geplande aanvullende betaling.

### Bijzondere bepalingen

#### 13. 12. Voorbereiding van het gehuurde door verhuurder

12.1 Verhuurder verbindt zich ertoe het gehuurde op te leveren overeenkomstig de beschrijving van het gebouw die aan deze overeenkomst is gehecht als **bijlage 2.1.1**, de tekeningen (**bijlagen 1.1.1 en 1.1.2**), de inrichtingsnormen van huurder zoals hieraan gehecht als **bijlage 2.1.2**, de lijst van 'Smart Home Components' zoals hieraan gehecht als **bijlage 2.1.3**, het co-living concept van huurder dat de grondslag zal vormen van de bouwvergunning (voor zover deze functionele specificaties bevat) zoals hieraan gehecht als **bijlage 2.1.4** [en de bouwvergunning zoals hieraan gehecht als **bijlage 1.1.2**] in overeenstemming met alle bindende publiekrechtelijke bepalingen en officiële vereisten, en om het gehuurde aan huurder op te leveren in een staat die overeenkomt met deze vereisten (hierna te noemen '**opleveringsstaat**').

Huurder is ervan op de hoogte dat het woongebouw nog niet is voltooid. Derhalve kunnen de aan deze huurovereenkomst gehechte planningsdocumenten worden gewijzigd. Verhuurder is echter (alleen) gerechtigd wijzigingen aan te brengen in de bouwtekeningen (**bijlagen 1.1.1 en 1.2**) indien deze noodzakelijk zijn om de bouwvergunning te verkrijgen of vanwege officiële vereisten, of indien deze technisch zijn vereist en indien deze geen wezenlijke inbreuk doen op de geschiktheid voor gebruik en de overeengekomen eigenschappen van het gehuurde, met name de vereisten van huurder voor de kamers in gedeelde appartementen zoals gespecificeerd in artikel 12.1 en 12.2 of eventuele daarmee verwante vereisten. Zie ook het derde tot en met het laatste lid van art. 1.1.

12.2 De opleveringsstaat omvat een woongebouw dat mag worden gebruikt en dat kan worden gebruikt voor de overeengekomen bestemming van de huur. Bij de voorbereiding van 72 slaapkamers in gedeelde appartementen met een minimaal woonruimte gedeelte van 10 m<sup>2</sup> elk overeenkomstig NEN2580 ('kamers in gedeelde appartementen'), die afzonderlijk kunnen worden verhuurd, moet er rekening worden gehouden met het feit dat elke kamer een afzonderlijke toegang, afzonderlijke verlichting en afzonderlijke elektrische voorzieningen (ten minste twee stopcontacten), afzonderlijke sloten en afzonderlijke verwarming moet hebben ('minimumeisen').

Indien niet wordt voldaan aan de criteria voor de minimumeisen en de opleveringsstaat zoals hier gespecificeerd in artikel 12 op het moment dat het gehuurde wordt opgeleverd, en indien verhuurder niet gerechtigd is op de bijbehorende afwijkingen overeenkomstig de bepalingen van deze huurovereenkomst, is huurder gerechtigd om de overeenkomst te annuleren na een voorafgaande schriftelijke waarschuwing en na vaststelling van een redelijke deadline voor de rectificatie van defecten. Het recht om de overeenkomst te annuleren is niet van toepassing in geval van slechts geringe afwijkingen van de in dit lid gespecificeerde criteria (bijvoorbeeld indien afwijkingen alleen voorkomen in slechts één of enkele kamers in gedeelde appartementen).

Huurder moet verhuurder schriftelijk op de hoogte stellen dat hij zijn recht om de overeenkomst te annuleren heeft uitgeoefend, en zulks binnen een termijn van twee (2) weken nadat de deadline voor de rectificatie van defecten zonder gevolg is verstreken. Ingeval huurder besluit de overeenkomst te annuleren wegens non-conformiteit met deze criteria, is verhuurder huurder een eenmalige contractuele boete van EUR [50.000] verschuldigd samen met eventuele verdere kosten welke aan huurder ten laste worden gebracht door onderhuurders vanwege het niet kunnen betrekken van woonruimte en hiervoor vervangende woonruimte. Dit bedrag dient binnen dertig (30) dagen vanaf ontvangst van het annuleringsbericht te worden betaald.



THE RENTAL SHOP  
RENTALS + ASSET MANAGEMENT

12.3 De opleveringsstaat omvat tevens de bekabeling voor internet in alle kamers in gedeelde appartementen overeenkomstig de specificaties van de netwerk normen van huurder (**bijlage 2.2**).

12.4 Een ander speciaal kenmerk is dat alle deursloten (die naar verwachting door Salto KS of gecertificeerde sleutels inclusief mastersleutel worden gemaakt) voor alle appartementen (met uitzondering van badkamers) en toegangsdeuren door verhuurder op zijn eigen kosten zullen worden geïnstalleerd. Deze zijn eigendom van verhuurder. Huurder zal zorgdragen voor onderhoud, servicediensten, reparatie en vernieuwing van de deursloten op eigen kosten gedurende de duur van de huurovereenkomst.

12.5 Hierbij wordt verduidelijkt dat huurder verantwoordelijk is voor alle armaturen die niet zijn inbegrepen in de opleveringsstaat en die zijn vereist voor de exploitatie van het gehuurde in het kader van het doel van de huurovereenkomst zoals overeengekomen in artikel 15, waaronder keukens, meubilair, tuinmeubelen en overige meubelen, armaturen en apparatuur ('FF&E').

12.6 Het is verhuurder toegestaan - bijvoorbeeld vanwege latere officiële vereisten of technische benodigdheden - om af te wijken van de hierboven overeengekomen opleveringsstaat. Wijziging van het aantal kamers in gedeelde appartementen zoals gespecificeerd in artikel 12.2 is echter niet toegestaan. Verhuurder behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van huurder voor afwijkingen die slechts wenselijk zijn maar niet noodzakelijk. Huurder mag deze goedkeuring uitsluitend om gegronde redenen weigeren. Gegronde redenen in dit opzicht bestaan met name (maar niet uitsluitend) indien de afwijkingen strijdig zijn met de minimumeisen voor kamers in gedeelde appartementen zoals gespecificeerd in artikel 12.1 en 12.2.

12.7 De bouwspecificaties ('bestek') (**bijlage 2.1.1**), de tekeningen/plattegronden (**bijlagen 1.1.1 en 1.2**) en de inrichtingsnormen (**bijlage 2.1.2**), de lijst van Smart Home Components (**bijlage 2.1.3**) en de netwerk normen (**bijlage 2.2**), alsook het co-living concept van huurder (**bijlage 2.1.4**) en de bouwvergunning (**bijlage 1.1.2**), beschrijven de verplichting van verhuurder om het gehuurde overeenkomstig de overeenkomst te bouwen. Indien de daadwerkelijke staat afwijkt van de staat zoals deze in deze overeenkomst is vastgelegd, zijn de bepalingen van de wet van toepassing, tenzij anders is overeengekomen in deze overeenkomst. In geval van verschillen zijn de bijlagen in de volgende volgorde van toepassing:

Bijlage 1.1.1 (plattegrond van het bouwterrein)

[Bijlage 1.1.2 (bouwvergunning)]

Bijlage 1.2 (bouwtekening)

Bijlage 2.1.1 (bestek)

Bijlage 2.1.2 (inrichtingsnormen)

Bijlage 2.1.3 (Smart Home Components)

Bijlage 2.2 (netwerk normen)

Bijlage 2.1.4 (co-living concept van huurder)

De tekeningen/plattegronden (**bijlagen 1.1.1 en 1.2**), het bestek (**bijlage 2.1.1**) en de inrichtingsnormen van huurder (**bijlage 2.1.2**) bepalen de omvang van door verhuurder voor de bouw van het gehuurde te leveren diensten. De kwaliteitsnormen van het bestek worden geacht de minimumnormen te zijn. Indien diensten niet of niet uitputtend zijn beschreven in de tekeningen/plattegronden en/of het bestek, zal worden uitgegaan van de functionele vereisten van het bestek en het co-living concept. Verhuurder heeft recht op passende beoordeling bij de selectie van de diensten in dit kader.

*Verhuurder is verplicht een bouwvergunning te verkrijgen die de hierboven beschreven bouw reflecteert*

12.8. Partijen komen overeen dat verhuurder zijn bouwwerkzaamheden zodanig zal coördineren dat er [drie] maanden voor de in artikel 14 gespecificeerde opleveringsdatum een 'modelappartement' is voltooid en beschikbaar wordt gesteld voor inspectie door potentiële belanghebbenden.

12.9. Verhuurder heeft het recht om zich uit deze huurovereenkomst terug te trekken indien

13.1. (a) de bouwvergunning op basis waarvan verhuurder de bouwwerken van het gehuurde mag uitvoeren, niet in uitvoerbare vorm is afgegeven vóór 1 april 2020

13.2. (b) op instigatie van derden en om redenen waarvoor verhuurder niet verantwoordelijk is, de bouwvergunning niet langer kan worden uitgevoerd gedurende een voortdurende periode van twee



THE RENTAL SHOP  
RENTALS - ASSET MANAGEMENT

*maanden na 1 april 2020, of de bouwvergunning is ingetrokken of zodanig is gewijzigd dat de bouw en/of het gebruik van het gehuurde voor de overeengekomen bestemming niet (langer) is toegestaan, of*

*17.1.*

*Annulering dient schriftelijk te worden medegedeeld aan huurder binnen vier weken vanaf het moment waarop zich de respectieve reden voor annulering heeft voorgedaan.*

### 13. Doel van de huurovereenkomst

13.3. In aanvulling op artikel 1.2 wordt het gehuurde door huurder gehuurd met het doel van voorlopige commerciële verhuring. Huurder zal het woongebouw verhuren als onderdeel van het co-living concept (**bijlage 2.1.4**), waarbij elk appartement afzonderlijk wordt onderverhuurd aan derden voor gebruik als woonruimte. Artikel 1.1 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

13.4. Verhuurder verleent hierbij zijn onherroepelijke toestemming voor de onderverhuur krachtens artikel 13.3.

13.5. Partijen komen overeen dat verhuurder uitsluitend het gehuurde verhuurt. Indien huurder onderhuurders verdere diensten wil aanbieden, is hij daarvoor voor eigen rekening en risico verantwoordelijk. De levering van deze diensten dient te worden vastgelegd in een afzonderlijke overeenkomst met de onderhuurders. Deze diensten mogen niet het onderwerp van de overeenkomsten tot onderverhuring vormen.

13.6. Het doel van de huurovereenkomst kan uitsluitend worden gewijzigd met de schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder mag deze toestemming uitsluitend om gegronde redenen weigeren, met name indien de wijziging niet in overeenstemming is met de officieel goedgekeurde bestemming.

13.7. Huurder is op de hoogte van de bouwvergunning zoals aan deze overeenkomst gehecht als **bijlage 1.1.2** /wordt van de bouwvergunning op de hoogte gesteld zodra deze beschikbaar is. Huurder is tevens verplicht ten aanzien van verhuurder om te voldoen aan alle voorwaarden, vereisten en bijkomende bepalingen zoals deze voortvloeien uit de voor het gehuurde verleende bouwvergunningen.

13.8. Huurder zal ervoor zorgen de publiekrechtelijke vergunningen, toestemmingen en goedkeuringen van welke aard ook te verkrijgen die zijn vereist voor de goede uitvoering van haar bedrijf voor het hierboven genoemde doel van de huurovereenkomst voor eigen rekening en risico, voor zover deze betrekking hebben op huurder persoonlijk of op zijn bedrijf. In alle overige gevallen is verhuurder verantwoordelijk voor de verkrijging en het toekomstige aanhouden en naleven van publiekrechtelijke vergunningen, toestemmingen, goedkeuringen en voorwaarden die geen betrekking hebben op huurder persoonlijk of op zijn bedrijf, met name vergunningen, toestemmingen, goedkeuringen en voorwaarden die betrekking hebben op het gehuurde, zoals o.a. de verkrijging van de bouwvergunning, omzettingsvergunning of onttrekkingsvergunning, essentieel voor het uitvoeren van het co-living concept.

### 14. Oplevering

14.1. Behoudens artikel 14.3 zal het gehuurde uiterlijk 1 september 2020 ('opleveringsdatum') worden opgeleverd. Indien de uitvoerbare bouwvergunning pas wordt afgegeven na 1 juni 2020, wordt de opleveringsdatum met de corresponderende periode uitgesteld. Artikel 23 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

14.2. Artikel 3 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. Het gehuurde zal worden opgeleverd nadat verhuurder heeft voldaan aan de verplichtingen die zijn gespecificeerd in artikel 12 ('oplevering'), en zulks uiterlijk op de opleveringsdatum. Verhuurder stelt huurder schriftelijk (vier (4)) maanden van tevoren in kennis van de week van de verwachte oplevering en ten minste [één (1)] maand van tevoren van de exacte opleveringsdatum. Indien de oplevering wordt vertraagd om redenen die toerekenbaar zijn aan verhuurder, is verhuurder verplicht huurder een contractuele boete te betalen van EUR [300] voor elke dag dat de oplevering is vertraagd vanaf de opleveringsdatum. Dit bedrag kan echter maximaal EUR 10.000 bedragen. Vorderingen die de contractuele boete overschrijden, blijven voorbehouden indien de opleveringsdatum opzettelijk is overschreden. Deze vorderingen worden echter wel gecompenseerd met de contractuele boete.

14.3. In geval van belemmeringen op basis van een of meerdere van de volgende omstandigheden, wordt de opleveringsdatum uitgesteld met de periode van de daadwerkelijke belemmering:

- omstandigheden die toerekenbaar zijn aan huurder;



THE RENTAL SHOP  
RENTALS - ASSET MANAGEMENT

-staking of uitsluiting die niet toerekenbaar is aan verhuurder en die is gelast door de werkgevers vakorganisatie in het bedrijf van verhuurder of in een bedrijf dat voor verhuurder werkt;

- overmacht, in het bijzonder natuurrampen (waarbij verhuurder rekening dient te houden met weer-gerelateerde verloren dagen tot een maximum van [5] werkdagen die niet worden beschouwd als een geval van overmacht), oorlog, vijandige acties, terrorisme of onrust;

- stilstand van bouwwerken (bouwstop) die niet toerekenbaar is aan verhuurder of aanzienlijke beperkingen van de voortgang van de bouw wegens officiële bevelen of dwingende wettelijke verplichtingen om vervulde grond te verwijderen, schadelijke grond wijzigingen, historische vondsten, verboden krachtens wetten tot bescherming van soorten, explosief oorlogsmateriaal in de grond of in het grondwater, welke niet zichtbaar waren op het moment waarop deze overeenkomst werd aangegaan.

14.4. De exacte opleveringsdatum ('opleveringsdatum') dient door partijen te worden overeengekomen, op een voorstel van verhuurder, uiterlijk twee (2) weken voorafgaande aan de oplevering.

14.5. Huurder is uitsluitend gerechtigd om te weigeren het gebouw over te nemen indien er ernstige gebreken bestaan op de opleveringsdatum, of indien er nog resterende werkzaamheden, die essentieel zijn, moeten worden uitgevoerd, of indien huurder niet in staat is het gebouw te onderverhuren in overeenstemming met het contractueel overeengekomen doel van de huur. Alleen de diensten van verhuurder zullen doorslaggevend zijn voor de contractuele opleveringsstaat. Eventuele diensten van huurder zijn niet doorslaggevend. Zoals hierboven bedoeld, verwijst 'essentieel' naar de voltooiing van de resterende werkzaamheden en de rectificatie van defecten, met name indien dit een wezenlijke invloed heeft op de inrichting van het gehuurde.

14.6. Tijdens de oplevering van het gehuurde zullen partijen een schriftelijk opleveringsprotocol opstellen dat moet worden ondertekend door beide partijen en dat eventuele defecten en uitstaande resterende werkzaamheden bevat. Verhuurder dient binnen een redelijke termijn alle op het moment van de oplevering bestaande defecten te rectificeren en alle resterende werkzaamheden te voltooien. Partijen zullen ervoor zorgen dat het opleveringsprotocol het onderwerp wordt van een schriftelijke aanvulling op de huurovereenkomst. Deze aanvulling bevat tevens (in afwijking van artikel 14.1) de ingangsdatum van de huur en het einde van de bepaalde termijn (artikel 3.1) en - indien dat nog niet is gedaan - eventuele afwijkingen van het daadwerkelijk gebouwde gehuurde van de in deze huurovereenkomst en de bijlagen daarbij beschreven opleveringsstaat.

#### 15. Inrichting van huurder, FF&E, bouwkosten subsidie

15.1. Huurder zal het gehuurde naar elgen oordeel inrichten en aankleden (inclusief de installatie van de keuken) ('FF&E' of 'Inrichting van huurder'). FF&E moet voldoen aan de minimumeisen zoals uiteengezet in bijlage 6.1. De inrichting van huurder (inclusief FF&E) blijft eigendom van huurder gedurende de duur van de huurovereenkomst.

~~15.2. Verhuurder verleent hierbij reeds zijn onherroepelijke toestemming voor de inrichting van huurder.~~

~~15.3. Verhuurder betaalt huurder een niet restitueerbaar eenmalig vast bedrag aan bouwkosten subsidie ten bedrage van EUR [4.000] netto voor de inrichting van huurder voor elke kamer in gedeelde appartementen ('bouwkosten subsidie').~~

~~15.4. De bouwkosten subsidie is verschuldigd binnen twee weken na de oplevering van het gehuurde en ontvangst van een naar behoren opgestelde factuur door verhuurder. Deze factuur moet tevens bewijs bevatten dat de subsidie uitsluitend is gebruikt voor de inrichting van huurder en daarmee verwante diensten.~~

15.5. Inrichting / meublering is voor kosten huurder

#### 18. Huurvrije periode, aanpassing van de huurprijs

~~18.1. De verplichting tot betaling van de huurprijs begint [vier (4)] maanden na het begin van de huurperiode (huurvrije periode). Hierbij wordt verduidelijkt dat huurder desalniettemin verplicht is de bijkomende kosten en bedrijfskosten overeenkomstig artikel 7 gedurende de huurvrije periode te betalen. Indien de oplevering wordt vertraagd om redenen die toerekenbaar zijn aan huurder, zal de verplichting van huurder tot betaling van de huurprijs aanvangen aan het begin van de vijfde maand na de datum waarop het gehuurde zou zijn opgeleverd zonder de vertraging die aan huurder toerekenbaar is.~~



**THE RENTAL SHOP**  
RENTALS & ASSET MANAGEMENT

- 19.** Onderhoud en reparatie, cosmetische reparaties, verplichting om het verkeer te beveiligen, beheerder, toegang tot het gehuurde



THE RENTAL SHOP  
RENTALS & ASSET MANAGEMENT

- 19.1. Artikel 11 van de algemene bepalingen is van toepassing. In aanvulling hierop geldt het volgende.
- 19.2. Verhuurder is verantwoordelijk voor de reparatie en het onderhoud van het dak en de muren, alsmede de bouwtechniek van het woongebouw - zowel buiten als binnen het gehuurde - op eigen kosten. Het dak wordt gedefinieerd als de structuur van het dak met inbegrip van alle luifels en zijdaken, samen met de in- en uitgangen van het dak, en omvat in elk geval de bekleding, de isolatie en het volledige sanitair. Muren worden gedefinieerd als alle dragende delen van het woongebouw (funderingen, pijlers, plafonds, dragende muren, vloer zonder bekleding), alsmede de gevel inclusief de buitenramen en schoorstenen.
- 19.3. Huurder is verantwoordelijk voor het regelmatig reinigen, onderhouden, vervangen van lichtbronnen en cosmetische reparaties binnen de gehuurde ruimte op eigen kosten.
- ~~19.4. Verhuurder is verantwoordelijk voor onderhoud, reparatie en vernieuwing van de met andere huurders gedeelde ruimten van het woongebouw op zijn kosten, tenzij deze schade kunnen worden toegeschreven aan schade die door huurder of zijn onderhuurders of zijn bezoekers aan het woongebouw is veroorzaakt. Indien dit laatste het geval is, is verhuurder gerechtigd deze schade op kosten van huurder te herstellen, tenzij huurder deze schade binnen een redelijke termijn na een schriftelijk verzoek daartoe herstelt.~~
- 19.5. Huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud, de reparatie en de vernieuwing van de Smart Home Components (bijlage 2.1.3) - zonder beperking in bedrag.
- 19.6. Huurder is verantwoordelijk voor professioneel onderhoud, reparatie, vernieuwing en vervanging van de FF&E op eigen kosten. Een verplichting tot vernieuwing en/of vervanging bestaat alleen als onderhoud niet meer mogelijk of economisch haalbaar is.
- 19.7. Voor zover verhuurder aanspraak kan maken op afdwingbare vorderingen op grond van gebreken en/of garantieaanspraken uit hoofde van bouwdiensten tegen bedrijven, komen deze werkzaamheden uitsluitend voor rekening van verhuurder en vervalt elke bestaande verplichting van huurder overeenkomstig de voorgaande leden.
- 19.8. Huurder neemt de taak op zich om het verkeer binnen het gehuurde op eigen kosten te beveiligen. Verhuurder is verantwoordelijk voor het veiligstellen van het verkeer in het overige gebied.
- 19.9. Verhuurder is verantwoordelijk voor de selectie en toewijzing van een beheerder op eigen kosten, zonder dat hij verplicht is een contract voor het beheer van het woongebouw af te sluiten. Indien de beheerder op verzoek van huurder tevens de taken overneemt die op hem rusten voor het uitvoeren, begeleiden en factureren van onderhoud, reparatie, vernieuwing, cosmetische reparaties en verkeersveiligheidsmaatregelen, zijn de daaruit voortvloeiende (meer)kosten voor rekening van huurder.
- 19.10. Verhuurder en zijn bevoegde vertegenwoordigers kunnen het gehuurde betreden om de structurele staat van het gehuurde te inspecteren, te verkopen of voor enig vergelijkbaar geval, na voorafgaand overleg met huurder, met inachtneming van de belangen van het bedrijf van huurder en de wettelijke rechten van onderhuurders.
- 19.11. Partijen zijn verplicht de onderhouds- en reparatiewerkzaamheden, alsmede de eventuele cosmetische reparaties die zij moeten uitvoeren, naar behoren te laten uitvoeren, d.w.z. zodra dergelijke werkzaamheden noodzakelijk worden.
- 19.12. Schade aan het gehuurde, alsmede noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden die onder de verantwoordelijkheid van verhuurder vallen, dienen onmiddellijk na het bekend worden van de schade aan het gehuurde - ook per fax - schriftelijk aan verhuurder of zijn bevoegde vertegenwoordigers te worden gemeld. Huurder is aansprakelijk voor schade die opzettelijk of door grove nalatigheid is veroorzaakt als gevolg van een te late melding. Voor de duidelijkheid verklaren partijen hierbij dat huurder niet verplicht is het gehuurde (regelmatig) te inspecteren.
- 20. Structurele veranderingen door huurder**
- 20.1. Artikel 4 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. In plaats daarvan geldt het volgende.
- 20.2. Wijzigingen in de overhandigde bouwkundige inhoud van het gehuurde die de inrichting van huurder te boven gaan, zullen door huurder slechts met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder worden



THE RENTAL SHOP  
RENTALS & ASSET MANAGEMENT

aangebracht. Verhuurder kan deze toestemming alleen om gegronde redenen weigeren. Er bestaan met name gegronde redenen indien interventie vereist is in de constructie van het gebouw, de brandbeveiliging of de bouwtechniek, en indien de wijziging leidt tot een verandering in de bestemming of indien er een officiële goedkeuring nodig is.

- 20.3. Bij beëindiging van de huurovereenkomst is verhuurder niet gerechtigd de verwijdering en/of demontage van wijzigingen en/of herstel van de oorspronkelijke staat die bij aanvang van de huurovereenkomst bestond te verlangen, indien deze wijzigingen door verhuurder zijn goedgekeurd.

## 21. Teruggave van het gehuurde

- 21.1. In geval van beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder zich inspannen om bij beëindiging van de huurovereenkomst alle overeenkomsten tot onderverhuur op juridisch toelaatbare wijze op te zeggen en de onderhuurders in andere ruimten van huurder onder te brengen. Indien dit niet lukt, zijn de wettelijke voorschriften van toepassing.
- 21.2. In geval van beëindiging van de huurovereenkomst dient huurder het gehuurde in een goed gereinigde en opgeruimde staat aan verhuurder terug te geven. Artikel 19 van de algemene bepalingen is niet van toepassing. Huurder zal slechts onderhouds-/reparatie maatregelen en cosmetische reparaties in de zin van artikel 18 uitvoeren indien huurder gedurende de duur van de overeenkomst niet aan deze verplichtingen heeft voldaan. Huurder is niet aansprakelijk (ook niet proportioneel) voor de normale slijtage van het gehuurde. Schade veroorzaakt door huurder of zijn onderhuurders die niet te wijten is aan normale slijtage van het gehuurde, wordt door huurder op eigen kosten vergoed.
- 21.3. Alle FF&E van huurder zal door huurder op eigen kosten worden verwijderd. Huurder mag de deursloten van verhuurder niet verwijderen. Ongeacht de staat van de sloten is huurder niet verplicht de deursloten te onderhouden, repareren of vernieuwen of nieuwe sloten te installeren bij teruggave van het gehuurde.
- 21.4. Uiterlijk [drie] maanden voor het einde van de huurovereenkomst stellen partijen de maatregelen vast die door huurder aan het einde van de huurovereenkomst op grond van dit artikel moeten worden genomen en leggen ze deze vast in een protocol in het kader van een gezamenlijke inspectie van het gehuurde.

## 22. Onderverhuur

- 22.1. Artikel 2 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.
- 22.2. Huurder kan het gehuurde slechts na voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder onderverhuren en aan derden overdragen voor gebruik buiten de in het kader van het doel van de huurovereenkomst omschreven bestemming (artikel 13) (voorlopige commerciële verhuur voor overdracht van ruimten aan derden).
- 22.3. Verhuurder kan deze toestemming alleen om gegronde redenen weigeren.

## 23. Door verhuurder genomen maatregelen voor onderhoud en modernisering

- 15.6. 22.1 Artikel 5 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.
- 15.7. 22.2 De verplichtingen van huurder om onderhouds- en modernisering maatregelen te tolereren, worden beheerst door de bepalingen van de wet. Indien huurder de maatregelen moet tolereren, kan hij de huurprijs verminderen tot de wettelijk voorgeschreven omvang en een vergoeding van kosten eisen in de door de wet bepaalde mate. Partijen verduidelijken hierbij dat verhuurder ook zonder toestemming van huurder, rekening houdend met de wettelijke rechten en gerechtvaardigde belangen van de onderhuurders, renovatiewerkzaamheden en bouwkundige veranderingen mag uitvoeren die noodzakelijk zijn om het gehuurde te onderhouden of om dreigend gevaar af te wenden of schade te herstellen.

## 24. Reclamesysteem/bewegwijzering

- 24.1. Huurder zal op eigen kosten een bewegwijzering op het woongebouw aanbrengen. Het exacte type en de locatie van de bewegwijzering moeten worden overeengekomen met en goedgekeurd door verhuurder. Verhuurder stemt hierbij reeds in, onder voorbehoud van het verlenen van de nodige officiële vergunningen, met bewegwijzering volgens het marketingconcept van huurder (bijlage 15.1). De mogelijkheid van bewegwijzering is



**THE RENTAL SHOP**  
RENTALS - ASSET MANAGEMENT

opgenomen in de overeengekomen huurprijs. Huurder is gerechtigd op eigen kosten een groot reclamebord of andere geschikte reclame op de stelger op het terrein aan te brengen gedurende de bouwperiode, mits en voor zover de bouwwerkzaamheden daardoor niet in het gedrang komen en de daarvoor benodigde officiële vergunningen zijn verleend. Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst een stelger op het onroerend goed moet worden geplaatst, kan dit alleen na overleg met huurder worden gedaan.

**24.2.** Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de officiële vergunningen die nodig zijn voor de installatie van de advertentie systemen (voor zover deze geen deel uitmaken van het contractueel gehuurde) voor eigen rekening en risico. Huurder is tevens verantwoordelijk voor de installatie van de reclamesystemen en draagt alle kosten die daaraan verbonden zijn.

**24.3.** Bij beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder de reclamesystemen verwijderen en de oorspronkelijke staat herstellen.

## **25. Verkoop van het gehuurde, overdracht van de huurovereenkomst door verhuurder**

**25.1.** In geval van gehele of gedeeltelijke verkoop van het gehuurde vóór de oplevering is verhuurder verplicht zijn verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan koper en een overeenkomstige overname overeen te komen (art. 6:159 BW). Huurder verleent hierbij onherroepelijk zijn toestemming voor de overdracht van de overeenkomst. Verhuurder is jegens huurder aansprakelijk voor alle schade die het gevolg is van het niet nakomen van bovenstaande verplichting.

## **26. Reconstructie**

**26.1.** Indien het gehuurde geheel of grotendeels (d.w.z. meer dan 75%) wordt vernield, wordt de verplichting van verhuurder om het gebruik toe te staan en de verplichting van huurder om de huur te betalen (met inbegrip van voorschotten voor bedrijfs- en blijkomende kosten) opgeschort.

**26.2.** Indien het genot dat huurder mocht verwachten niet geheel onmogelijk is als bedoeld in artikel 7:210 BW, is huurder gerechtigd de overeenkomst te beëindigen indien verhuurder niet binnen een termijn van drie (3) maanden heeft verklaard dat hij het gehuurde zal herstellen. Indien verhuurder verklaart het gehuurde niet te zullen restaureren of geen verklaring af te leggen binnen de gestelde termijn, wordt de huurovereenkomst - met inachtneming van de wettelijke aanspraken van huurder - met onmiddellijke ingang beëindigd.

**26.3.** Indien verhuurder verklaart dat het gehuurde zal worden gereconstrueerd, kan verhuurder zich niet beroepen op artikel 7:210 BW en wordt de huurovereenkomst opgeschort voor de periode die nodig is voor de reconstructie. In dit geval is huurder gerechtigd op een bijzonder recht op opzegging indien de opschorting van de huurovereenkomst voor de duur van de reconstructie onredelijk is voor huurder. Huurder heeft in dit geval een bijzonder opzeggingsrecht, dat binnen een termijn van vier weken na ontvangst van het besluit van verhuurder over de reconstructie moet worden uitgeoefend.

## **27. Verzekeringen**

**27.1.** Verhuurder zal als eigenaar het gehuurde verzekeren tegen brandschade, stormschade en leidingwater schade, en zal tevens een uitgebreide dekking afsluiten en een verzekering tegen alle risico's van de bouw van het woongebouw, alsmede een eigendoms- en bouw aansprakelijkheidsverzekering, met inbegrip van een brand aansprakelijkheidsverzekering, overeenkomstig de in Nederland gebruikelijke voorwaarden, met telkens voldoende dekking. Verhuurder zal de verstrekte verzekeringsdekking gedurende de looptijd van de huurovereenkomst in stand houden en zal huurder op diens verzoek het bewijs van de verzekeringsdekking conform de overeenkomst overleggen.

**27.2.** Huurder is verplicht de gebruikelijke verzekeringen, zoals een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, winstderving- en inbraakverzekering, op eigen kosten af te sluiten en voor de duur van de huurovereenkomst aan te houden. Het is ook de verantwoordelijkheid van huurder om zich adequaat te verzekeren tegen alle schade - inclusief glasbreuk - aan de apparatuur, FF&E en andere voorwerpen die worden aangebracht. Verhuurder heeft het recht om deze verzekeringen te laten afsluiten en in stand te laten houden door middel van de desbetreffende schriftelijke bevestigingen van de verzekeraars.

## **28. Eind Bepalingen**



**THE RENTAL SHOP**  
RENTALS & ASSET MANAGEMENT

- 28.1. Huurder is verantwoordelijk en aansprakelijk gedurende de volledige leaseperiode van de huurovereenkomst (inclusief eventuele verlengingen) voor de naleving door huurder van huidige en/of toekomstige (wijzigingen in) voorschriften en wetgeving met betrekking tot het gebruik van het Eigendom en/of de onderhuur van de appartementen aan derden. Eventuele wijzigingen in regelgeving en/of wetgeving met betrekking tot het gebruik van het Eigendom en/of de onderhuur van de appartementen aan derden, komen volledig voor rekening en risico van de huurder. Eventuele wijzigingen in regelgeving en/of wetgeving die ertoe leiden dat de Huurder en/of derden alleen in staat is om met verlies te werken, kan Huurder ervoor kiezen om de huurovereenkomst op te zeggen met een opzegtermijn van 1 jaar. De woning wordt leeg van huurders opgeleverd, tenzij partijen anderszins gezamenlijk kiezen.
- 28.2. De exclusieve bevoegdheid voor alle geschillen met betrekking tot vorderingen uit hoofde van en in verband met deze overeenkomst ligt uitsluitend bij de plaats waar het gehuurde zich bevindt.
- 28.3. Aanvullingen op of wijzigingen van deze overeenkomst verelen de schriftelijke vorm. Andere mondelinge afspraken die voor of na het sluiten van de overeenkomst zijn gemaakt, zijn niet van kracht. De wijziging van de schriftelijke vormverste moet ook schriftelijk worden vastgelegd.
- 28.4. Indien een van de bepalingen van deze overeenkomst ongeldig is of wordt, zullen partijen een andere passende bepaling overeenkomen die het doel van de oorspronkelijke bepaling zo dicht mogelijk benadert. Dit laat echter de geldigheid van de gehele overeenkomst onverlet. Tenzij anders overeengekomen, zijn de wettelijke bepalingen voor het overige van toepassing.
- 28.5. Verhuurder is op de hoogte van het verhuurconcept van de huurder. Verhuurder zal huurder indien nodig ondersteunen bij alle aspecten van de uitvoering van zijn concept. Voor de duidelijkheid verklaren partijen dat het verhuurder is toegestaan om bouwregels voor het onroerend goed te verstrekken en deze in het gebouw te publiceren. Huurder kan bezwaar maken tegen de formulering van de bouwregels indien en voor zover deze in strijd zijn met zijn eigen verhuurconcept en de daarin vastgelegde principes voor de door huurder geëxploiteerde objecten.
- 15.8.
- 28.6. Alle in deze overeenkomst beschreven bijlagen maken integraal deel uit van deze huurovereenkomst:

**Bijlage 1.1.1: Plattegrond van het bouwterrein**  
**Bijlage 1.1.2: Bouwvergunning**  
**Bijlage 1.2: Bouwtekeningen**  
**Bijlage 2.1.1: Bestek**  
**Bijlage 2.1.2: Inrichtingsnormen van huurder**  
**Bijlage 2.1.3: Lijst van Smart Home Components**  
**Bijlage 2.1.4: Co-living concept van huurder**  
**Bijlage 2.2: Netwerk Normen**  
**Bijlage 3: Proces-verbaal van oplevering (later aan te hechten)**  
**Bijlage 4: Kopie energielabel/Energie-Index**  
**Bijlage 5: Algemene bepalingen**  
**Bijlage 6.1: Minimumkosten FF&E**  
**Bijlage 8.1.1: Bedrijfskosten Verordening**  
**Bijlage 9.1: Voorbeeld van garantie**  
**Bijlage 15.1: Marketingconcept van huurder**



**THE RENTAL SHOP**  
RENTALS & ASSET MANAGEMENT

Er zijn twee (2) exemplaren van deze overeenkomst opgesteld, waarvan verhuurder en huurder elk een (1) exemplaar heeft ontvangen. Tevens in schrift of digitaal.

Aldus opgemaakt en ondertekend in viervoud

Vertegenwoordigd door

Plaats:

Datum:

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN  
HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

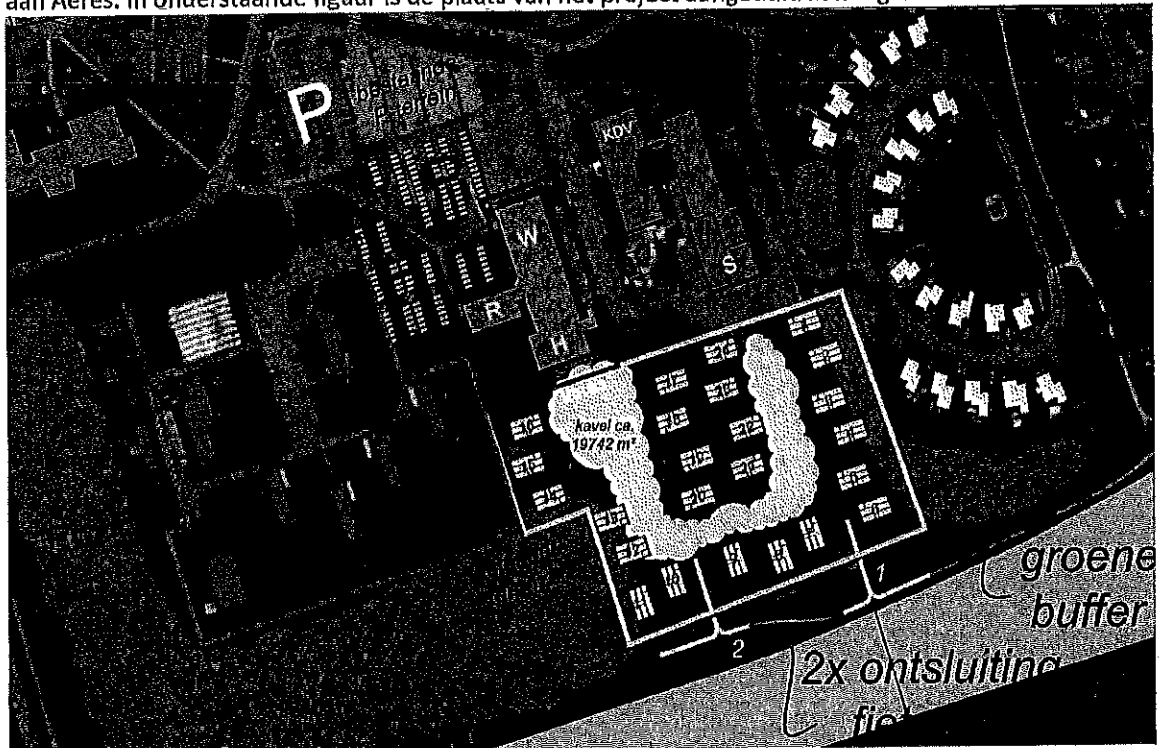
handtekening huurder(s):



THE RENTAL SHOP  
RENTALS & ASSET MANAGEMENT

#### BIJLAGE 1.1.1. PLATTEGROND BOUWTERREIN

Het project zal worden gerealiseerd op de campus aan De Drieslag 1 dat in eigendom toebehoort aan Aeres. In onderstaande figuur is de plaats van het project aangeduid in het gele vlak.



Figuur 1 met locatie met vlak verdeling bestemming. (Geel = studentenhuysvesting, Paars is studentenhuysvesting faciliteiten en Rood=arbeidsmigranten)

#### BIJLAGE 2.1.3. SMART HOME COMPONENTS

- 1 slimme thermometer per appartement

#### BIJLAGE 2.2. NETWERKNORMEN

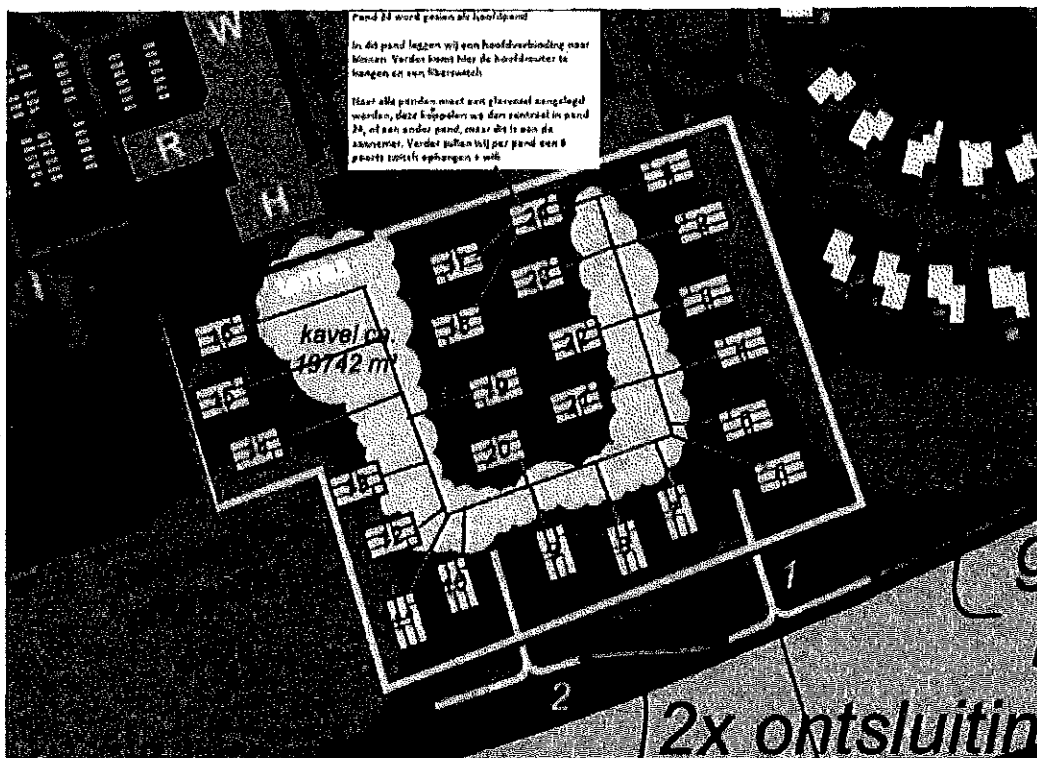
Huurder zal zorgdragen voor de levering en onderhoud van access points (routers), 72 stuks. Om voldoende en snel internet te verzorgen aan studenten zal hiervoor glasvezel moeten worden doorgelegd naar 1 van de woongebouwen door aannemer. Via gootjes (eventueel samen met elektrapunten) moeten UTP kabels worden doorgetrokken naar de gebouwen

- slimme thermometer per appartement
- 1 UTP aansluiting per appartement
- 1 glasvezelaansluiting naar 1 van de woongebouwen
- doorgetrokken gootjes met UTP kabel naar elk van de gebouwen

\*BlackGate telecom zal hierin ondersteunen op kosten huurder



THE RENTAL SHOP  
RENTALS & ASSET MANAGEMENT



\* Pand 24 wordt gezien als hoofdpand, hier komt de hoofdverbinding naar binnen, overigens hang hier de hoofdrouter en een fiberswitch. Verder komt in elk pand een 8poorts switch + wifi.

#### BIJLAGE 5. ALGEMENE BEPALINGEN

<https://roz.nl/wp-content/uploads/2017/04/Algemene-Bepalingen-Woonruimte-ROZ-2017.pdf>

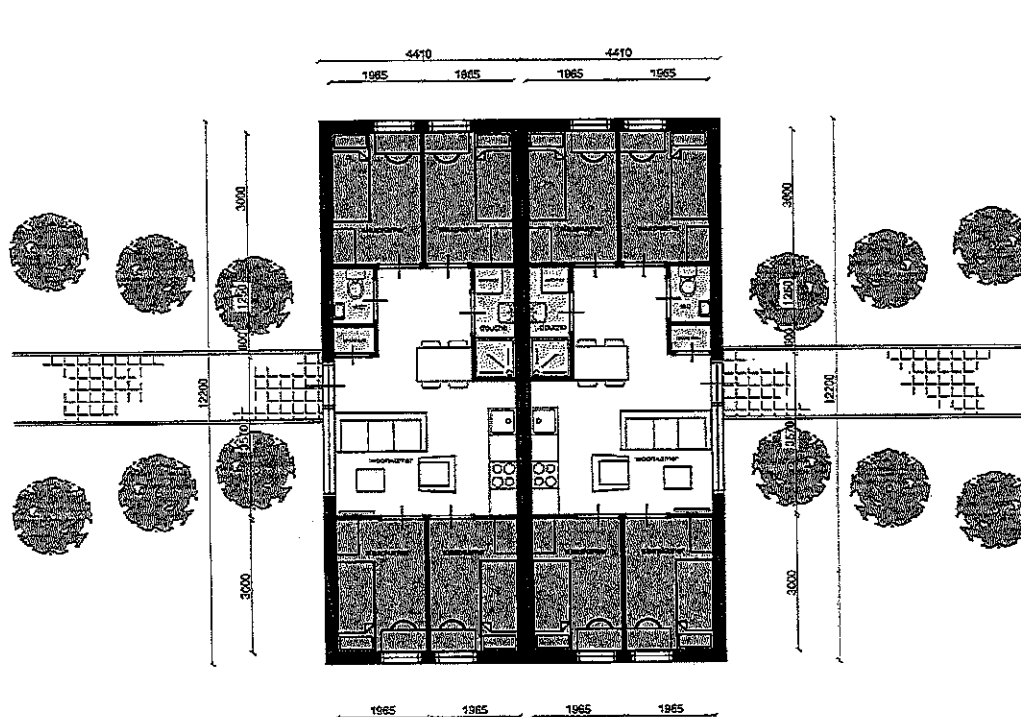
#### BIJLAGE 6.1 MINIMUM EISEN FF&E (FURNITURE FIXTURES & EQUIPMENT)

- Vloer (laminaat of PVC met laminaat/houtlook), bij voorkeur doorgelegd door woning heen
- Elektrisch / of Inductie kookplaat met veiligheidsvoorziening (automatisch uit bij geen gebruik)
- koelkast min 200L incl. vriescompartiment
- 1 plafondlamp per kamer
- afsluitbare deur per kamer, moet van binnen te sluiten zijn
- Oven of combinatiemagnetron

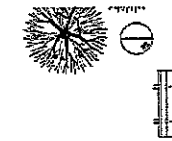
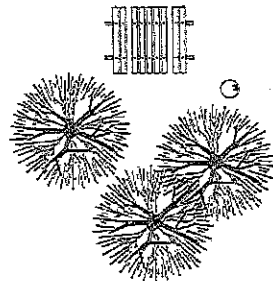
#### BIJLAGE 1.2.1 PLATTEGROND WONING INCL. MATEN



THE RENTAL SHOP  
RENTAL VAN EN TOEGANG



plattegrond 2st. 4pers.



|           |                  |              |
|-----------|------------------|--------------|
| <b>P</b>  | Wijk A d.d.      | Wijk B d.d.  |
|           | Plattegronden    |              |
|           | 4 personen       |              |
|           | Datum 29-01-2020 | Schaal 1:100 |
| Refer. -- |                  | Getek. AHa   |

Bent bv  
Jagersveld 20  
5405 BW Uden  
tel. 0412 255008  
info@bent.com  
www.bent.com



**THE RENTAL SHOP**  
RENTALS & ASSET MANAGEMENT

**BIJLAGE 15.1.**  
**MARKETING CONCEPT VAN HUURDER**

Huurder zal op landing page [www.studentenkamer-dronen.nl](http://www.studentenkamer-dronen.nl) (In ontwikkeling) een website ontwikkelen met de volgende opties:

- aanbod
- onderhoudsverzoek
- informatie
- plattegrond
- financiële monitor huurder
- inschrijfformulier

Huurder zal een brochure laten ontwikkelen welke beschikbaar zijn op de hogeschool.

