

# Wereldhave

## ALGEMEEN DEEL BIJ POP-UP SHOP HUUROVEREENKOMST Stadshart Zoetermeer

Model Wereldhave d.d. januari 2026

1. **Verhuurder** SOREF4 Zoetermeer SC
2. **Algemene bepalingen** Van deze overeenkomst maken deel uit de 'Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW', het huishoudelijk reglement van het winkelcentrum en de toepasselijke duurzaamheidsbepalingen.
3. **Huurperiode** Huurder is zich ervan bewust dat deze huurovereenkomst is aangegaan voor korte duur en er geen sprake is van huurbescherming.
4. **Tussentijdse beëindiging** Verhuurder het recht de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang voortijdig/tussentijds te beëindigen.
5. **Opleveringsniveau**

Het Gehuurde wordt opgeleverd in die staat waarin het Gehuurde zich per de ingangsdatum van de overeenkomst bevindt. Het Gehuurde wordt als casco verhuurd. Tenzij anders vermeld, bevindt het Gehuurde zich bij aanvang van de overeenkomst in goede staat.

Aan het einde van de huur dient Huurder het Gehuurde in goede staat en bezemschoon (zoals bij aanvang van de huur; er mogen geen andere spullen of afval achterblijven) conform proces-verbaal op te leveren.
6. **Beschikking gehuurde**

Huurder zal eerst beschikking over het Gehuurde krijgen aan alle hierna genoemde voorwaarden is voldaan:

  - a. ontvangst door Verhuurder van de eerste volledige betalingsverplichting;
  - b. ontvangst door Verhuurder van de zekerheidsstelling;
  - c. ontvangst door Verhuurder van het door beide Partijen voor akkoord getekende proces-verbaal van oplevering;
  - d. Aankoop van het online pop-up ticket voor het betreffende winkelcentrum.
7. **Omzetbelasting**

Partijen verklaren bij deze uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurbetalingsverplichting het uitgangspunt is geweest dat het Gehuurde door Huurder zal worden gebruikt voor activiteiten waarvan voor minimaal negentig procent (90%) recht op aftrek van belasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968, hierna te noemen: "Wet OB", bestaat. Met verwijzing naar en onder toepassing van artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968, juncto het Besluit van de Staatssecretaris van 12 december 2023, nr. 2023-26908, komen Verhuurder en Huurder overeen dat met betrekking tot de onderhavige verhuur wordt geopteerd voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Dit houdt in dat zowel over de Vaste Basis Huurprijs als over de Omzet Gerelateerde Huurprijs omzetbelasting is verschuldigd. Ook over de overige door of vanwege Verhuurder te verzorgen BTW belaste leveringen of diensten is omzetbelasting verschuldigd.
8. **Leveringen en diensten**

Verhuurder zal zorg dragen voor de levering van zaken en diensten (servicekosten) ten behoeve van het Gehuurde, waaronder:

  - water
  - elektra
9. **Zekerheidsstelling**

Voorafgaand aan de sleuteloverdracht dient een waarborgsom 'cash' te worden overhandigd aan de beveiliging of huismeester van het winkelcentrum. De waarborgsom bedraagt € 100,-- voor overeenkomsten met een duur van maximaal 3 dagen, en minimaal 1 maand huur bij overeenkomsten met een langere looptijd. De waarborgsom wordt geretourneerd nadat de

# Wereldhave

eindoplevering in goede orde heeft plaatsgevonden.

- 10. Verzekering** Huurder is gedurende deze overeenkomst verplicht zorg te dragen voor adequate verzekering van zijn zaken, zijn inventaris en zijn aansprakelijkheid.
- 11. Onderhoud** In afwijking van de Algemene Bepalingen is Verhuurder gedurende de looptijd van deze overeenkomst gezien de niet commerciële huurprijs niet gehouden tot het verrichten van enige onderhouds- en/of reparatiewerkzaamheden in, op of aan het Gehuurde.
- 12. Energielabel** Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst wel een kopie van het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het Gehuurde (**bijlage**).
- 13. Overige regels**
- Uitstallingen buiten het Gehuurde zijn niet toegestaan.
  - Indien er gebruik gemaakt wordt van een muziekinstallatie zal dit gedempt gebeuren en de achtergrondmuziek van het winkelcentrum niet verstoren.
  - Het beplakken van de pui (binnen en buiten) is niet toegestaan;
  - Flyeren buiten het Gehuurde is niet toegestaan.
  - Indien wordt vastgesteld dat er sprake is van de verkoop van producten die niet toegestaan zijn of er anderszins sprake is van onregelmatige praktijken (zoals overlast), wordt de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang beëindigd, conform het bepaalde onder randnummer 4. De betaalde vergoeding wordt dan niet terugbetaald.
  - In geval van no-show vindt er geen restitutie van de betaalde vergoeding plaats. De eigenaar van het winkelcentrum is niet aansprakelijk voor enige schade die ontstaat door het gebruik maken van het Gehuurde.
- 14. Opschortende voorwaarden** De Huurovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde(n) dat:
- de directie van Verhuurder goedkeuring heeft verleend aan deze overeenkomst;
  - de door Huurder beoogde invulling naar het oordeel van Verhuurder passend is.
- 15. Kadastraal Kenmerk** Zoetermeer C 5.148
- 16. Bijlagen**
1. Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' d.d. 2 oktober 2012
  2. Huishoudelijk reglement
  3. Duurzaamheidsbepalingen
  4. Energieprestatiecertificaat
- Door ondertekening van deze Huurovereenkomst verklaart Huurder de bijlagen te hebben ontvangen.

---

# **ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 290 BW**

---

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012 en tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl). Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van het model wordt door ROZ uitgesloten.

---

## **Casco**

**1** Onder huur als casco wordt verstaan de huur van de tot de bedrijfsruimte behorende:

- funderingen;
- constructieve bouwvloeren;
- kolommen;
- constructieve plafonds;
- buitengevels en bouwmuren inclusief de daarin aanwezige kozijnen, deuren, beglazing en/of ruiten doch niet de pui;
- daken, goten, en trappen(huizen);
- nutsvoorzieningen tot waar de (hoofd)meter is/komt dan wel tot een ander primair aansluitpunt;
- basissprinklernet;
- riolering en andere afvoerleidingen;

tenzij deze zaken door of vanwege huurder zijn aangebracht.

## **Geschiktheid van het gehuurde**

**2.1** Voor de vraag of genotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.

**2.2** Voor zover verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door huurder conform de overeengekomen bestemming, zal verhuurder zulks aan huurder meedelen.

**2.3** Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die huurder daaraan moet geven.

## **Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst**

**3.1** Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door verhuurder opgeleverd en door huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

**3.2** De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

## **(Overheids)voorschriften en vergunningen**

**4.1** Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in 4.4 en 4.5.

**4.2** De aan het verkrijgen van de in 4.1 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 12.1 en 12.4 van de algemene bepalingen over de onderhouds, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.

**4.3** Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.3 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden

onder meer verstaan meldingen die op grond van het Bouwbesluit 2012 en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.

**4.4** Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in 4.3 levert geen gebrek op, tenzij deze het gevolg is van een doen of nalaten van verhuurder

**4.5** De aan het verkrijgen van de in 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 12.1 en 12.3 van de algemene bepalingen over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.

## **Gebruik**

**5.1** Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend in overeenstemming met de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris.

**5.2** Verhuurder is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van huurder opgave te doen van in de tweede zin van 5.1 genoemde bestaande beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen.

**5.3** Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten die in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

**5.4** Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat huurder het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

**5.5** Verhuurder heeft het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten en over de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Onder beschikken als bedoeld in de vorige zin wordt mede verstaan het plaatsen van (licht) reclame, aanduidingen en antenne-installaties.

Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.

## **Onderhuur**

**6.1** Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een maatschap, commanditaire vennootschap, vennootschap onder firma of rechtspersoon.

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

## **Milieu**

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

**7.2** Het is huurder niet toegestaan:

- a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
- b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.
- c. zonder schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in artikel 1.6 van de huurovereenkomst, verslechtert.

**7.3** Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.

## Promotionele activiteiten

**8.1** Indien is overeengekomen dat huurder periodiek een bedrag als bijdrage aan verhuurder dient te betalen voor de promotie van het gebouw dan wel complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is verhuurder verplicht dit bedrag als zodanig aan te wenden en op eerste verzoek van huurder inzage te verstrekken in de wijze van aanwenden. Het staat verhuurder vrij om deze promotiebijdrage zelf aan te wenden dan wel over te dragen aan een derde. Indien er een door verhuurder geaccepteerde winkeliersvereniging of andere door verhuurder geaccepteerde collectiviteit functioneert, die als hoofddoel heeft de gezamenlijke promotie van het gebouw of complex van gebouwen, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, kan deze een promotieplan bij verhuurder indienen. Verhuurder kan de promotiebijdragen of een gedeelte daarvan ter beschikking aan die vereniging of collectiviteit stellen op basis van een door verhuurder goedgekeurd promotieplan. **8.2** Indien een door verhuurder erkende winkeliersvereniging of andere collectiviteit als genoemd in 8.1 functioneert, die als hoofddoel heeft de gezamenlijke promotie van het gebouw, dan wel complex van gebouwen, waarvan het gehuurde deel uitmaakt of waartoe het gehuurde behoort, zal huurder zich daarbij aansluiten en de eventuele vanwege deze vereniging of collectiviteit voor zijn rekening komende bedragen op eerste verzoek voldoen.

**8.3** Ook indien huurder zich niet aansluit of niet aangesloten blijft bij hiervoor genoemde winkeliersvereniging of collectiviteit is huurder te allen tijde de in 8.2 bedoelde bedragen verschuldigd.

## Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen

**9.1** Huurder zal voor werkzaamheden die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden voorgeschreven.

**9.2** Als in het kader van door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten is overeengekomen dat de in 9.1 weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, zal huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren.

**9.3** Huurder zal de redelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, in acht nemen. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen die betrekking hebben op onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, veiligheid van drink- en watervoorziening, parkeergedrag en op het goed functioneren van de eventueel tot het gehuurde behorende installaties.

**9.4** Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd.

Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

**9.5** Het is huurder niet toegestaan:

- a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;
- b wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

**9.6** Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

**9.7** Huurder zal het gehuurde in overeenstemming met de aard van het door hem daarin uitgeoefende bedrijf binnen de door de bevoegde instantie vastgestelde openingstijden voor het publiek geopend houden en daarin daadwerkelijk zijn bedrijf uitoefenen:

- indien het gehuurde deel uitmaakt van een winkelcentrum of winkelstraat ten minste gedurende de door verhuurder, na overleg met huurder, te bepalen reguliere openingstijden. Bij aanwezigheid van een winkeliersvereniging stelt verhuurder de reguliere openingstijden vast na overleg met die vereniging. Verhuurder zal daarbij rekening houden met de aard van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf. De kosten die zijn verbonden aan eventuele ruimere openingstijden dan de hiervoor bedoelde openingstijden zijn voor rekening van de huurders die van die ruimere openingstijden gebruik (moeten) maken.
- indien het gehuurde geen deel uitmaakt van een winkelcentrum of winkelstraat gedurende de gebruikelijke openingstijden voor vergelijkbare ruimten.

**9.8** Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van verhuurder.

**9.9** Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen. Ook verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.

**9.10** Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

### **Schade**

**10.1** Huurder zal verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft verhuurder daarbij een- gelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek. Huurder zal verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

**10.2** Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

Indien de (dreigende) schade niet aan huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal verhuurder deze kosten op eerste verzoek van huurder aan huurder vergoeden.

### **Aansprakelijkheid**

**11.1** Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.

**11.2** Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.

**11.3** Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade tengevolge van een gebrek en huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

**11.4** Het gestelde in 11.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:

- indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder;
- indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
- indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan verhuurder toe te rekenen omstandigheden.
- indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 van de algemene bepalingen niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen.
- indien verhuurder de door huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 10.1 van de algemene bepalingen om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

### **Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen**

**12.1** Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de in 12.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen e.e.a. naar rato.

**12.2** Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 12.1, 12.3 en 12.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen binnen een redelijke termijn tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

**12.3** Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van:

- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren en buitengevels;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, afvoeren, goten, buitenkozijnen. Wat betreft de tot het gehuurde behorende rioleringen, goten en afvoeren geldt onverminderd het in 12.4 sub k gestelde, met dien verstande het onderhoud, het herstel alsmede de vernieuwing van de rioleringen, de goten en de afvoeren voor rekening van huurder komen, indien huurder het in 12.4 sub k gestelde niet nakomt.
- c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- d. buitenschilderwerk.

e. van overheidswege of andere daartoe bevoegde instanties voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties, tenzij de inspecties en keuringen worden verricht in het kader van de in 12.4 sub h weergegeven werkzaamheden.

De onder a t/m e genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.

**12.4** Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 12.1 zijn voor rekening van huurder:

a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 12.3 een en ander onverminderd het in 12.4 sub b t/m 12.4 sub k bepaalde;

b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;

c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;

d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting;

e. onderhoud, herstel en vernieuwing van kranen van gas, water, elektriciteit alsmede van braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met alles wat daartoe behoort;

f. voorzieningen ter voorkoming van brand en het onderhoud aan die voorzieningen, tenzij deze voorzieningen benodigd of aanwezig zijn vanwege het gestelde in artikel 4.1 van de algemene bepalingen;

g. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;

h. het periodiek en correctief onderhoud, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen en de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische- en/of waterinstallaties, althans als de inspecties en keuringen samenhangen met, en worden verricht in het kader van, de uitvoering van periodiek en correctief onderhoud.

Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd. Deze goedkeuring ontslaat huurder niet van een eventuele aansprakelijkheid indien deze werkzaamheden niet goed worden uitgevoerd. Wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 19.3 tot en met 19.7 van de algemene bepalingen voor zover mogelijk van toepassing.

i. onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.

j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde.

k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonhouden, het schoonmaken en het ontstoppen van putten, goten en alle aan- en afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

## **Veranderingen en toevoegingen door huurder**

**13.1** Zonder toestemming van verhuurder is huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of technische voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen.

**13.2** Onder de in 13.1 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Het is huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.

**13.3** Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere in 13.1 bedoelde verandering of toevoeging.

**13.4** Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in 13.1 behoeft huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

**13.5** Huurder dient voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien huurder, bij aanwezigheid van asbest en of verontreiniging, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.

**13.6** Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.

**13.7** Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is,

zal huurder deze aanvragen en zal huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.

**13.8** Alle aan de veranderingen of toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van huurder.

**13.9** De door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vervangingsverplichting.

**13.10** Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

**13.11** Huurder dient de door verhuurder gegeven aanwijzingen in acht te nemen en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

**13.12** Huurder zal in geval van hinder, overlast of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de hinder, overlast of schade ongedaan te maken respectievelijk te voorkomen.

**13.13** Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van huurder komen.

**13.14** Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.

**13.15** Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

### **Onderhoud en renovatie door verhuurder**

**14.1** Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel van het gehuurde en ter vervanging/vernieuwing van zaken die tot het gehuurde behoren door gelijke of soortgelijke zaken. Het gestelde in de vorige zin is eveneens van toepassing wanneer verhuurder wenst over te gaan tot het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of tot het verrichten van werkzaamheden aan het gehuurde die nodig zijn in verband met voorschriften van de overheid, nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

**14.2** Het in 14.1 bedoelde onderzoek en de aldaar bedoelde werkzaamheden, voorzieningen en wijzigingen waardoor het gehuurde aan huurder (tijdelijk) niet het genot verschaft dat hij daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht

verwachten, leveren geen gebrek op.

**14.3** Indien verhuurder ter uitvoering van de in 14.1 bedoelde werkzaamheden installaties of andere voorzieningen tijdelijk buiten bedrijf moet stellen, levert dit geen gebrek op.

**14.4** Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met de belangen van huurder rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder.

**14.5** Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden als genoemd in artikelen 12.1 en 12.4 van de algemene bepalingen in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

**14.6** Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij huurder een renovatievoorstel doen. Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop met vervangende nieuwbouw, toevoegingen aan en veranderingen van het gehuurde. De in 14.1 bedoelde werkzaamheden en het in 14.1 bedoelde onderzoek kunnen niet als renovatiewerkzaamheden worden bestempeld. Het voorgaande laat onverlet het bepaalde in artikelen 7:220 lid 4 en 7:296 Burgerlijk Wetboek.

**14.7** In afwijking van het gestelde in artikel 7: 220 lid 3 Burgerlijk Wetboek, wordt een renovatievoorstel van verhuurder vermoed redelijk te zijn, indien de renovatie drie of meer zelfstandige bedrijfsruimten betreft die een bouwkundige eenheid vormen en indien het voorstel de instemming heeft van tenminste 51% van de huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die huurders tezamen tenminste 70% van het aantal m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt verhuurder als huurder van de niet-verhuurde m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt. Indien een renovatievoorstel op grond van het bovenstaande vermoed wordt redelijk te zijn, kan een huurder van wie het gehuurde is bij de renovatie is betrokken en die niet met het voorstel heeft ingestemd binnen acht weken na verzending van de schriftelijke kennisgeving daarvan door verhuurder aan huurder, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

**14.8** Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde of buiten het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, ruimten van derden, liften, (rol)trappen, trappenhuisen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het verhuurder toegestaan de gedaante en de



inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen of te laten vervallen. Huurder zal deze werkzaamheden gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

### **Verzoeken/toestemming**

**15.1** Indien verhuurder of huurder na ondertekening van deze huurovereenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze huurovereenkomst verlangt, dient verhuurder of huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk in te dienen.

**15.2** Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van verhuurder of huurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.

**15.3** Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

### **Wijziging organisatie huurder/verhuurder**

**16** Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschaprechtelijke structuur, voor zover deze relevant zijn voor de onderhavige huurovereenkomst. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

### **Taxatie en bezichtiging van het gehuurde**

**17.1** Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, is huurder verplicht verhuurder of degene die zich ter zake bij huurder zal voevoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.

**17.2** Ter uitvoering van het in 17.1 vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde in overleg met huurder te betreden.

**17.3** Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst zal huurder gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid geven tot bezichtiging van het gehuurde, zonder dat dit een gebrek oplevert. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen, tenzij dit hem schaadt in de bedrijfsvoering.

### **Huurprijswijziging**

**18.1** Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Tenzij het bepaalde in 18.2 van toepassing is, wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

**18.2** Indien huurder of verhuurder gebruik wil maken van zijn wettelijke bevoegdheid om, afgezien van de overeengekomen huurprijsaanpassing als bedoeld in 18.1, nadere vaststelling van de huurprijs te verlangen, stelt hij de andere partij daarvan bij aangetekend schrijven in kennis.

**18.3** Partijen worden geacht over de benoeming van een deskundige, zoals bedoeld in artikel 7:304 Burgerlijk Wetboek, geen overeenstemming te hebben bereikt, indien een partij van de andere partij binnen drie weken na dagtekening van het verzoek om tot nadere huurprijsvaststelling over te gaan, geen opgave heeft ontvangen van een door de andere partij aangewezen deskundige die de benoeming heeft aanvaard. Ook worden partijen geacht over de benoeming van een deskundige geen overeenstemming te hebben bereikt als er binnen zes weken na dagtekening van het verzoek tot nadere huurprijsvaststelling geen aan een ieder van hen bekend gemaakte derde deskundige is benoemd. Bij het ontbreken van overeenstemming tussen partijen over de benoeming van een deskundige kan de meest gerede partij de benoeming van (een) deskundige(n) aan de rechter vragen.

Alleen deze door de rechter benoemde deskundige(n) brengt/brengen dan het advies omtrent de nadere huurprijs uit.

**18.4** Indien de huurprijs door partijen in overeenstemming met 18.2 en 18.3 opnieuw is vastgesteld vindt de eerstvolgende indexering van de huurprijs plaats één jaar nadat de nieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan, onder toepassing van de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de opnieuw vastgestelde huurprijs, als in 18.2 tot en met 18.3 bedoeld, 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 opnieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan.

**18.5** De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van

de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

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

**18.7** Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

### **Kosten van de levering van zaken en diensten (servicekosten)**

**19.1** Naast de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten, het vastrecht en de kosten van de meterhuur, evenals eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en is overeengekomen dat bedoelde leveringen vanwege verhuurder worden verzorgd.

**19.2** Huurder sluit door verhuurder vooraf goed te keuren servicecontracten af met betrekking tot installaties die tot het gehuurde behoren.

**19.3** Indien partijen zijn overeengekomen dat aan huurder door of vanwege verhuurder zaken en diensten worden geleverd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de geleverde zaken en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.

**19.4** Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een gespecificeerd servicekostenafrekening, onder vermelding van de periode waarop deze betrekking heeft en wijze van berekening daarvan alsmede, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.

**19.5** Na het einde van de huur wordt een gespecificeerd servicekostenoverzicht verstrekt over de periode die is verstreken na de periode waarop de daaraan voorafgaande afrekening betrekking had, tot aan het einde van de huurovereenkomst.

**19.6** Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het servicekostenjaar tenzij verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan huurder meedelen. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

**19.7** Wat blijkt uit het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

**19.8** Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem te verwachte kosten.

**19.9** Ingeval tot de door of vanwege verhuurder te verzorgen leveringen de levering van gas, elektriciteit, warmte, koude en/of water behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.

**19.10** Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte, koude en/of water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte, koude en/of water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

**19.11** Behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder, is verhuurder niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde zaken en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

## **Belastingen, lasten, heffingen, premies**

### *Omzetbelasting*

**20.1** Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

- a. De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.
- b. De omzetbelasting die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.
- c. Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

**20.2** Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in 20.1) te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 20.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

**20.3** Het in 20.1. sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

**20.4** Wanneer zich een situatie als bedoeld in 20.1 voordoet, zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 20.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

**20.5** Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt huurder de verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.

**20.6** Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 20.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 20.8, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 20.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar.

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

**20.7** Het in 20.1, 20.4 en 20.6 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

**20.8** Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in 20.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

### **Overige belastingen, lasten, heffingen, premies.**

**21.1** Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
- c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen; voor de helft van het bedrag van de aanslag tenzij huurder in overwegende mate wordt gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd,

geheel of een evenredig gedeelte daarvan. Verhuurder zal huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Indien huurder verplicht is meer dan de helft van het bedrag van de aanslag (aan verhuurder) te voldoen, zal verhuurder desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van huurder, zo mogelijk, meenemen. d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten;

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

- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- ter zake van goederen van huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

**21.2** Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek van verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.

## **Verzekeringen**

**22.1** Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex van gebouwen in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden.

**22.2** Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.

**22.3** Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen (brand)risico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

## **Einde huurovereenkomst of gebruik**

**23.1** Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

**23.2** Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder op te leveren.

Het gestelde in de laatste zin van artikel 7:224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

**23.3** Huurder dient in aanvulling op 23.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder op te leveren.

**23.4.** Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij verhuurder op enig moment anderszins aangeeft. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

**23.5** Indien huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is verhuurder gerechtigd, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.

**23.6** Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.

**23.7** Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden.

**23.8** Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd

de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

**23.9** Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

#### **Kosten in geval van tussentijdse beëindiging huurovereenkomst**

**24** Huurder is gehouden om verhuurder te vergoeden alle kosten, schade en rente die het gevolg zijn van een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, tenzij tussen partijen schriftelijk anders is overeengekomen dan wel tenzij er sprake is van een toerekenbare tekortkoming van verhuurder. Tot die kosten en schade worden eveneens gerekend, de verschuldigde huurprijs plus omzetbelasting over de overeengekomen resterende huurtermijn, de kosten van de overeengekomen door verhuurder te leveren zaken en diensten, waaronder begrepen de verwarmingskosten, althans indien en voor zover verhuurder gehouden is om deze zaken en diensten na de beëindiging van de huurovereenkomst van derden af te nemen, de kosten van wederverhuur, alle gemaakte en te maken kosten ter incasso van de schade zowel in als buiten rechte, daaronder begrepen de kosten van rechtskundige bijstand.

#### **Betalingen**

**25.1** De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.

**25.2** Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

**25.3** Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien huurder voor de in 25.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij verhuurder heeft ingediend en verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

#### **Bankgarantie/Waarborgsom**

**26.1** Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder dan wel waarborgsom storten op een door verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie te gelden voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.

**26.2** Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in 26.1, 26.3 en 26.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.

**26.3** Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.7.1 van de huurovereenkomst van totaal 10 % of meer, op eerste verzoek van verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

**26.4** Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting of wel aanvulling van de reeds gestorte waarborgsom.

**26.5** Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door verhuurder dient verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom terug te storten op een door huurder op te geven bankrekening.

## **Hoofdelijkheid**

**27.1** Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn dezen steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

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

## **Niet tijdige beschikbaarheid**

**28.1** Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

**28.2** Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.

**28.3** Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in 28.2 wordt mede verstaan de situatie dat verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan huurder ter beschikking te stellen.

**28.4** Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van huurder.

## **Appartementsrechten**

**29.1** Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht nemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op.

Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.

**29.2** Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die het gebruik van het gehuurde conform de overeengekomen bestemming belemmeren.

**29.3** Verhuurder zorgt er voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 29.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

## **Kosten, verzuim**

**30.1** In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte redelijke kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten - aan verhuurder te voldoen.

De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van €15.000.

Artikel 6:96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, zijn daarmee tussen partijen niet van toepassing.

**30.2** Huurder is in verzuim door het enkel verloop van een bepaalde termijn.

## **Boetebepaling**

**31** Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 9, 13.3, 25 en 26 van de algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

## **Wet Bescherming Persoonsgegevens**

**32** Indien huurder een natuurlijke persoon is, kunnen de persoonsgegevens van huurder door verhuurder en de beheerder in een bestand zijn opgenomen/verwerkt of zijn bestemd om daarin te worden opgenomen.

**Domicilie**

**33.1** Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde.

**33.2** Huurder verplicht zich in geval huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

**33.3** Als huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het laatst geregistreerde adres van huurder bij de Kamer van Koophandel als domicilie van huurder. Als huurder daar niet staat ingeschreven geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

**Klachten**

**34** Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

**Beheerder**

**35** Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich ter zake van alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden met de in artikel 8.1 van de huurovereenkomst vermelde beheerder verstaan.

**Slotbepaling**

**36** Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet.

In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.



# **HUISHOUDELIJK REGLEMENT**

**Mei 2025**



**INHOUDSOPGAVE****1. Shopping Centre Management organisatie 6**

|     |                             |   |
|-----|-----------------------------|---|
| 1.1 | Managementteam              | 6 |
| 1.2 | Managementkantoor           | 6 |
| 1.3 | Eigenaars hoofdkantoren     | 6 |
| 1.4 | Klachten en storingen       | 7 |
| 1.5 | Belangrijke Telefoonnummers | 7 |

**2. Algemeen 7**

|       |                                      |    |
|-------|--------------------------------------|----|
| 2.1   | Samenstelling winkelgebied           | 7  |
| 2.2   | Toelichting Huishoudelijk Reglement  | 8  |
| 2.2.1 | Inleiding                            | 8  |
| 2.2.2 | Doel                                 | 8  |
| 2.2.3 | Inhoud Huishoudelijk Reglement       | 8  |
| 2.2.4 | Status Huishoudelijk Reglement       | 8  |
| 2.2.5 | Vaststelling Huishoudelijk Reglement | 8  |
| 2.2.6 | Handhaving Huishoudelijk Reglement   | 8  |
| 2.2.7 | Boetebepaling                        | 9  |
| 2.2.8 | Verbeurde boetes                     | 9  |
| 2.3   | Openingstijden                       | 9  |
| 2.3.1 | Openingstijden winkels               | 9  |
| 2.3.2 | Openingstijden van De Passage        | 10 |
| 2.3.3 | Expeditierruimten                    | 10 |
| 2.3.4 | Vastelling bijzondere openingstijden | 10 |
| 2.3.5 | Sluitingsrecht                       | 11 |
| 2.3.6 | Boetebepaling                        | 11 |
| 2.4   | Gemeenschappelijk gebied             | 11 |
| 2.4.1 | Definitie                            | 11 |
| 2.4.2 | Buitengebied                         | 11 |
| 2.4.3 | Openbaar binnengebied (De Passage)   | 12 |
| 2.5   | Expeditie                            | 13 |
| 2.5.1 | Algemeen                             | 13 |
| 2.5.2 | Buitengebied                         | 14 |
| 2.5.3 | Openbaar binnengebied (De Passage)   | 14 |
| 2.5.4 | Sleutelplan                          | 14 |
| 2.6   | Marketing                            | 14 |
| 2.6.1 | Evenementen                          | 15 |
| 2.6.2 | Online                               | 15 |

**3. Uitstraling van het gehuurde 16**

|     |                              |    |
|-----|------------------------------|----|
| 3.1 | Inleiding                    | 16 |
| 3.2 | Externe uitstraling gehuurde | 16 |
| 3.3 | Terrassen en buitenmeubilair | 18 |
| 3.4 | Interne uitstraling gehuurde | 18 |
| 3.5 | Winkelwagens en –manden      | 18 |
| 3.6 | Gebruik gehuurde             | 18 |
| 3.7 | Reinigingsplicht             | 19 |
| 3.8 | Ongedierte                   | 19 |

|           |                                               |           |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------|
| 3.9       | Graffiti                                      | 19        |
| <b>4.</b> | <b>Winkeliersvereniging</b>                   | <b>19</b> |
| 4.1       | Introductie                                   | 19        |
| 4.2       | Samenstelling Bestuur                         | 19        |
| 4.3       | Lidmaatschap                                  | 19        |
| 4.4       | Ledenvergadering                              | 20        |
| 4.5       | Promotie                                      | 20        |
| 4.5.1     | Uitvoering promotionele activiteiten          | 20        |
| 4.5.2     | Besluitvorming promotieplan                   | 20        |
| 4.5.3     | Internet                                      | 20        |
| 4.5.4     | Logo                                          | 20        |
| 4.5.5     | Public Relations                              | 20        |
| <b>5.</b> | <b>Algemene Voorzieningen</b>                 | <b>21</b> |
| 5.1       | Parkeren                                      | 21        |
| 5.2       | Fietsenstalling                               | 21        |
| 5.3       | Toiletten                                     | 21        |
| <b>6.</b> | <b>Schoonmaak en Vuilverwerking</b>           | <b>21</b> |
| 6.1       | Bewassing glas, omlijsting en (licht-)reclame | 21        |
| 6.2       | Gevelbewassing                                | 21        |
| 6.3       | Schoonmaak openbaar gebied (buiten)           | 22        |
| 6.4       | Schoonmaak gemeenschappelijk gebied           | 22        |
| 6.5       | Vuilafvoer                                    | 22        |
| 6.6       | Gebruiksaanwijzing containerruimte            | 23        |
| 6.7       | Locatie containerruimte                       | 23        |
| 6.8       | Chemisch afval                                | 23        |
| 6.9       | Gladheidsbestrijding                          | 23        |
| <b>7.</b> | <b>Beveiliging en Veiligheid</b>              | <b>24</b> |
| 7.1       | Waarschuwingadressen huurders                 | 24        |
| 7.2       | Beveiliging                                   | 24        |
| 7.3       | Ontruimingsplan                               | 24        |
| 7.4       | Huurdersinstructie ontruiming / calamiteiten  | 24        |
| 7.5       | Algemene richtlijnen m.b.t. calamiteiten      | 25        |
| 7.6       | Openbaar gebied (buiten)                      | 26        |
| <b>8.</b> | <b>Werkzaamheden en Renovatie</b>             | <b>26</b> |
| 8.1       | Geplande werkzaamheden/renovaties             | 26        |
| 8.2       | Afzetting en beplakking                       | 27        |
| 8.3       | Geen overlast                                 | 27        |
| 8.4       | Uniformiteit materiaal                        | 28        |
| 8.5       | Ongedaan maken wijzigingen                    | 28        |
| 8.6       | Aanpassingen installaties                     | 28        |

|           |                                                                    |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.7       | Onderhoud                                                          | 28        |
| 8.8       | Kosten publieksrechtelijke lasten                                  | 28        |
| 8.9       | Schade                                                             | 28        |
| 8.10      | Herstelwerkzaamheden                                               | 28        |
| 8.11      | Kennisgeving aanvang werkzaamheden                                 | 29        |
| 8.12      | Indienen revisietekeningen                                         | 29        |
| 8.13      | Niet naleving voorschriften                                        | 29        |
| <b>9.</b> | <b>Techniek</b>                                                    | <b>29</b> |
| 9.1       | Technisch Beheer                                                   | 29        |
| 9.2       | Storingen                                                          | 29        |
| 9.3       | Glasverzekering                                                    | 29        |
| 9.4       | Technische ruimten (toegankelijkheid)                              | 29        |
| 9.5       | Verbouwingen                                                       | 29        |
| 9.5.1     | Vergunnings- of meldingsplicht                                     | 30        |
| 9.5.2     | Procedure aanvraag bouw en verbouw                                 | 30        |
| 9.5.3     | Koeling / Airco                                                    | 30        |
| 9.5.4     | Regelgeving gemeente Zoetermeer plaatsing airco                    | 31        |
| 9.6       | Geluidsbeheersing / Technische installaties buiten gebied          | 31        |
| 9.6.1     | Normale geluidsniveau                                              | 31        |
| 9.6.2     | Geluidsniveau installatie in dak/gevel of pui                      | 31        |
| 9.6.3     | Installatie wel/niet Hinderwet plichtig                            | 31        |
| 9.6.4     | Toelichting op akoestische voorwaarden                             | 31        |
| 9.6.5     | Centrale verwarming buiten winkels                                 | 32        |
| 9.7       | Technische installaties in De Passage                              | 32        |
| 9.7.1     | Algemeen                                                           | 32        |
| 9.7.2     | Ventilatie                                                         | 33        |
| 9.7.3     | Centrale verwarming                                                | 33        |
| 9.7.4     | Koelwater                                                          | 33        |
| 9.7.5     | T.P.A. Ventielen                                                   | 33        |
| 9.7.6     | Nieuwe aansluiting op centraal koelwaternet en centrale verwarming | 33        |
| 9.7.7     | Tekening aansluiting                                               | 34        |
| 9.8       | Technische installaties Spazio                                     | 35        |
| 9.8.1     | Verwarming                                                         | 35        |
| 9.8.2     | Koeling (comfort)                                                  | 36        |
| 9.8.3     | Ventilatie                                                         | 38        |
| 9.8.3.1   | Algemeen                                                           | 38        |
| 9.8.3.2   | Standaard winkelunits                                              | 38        |
| 9.8.4     | Tekening                                                           | 38        |
| 9.8.5     | Brandmeldinstallatie                                               | 38        |
| 9.8.6     | Ontruimingsinstallatie                                             | 39        |
| 9.9       | Sprinklerinstallatie                                               | 39        |
| 9.9.1     | Bepalingen sprinklerinstallatie                                    | 39        |
| 9.9.2     | Opslag Brandbare materialen                                        | 39        |
| 9.9.3     | Installateur                                                       | 40        |
| 9.9.4     | Controle / Inspectie                                               | 40        |

---

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| <b>10. Bijlagen</b> | <b>41</b> |
|---------------------|-----------|

---

|      |                                          |    |
|------|------------------------------------------|----|
| 10.1 | Parkeergarages en openingstijden         | 42 |
| 10.2 | Plattegrond Stadshart                    | 44 |
| 10.3 | Overzicht containerruimtes Stadshart     | 45 |
| 10.4 | Overzicht gele bakken met strooizout     | 45 |
| 10.5 | Informatie waarschuwingsadres aanleveren | 46 |
| 10.6 | Tekening CV / Koeling m.b.t. De Passage  | 47 |
| 10.7 | Tekening CV / Koeling m.b.t. Spazio      | 48 |

## 1. SHOPPING CENTRE MANAGEMENT ORGANISATIE

---

### 1.1 MANAGEMENTTEAM

Voor het dagelijkse beheer van Stadshart Zoetermeer is een managementteam actief dat bereikbaar is via het managementkantoor (zie 1.2).

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Asset Manager (WH):                | Marvin de Roode (06 – 57 58 04 49)  |
| Huismeester (WH):                  | 06 - 83 24 55 81                    |
| Technisch beheer (PingProperties): | Dick Hoogendijk (via 010 241 00 00) |

### 1.2 MANAGEMENTKANTOOR

De dagelijkse coördinatie en ondersteuning binnen het Stadshart wordt begeleid vanuit het Managementkantoor. Van maandag t/m vrijdag tussen 8:00u en 17:00u kunt u hier terecht voor vragen, opmerkingen en suggesties.

Managementkantoor Stadshart Zoetermeer  
Promenade 12  
2711 AR Zoetermeer

### 1.3 EIGENAARS HOOFDKANTOREN

Stadshart Zoetermeer is (grotendeels) eigendom van Wereldhave/Sofidy en de PingProperties Daily Convenience Center IV C.V. (hierna gezamenlijk: "Eigenaar").

#### Hoofdkantoor Wereldhave

##### Bezoekadres

Nieuwe Passeerdersstraat 1  
1016 XP Amsterdam

##### Postadres

Postbus 14745  
1015 LV Amsterdam  
Telefoonnummer : 020 – 702 78 00

#### Hoofdkantoor PingProperties Daily Convenience Center IV C.V.

##### Bezoekadres

Piet Guilonardweg 3  
1117 EE Schiphol

**Postadres**

Piet Guilonardweg 3  
1117 EE Schiphol

Telefoonnummer : 020 - 564 04 02

**1.4 KLACHTEN EN STORINGEN (buiten openingstijden van ons kantoor)**

Stadshart Zoetermeer is aangesloten bij een meldkamer en is te bereiken via telefoonnummer:  
020 702 78 00

Hier kunt u al uw klachten en storingen melden buiten kantooruren.

De meldkamer is 24 uur per dag bereikbaar.

**1.5 BELANGRIJKE TELEFOONNUMMERS**

|                                                                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|
| - Alarmnummer Politie/Brandweer/Ambulance                         | : 112             |
| - Algemeen nummer Politie                                         | : 0900 – 8844     |
| - Algemeen nummer Brandweer                                       | : 088 – 886 80 00 |
| - Algemeen nummer Ambulance                                       | : 079 – 362 81 54 |
| - Gemeente Zoetermeer                                             | : 14079           |
| - Eneco Energie (24 uur per dag bereikbaar)                       | : 0900 – 0201     |
| - Duinwaterbedrijf Zuid-Holland Dunea (24 uur per dag bereikbaar) | : 088 – 347 47 47 |
| - Zoetermeerse Glashandel (24 uur per dag bereikbaar)             | : 079 – 331 40 31 |
| - Secretariaat Winkeliersvereniging                               |                   |

(Vereniging Promotie Stadshart Zoetermeer): [winkeliersvereniging@stadshart.nl](mailto:winkeliersvereniging@stadshart.nl)

---

**2. ALGEMEEN****2.1 SAMENSTELLING WINKELGEBIED**

Stadshart Zoetermeer bestaat uit vier gedeelten, te weten:

- “De Passage” (het overdekte gedeelte met o.a. Casa)
- “Spazio” (het semi-overdekte gedeelte met o.a. Primark)
- Westwaarts Passage (het overdekte gedeelte met o.a. AH XL)
- het overige/onoverdekte gebied

Voor deze afzonderlijke gebieden kunnen afwijkende regels van toepassing zijn. Waar dat het geval is wordt dat in de tekst van dit reglement aangegeven.

## **2.2 TOELICHTING HUISHOUDELIJK REGLEMENT**

### **2.2.1 Inleiding**

Dit huishoudelijk reglement (hierna: “Het Huishoudelijk Reglement”) stelt regels voor het gebruik van het gehuurde, de gemeenschappelijke ruimten en faciliteiten van winkelcentrum Stadshart Zoetermeer (hierna: “het Winkelcentrum”). Iedere huurder (hierna: “de Huurder”) en al zijn medewerkers en anderen door Huurder in te schakelen derden worden geacht dit Huishoudelijk Reglement te kennen en na te leven en instructies van of namens Eigenaar strikt op te volgen.

### **2.2.2 Doel**

Het doel van dit Huishoudelijk Reglement is het bevorderen van een zo goed mogelijk functioneren van het winkelcentrum. Het Huishoudelijk Reglement kan, indien aanpassing aan actuele omstandigheden gewenst wordt, worden uitgebreid dan wel gewijzigd worden gedurende de looptijd van de huurovereenkomst.

### **2.2.3 Inhoud Huishoudelijk Reglement**

Het Huishoudelijk Reglement regelt een aantal zaken met betrekking tot het gebruik van het gehuurde, evenals met betrekking tot het gebruik van gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen.

### **2.2.4 Status Huishoudelijk Reglement**

Indien het Huishoudelijk Reglement bepalingen bevat, die strijdig zijn met de huurovereenkomst (met inbegrip van de Algemene Bepalingen van de huurovereenkomst), prevaleren te allen tijde de rechten en plichten die voortvloeien uit de huurovereenkomst. De voorschriften zoals opgenomen in het Huishoudelijk reglement ontslaan Huurder op generlei wijze van de in de huurovereenkomst overeengekomen verplichtingen.

### **2.2.5 Vaststelling Huishoudelijk Reglement**

Het Huishoudelijk Reglement is door Eigenaar opgesteld en wordt waar nodig door haar aangepast.

### **2.2.6 Handhaving Huishoudelijk Reglement**

Eigenaar draagt zorg voor het management van het Winkelcentrum en heeft de uitvoering daarvan opgedragen aan het Center Managementteam (hierna: “het Management”). Het Management wordt ondersteund door diverse serviceproviders als schoonmaakdienst, huismeester, technisch beheer, beveiliging.

Zij zijn gemachtigd bij facilitaire zaken namens het Management op te treden.

Het Management handhaaft de naleving van het Huishoudelijk Reglement. Indien het Management constateert dat een Huurder dit Huishoudelijk Reglement niet naleeft, dan kan zij op kosten van die Huurder de maatregelen treffen die zij noodzakelijk acht om de niet-naleving te beëindigen. Het Management kan voor specifieke huurders schriftelijk specifieke uitzondering(en) maken ten aanzien van de bepalingen in het Huishoudelijk Reglement, voor zover die aanpassingen niet in strijd zijn met bepalingen in de huurovereenkomst (en de bijbehorende algemene bepalingen en overige bijlagen).

De voor het publiek toegankelijke openbare ruimten en terreinen van het Winkelcentrum zijn openbaar gebied als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de Gemeente Zoetermeer.

### **2.2.7 Boetebepaling**

Indien Huurder zich, na daartoe in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in het Huishoudelijk Reglement opgenomen voorschriften verbeurt hij, voor zover op die overtreding geen specifieke boete is gesteld of overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 500,-- per dag (een dagdeel daaronder begrepen) dat Huurder heeft verzuimd aan die voorschriften te voldoen, onverminderd de verplichting van Huurder de schade te vergoeden die hij daarmee heeft veroorzaakt.

### **2.2.8 Verbeurde boetes**

Alle verbeurde boetes komen volledig ten goede aan de Marketing activiteiten van Stadshart Zoetermeer.

## **2.3 OPENINGSTIJDEN**

### **2.3.1 Openingstijden winkels**

Huurder is verplicht het gehuurde voor het publiek geopend te houden. Tevens is hij verplicht daadwerkelijk zijn bedrijf uit te oefenen gedurende de openingstijden van het Winkelcentrum. De thans geldende openingstijden zijn:

|           |   |                             |
|-----------|---|-----------------------------|
| maandag   | : | van 12.00 uur tot 17.30 uur |
| dinsdag   | : | van 09.30 uur tot 17.30 uur |
| woensdag  | : | van 09.30 uur tot 17.30 uur |
| donderdag | : | van 09.30 uur tot 17.30 uur |
| vrijdag   | : | van 09.30 uur tot 21.00 uur |
| zaterdag  | : | van 09.30 uur tot 17.00 uur |
| zondag    | : | van 12.00 uur tot 17.00 uur |

Bovenstaande openingstijden zijn de minimale openingstijden waaraan Huurder zich dient te



houden. Voor Huurders van ruimten binnen De Passage met een horecabestemming geldt dat zij, met inachtneming van de bovenstaande openingstijden, de mogelijkheid hebben om – in overleg met en na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Eigenaar – het gehuurde op andere tijden open te stellen

### **2.3.2 Openingstijden van De Passage**

De Passage is vrij voor het publiek toegankelijk gedurende de onderstaande tijdstippen:

|           |   |                             |
|-----------|---|-----------------------------|
| maandag   | : | van 08.00 uur tot 18.30 uur |
| dinsdag   | : | van 08.00 uur tot 18.30 uur |
| woensdag  | : | van 08.00 uur tot 18.30 uur |
| donderdag | : | van 08.00 uur tot 18.30 uur |
| vrijdag   | : | van 08.00 uur tot 21.30 uur |
| zaterdag  | : | van 08.00 uur tot 18.30 uur |
| zondag    | : | van 11.00 uur tot 17.30 uur |

Voor extra openstellingen van De Passage kan de huurder een schriftelijk verzoek indienen bij het Management.

### **2.3.3 Expeditieruimten**

Ten behoeve van schoonmaak en bevoorrading zijn de expeditie-entrees, liften en achteringen van de winkelgebieden van het Winkelcentrum toegankelijk op de volgende tijdstippen:

|           |   |                       |
|-----------|---|-----------------------|
| maandag   | : | 07.00 uur – 19.00 uur |
| dinsdag   | : | 07.00 uur – 19.00 uur |
| woensdag  | : | 07.00 uur – 19.00 uur |
| donderdag | : | 07.00 uur – 19.00 uur |
| vrijdag   | : | 07.00 uur – 21.30 uur |
| zaterdag  | : | 07.00 uur – 19.00 uur |
| zondag    | : | 11.00 uur – 17.00 uur |

### **2.3.4 Vaststelling bijzondere openingstijden**

De VP Stadshart doet, na eerst Eigenaar te hebben gehoord, elk jaar tijdens de Algemene Leden Vergadering (hierna: “ALV”) een voorstel aan haar leden ten behoeve van de opening van het Winkelcentrum op feestdagen en extra koopavonden.

Na bekrachtiging van het (eventueel gewijzigde) voorstel van de ALV, zijn alle huurders van het Winkelcentrum verplicht op die dagen hun winkel te openen).

### **2.3.5 Sluitingsrecht**

Het Management heeft te allen tijde het recht om (een deel van) het Winkelcentrum te sluiten in geval van calamiteiten. Huurder wordt in zulke gevallen niet gecompenseerd.

### **2.3.6 Boetebepaling**

Indien huurder zich, na daartoe door Eigenaar in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in 2.2.3 vastgestelde openingstijden verbeurt huurder een direct opeisbare boete van € 2.500,-- per dag voor elke dag (een dagdeel daaronder begrepen) dat huurder in verzuim is.

Als uitzondering op het hiervoor bepaalde geldt dat huurder een direct opeisbare boete van € 500,-- verbeurt indien huurder, na door Eigenaar eerst behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, maximaal 1 uur na aanvang van de in 2.3.1 vastgestelde openingstijden het gehuurde open stelt voor het winkelend publiek. Eventueel verbeurde boetes komen volledig ten goede aan de Marketing activiteiten van het Stadshart.

## **2.4 GEMEENSCHAPPELIJK GEBIED**

### **2.4.1 Definitie**

Het gemeenschappelijke gebied bestaat uit het voor het publiek toegankelijk openbaar gebied en de voor de huurders en leveranciers toegankelijke expeditie gangen, liften en trappenhuisen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het buitengebied en het openbare binnen gebied, oftewel De Passage en Westwaarts Passage.

### **2.4.2 Buitengebied**

Het is Huurder niet toegestaan zaken van welke aard dan ook aan het gehuurde of buiten het gehuurde in, op of aan het Winkelcentrum aan te brengen of neer te zetten. Ook is het niet toegestaan gedurende korte of langere tijd goederen, verpakkingen of andere zaken buiten het gehuurde op te slaan. Indien dergelijke zaken buiten het gehuurde worden aangetroffen, dienen deze op verzoek van het Management te worden verwijderd. Indien de betreffende zaken zich bevinden op/aan het gehuurde dient Huurder deze zaken op verzoek van het Management of Huismeester, direct te verwijderen. Indien Huurder hieraan geen gehoor geeft, worden de materialen door Verhuurder voor rekening en risico van Huurder verwijderd.

Naast bovenstaande is het volgende ook niet toegestaan in het openbaar gebied:

Promoties, (licht)reclame-uitingen en ambulante verkoop toe te passen;

Het plaatsen van uitstallingen (dus buiten de gehuurde winkelruimte), waaronder vlaggen, beachflags, stoep-, klapborden en andere (promotionele) attributen of verkoopwaar;

Het bovenstaande is niet toegestaan, tenzij Verhuurder hiervoor aan Huurder voorafgaande toestemming heeft verleend en de uitstallingen en plaatsing daarvan voldoet aan alle regelgeving

van overheidswege, waaronder de geldende gemeentelijke eisen "Handboek Ruimtelijke Kwaliteit". Ieder verzoek om vrijstelling dient minimaal een week voor de datum waar het verzoek betrekking op heeft schriftelijk bij het Management te worden ingediend.

Het Management en de beveiliging zijn gerechtigd om personen de toegang tot het gemeenschappelijk gebied te ontzeggen.

#### **2.4.3 Openbaar binnengebied (De Passage / Westwaarts Passage)**

Het Management is verantwoordelijk voor het onderhoud en het schoon en toegankelijk houden van het De Passage / Westwaarts Passage. Voor huurders geldt dat De Passage / Westwaarts Passage buiten het gehuurde valt waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn. De navolgende activiteiten zijn zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van het Management verboden in De Passage / Westwaarts Passage:

- Promoties en ambulante verkoop (het Management is gerechtigd het gebied te gebruiken voor promotionele activiteiten).
- Het plaatsen van uitstallingen in De Passage / Westwaarts Passage (dus **buiten** de gehuurde winkelruimte), zoals goederen, stoep/promotieborden
- Opslag van goederen, emballage of andere materialen buiten het gehuurde, voor kortere of langere tijd (goederen en materialen die buiten de winkelunit worden aangetroffen en waarvoor geen uitdrukkelijk schriftelijke goedkeuring is verleend, dienen op eerste aanzegging te worden verwijderd. Gebeurt dit niet, dan worden deze in opdracht van het Management verwijderd. De kosten hiervan komen voor rekening van de desbetreffende Huurder).
- Het houden van openbare toespraken;
- Het houden van enquêtes;
- Het uitdelen van pamfletten en prospectussen of ander reclamemateriaal;
- Het bespelen van een muziekinstrument;
- Het houden van politieke manifestaties en activiteiten van groepen en personen die niets met de activiteit of promotie van het winkelcentrum te maken hebben.
- Fietsen, het aan de hand meevoeren van fietsen en/of skateboards. Fietsen die in of bij de ingangen zijn geplaatst worden op last van handhaving en/of politie verwijderd.

Ieder verzoek om vrijstelling dient minimaal een week voor de datum waar het verzoek betrekking op heeft schriftelijk bij het Management te worden ingediend. Het huren van ruimte in De Passage / Westwaarts Passage van het Winkelcentrum, voor bijvoorbeeld presentaties / demonstraties of andere zaken, dient aangevraagd te worden bij het Management. Voor de overige geldende bepalingen wordt verwezen naar de huisregels, die te vinden zijn bij alle ingangen van De

Passage.

Het Management, beveiliging en huismeester zijn gerechtigd om personen de toegang tot het openbaar binnen gebied te ontzeggen.

## 2.5 EXPEDITIE

### 2.5.1 Algemeen

De expeditie gangen zijn bestemd voor gebruik ten behoeve van expeditie verkeer door Huurder, het personeel van Huurder, dienstverleners en leveranciers van Huurder. De expeditie gangen mogen niet worden gebruikt door het winkelend publiek en ook niet als pauze-, rookruimte en/of personeels- of klanteningang.

In verband met brandgevaar is het ten strengste verboden om de expeditie gebieden als opslagplaats te gebruiken (brandgevaar).

Huurder is verantwoordelijk voor het transport, al of niet door de expediteurs / leveranciers, naar het gehuurde. Het afgeven van sleutels van expositieruimten aan vervoerders/leveranciers is niet toegestaan. Huurder is verantwoordelijk voor het sluiten van de (expeditie)deuren, teneinde insluipingen en diefstal te voorkomen.

De beveiliging en huismeesters controleren regelmatig en nemen, indien noodzakelijk, maatregelen.

De aanwezigheid van vrachtwagens en andere voertuigen, welke bij de aan- en afvoer zijn betrokken, is alleen in de expeditie gebieden toegestaan, zolang dit nodig is voor het laden en lossen. Huurders, die hun aan- en afvoer met eigen auto's verzorgen dienen er eveneens zorg voor te dragen, dat het bovenstaande strikt wordt nageleefd.

Parkeren in deze gebieden is verboden.

Huurder verplicht zich om de aanwijzingen van het Management of haar medewerkers direct op te volgen. Het Management is, bij in gebreke blijven van Huurder, gerechtigd om goederen op kosten van Huurder te laten verwijderen.

Voor uitzonderlijke transporten of verhuizingen dient Huurder contact op te nemen met het Management.

Huurder is verplicht door hem veroorzaakte schade aan de expeditie gangen en de (verticale) transportmiddelen onmiddellijk bij het Management te melden. Voor het verticale transport mogen uitsluitend de voorgeschreven goederenliften worden gebruikt. Deze liften mogen nimmer zwaarder worden belast dan met het aangeduide maximum gewicht. Alle huurders zullen er mede

op moeten toezien, dat de deuren van de liften niet onnodig blijven openstaan, dit laatste ter vermindering van vertraging in de aan- en afvoer in het algemeen.

### 2.5.2 Buitengebied

Het transporteren van goederen via het buitengebied is NIET toegestaan gedurende winkelopeningstijd zoals weergegeven in artikel 2.3.1. Ieder transport (**inclusief dat van Geldtransportauto's**), dat via voetgangersgebied dient plaats te vinden moet worden overlegd met de Gemeente Zoetermeer (14079).

### 2.5.3 Openbaar binnengebied (De Passage / Westwaarts Passage)

Het transporteren van goederen via de voetgangersgebieden in De Passage en Westwaarts Passage is alleen toegestaan, als een winkelruimte niet via een expeditie weg bereikbaar is. Het gebruik van rolcontainers, plateauwagens, etc. met stalen wielen is niet toegestaan in De Passage en Westwaarts Passage. Transporteren van goederen is alleen toegestaan buiten de openingstijden van het winkelcentrum aangegeven in artikel 2.3.1 tenzij anders overeengekomen met de Verhuurder.

### 2.5.4 Sleutelplan

Huurder ontvangt een beperkt aantal sleutels van de algemene ruimten die voor een efficiënte bedrijfsvoering noodzakelijk zijn.

Alle sloten zijn opgenomen in een beschermd systeem. Het is huurder niet toegestaan de sleutel te (laten) dupliceren.

Extra sleutels zijn tegen betaling via het Management te bestellen. Het Management bepaalt het aantal uit te geven sleutels.

## 2.6 MARKETING

De Vereniging Promotie Stadshart Zoetermeer heeft een marketing manager aangesteld als coördinator van alle marketing werkzaamheden inclusief communicatie en digitale marketing. De marketing manager opereert onafhankelijk van bureaus. De marketing manager legt verantwoording af aan het bestuur van VPSZ die de beslissingsbevoegdheid heeft.

Het bestuur van Vereniging Promotie Stadshart Zoetermeer heeft samen met de eigenaren van het Stadshart (Unibail-Rodamco-Westfield en de BV) een doelstelling-strategie-plan voor Stadshart Zoetermeer vastgesteld. Hierin zijn de volgende focuspunten vastgesteld:

- Verhogen regionale penetratie
- Een onderscheidend en compleet (winkel) aanbod
- Optreden als één Stadshart met zondagopening en services
- Focus op evenementen die jonge families met kinderen aanspreken

- Upgrade van het winkelcentrum realiseren met o.a. een eenduidige uitstraling en nieuw straatmeubilair

### **2.6.1 Evenementen**

Gedurende het jaar organiseert Stadshart Zoetermeer verschillende activiteiten en evenementen. De focus van deze evenementen ligt op het aantrekken van (jonge) families met kinderen. Hiermee wil het Stadshart bezoekers uit een grotere regio aanspreken (0-20 minuten rondom het Stadshart).

### **2.6.2 Online**

Stadshart Zoetermeer beschikt over meerdere digitale kanalen waaronder een website, een Facebook pagina, een Instagram account en de nieuwsbrief. Digitale middelen biedt winkeliers van Stadshart Zoetermeer een unieke mogelijkheid om kosteloos met onze bezoekers te communiceren over actuele aanbiedingen, nieuwe collecties of andere activiteiten. Wanneer u een bericht wenst te delen via één van onze digitale communicatiemiddelen dan kunt u een e-mail, met uw input zoals omschrijving, tekstvoorstel en afbeelding, sturen naar de marketing manager van Stadshart Zoetermeer via [info@stadshart.nl](mailto:info@stadshart.nl). De marketing manager bepaald of een uiting wel of niet geschikt is voor plaatsing.

#### **Website**

Stadshart.nl is één van de belangrijkste kanalen waarop bezoekers informatie verzamelen voorafgaande aan een bezoek aan Stadshart Zoetermeer. Op de website vindt men informatie over de verschillende winkels, openingstijden en contactgegevens. De website wordt door middel van advertenties en het inkopen van zoekwoorden goed gevonden op Google.

#### **Digitale nieuwsbrief**

Evenementen en het laatste nieuws wordt via een digitale nieuwsbrief aan abonnees gecommuniceerd. De Stadshart nieuwsbrief wordt gelezen door ruim 8000 abonnees. Stadshart ondernemers worden opgeroepen om interessante berichten voor de nieuwsbrief per e-mail door te geven aan de marketing manager. Denk hierbij aan (kortings)acties, eigen evenementen, een nieuwe productlijn/lancering of een eventuele renovatie.

#### **Social media**

Via social media worden Stadshart Zoetermeer fans dagelijks op de hoogte gehouden van het laatste nieuws rondom het winkelcentrum. Het Stadshart is actief op verschillende sociale media kanalen en heeft inmiddels een behoorlijke fanbase opgebouwd.

De Stadshart Facebook- en instagram pagina worden ingezet om bezoekers te informeren over nieuwe winkels, evenementen, acties van winkeliers, maar ook over nieuwe trends en leuke 'Do it yourself tips'. Om de fanbase te laten groeien zet het Stadshart regelmatig Facebook/instagram

advertenties in. Ook worden er regelmatig promoties georganiseerd om de loyaliteit van de fans te laten groeien.

### **3. UITSTRALING VAN HET GEHUURDE**

---

#### **3.1 INLEIDING**

Het Management en de huurders zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de uitstraling van het Winkelcentrum.

Het Management is verantwoordelijk voor het onderhoud en de continue verbetering van de algemene ruimtes. Zo is de opdracht tot bewassing van glaswerk behorend bij het gemeenschappelijk gebied, de (licht)reclame aan de buitenzijde van het Winkelcentrum (en de controle op de uitvoering daarvan) een taak van het Management. Huurders, hun medewerkers en overige aan hen gelieerde personen dienen de voorwaarden en tijden van onderhoud en schoonmaakwerkzaamheden te respecteren.

Om de kwaliteit van de uitstraling van het Winkelcentrum te behouden, zijn de volgende bindende richtlijnen voor huurders opgesteld.

#### **3.2 EXTERNE UITSTRALING GEHUURDE**

De gevel en etalages van het gehuurde dienen een nette uitstraling te hebben die past bij de uitstraling van het gemeenschappelijk gebied. Het onderhouden en reinigen van de gevel en/of etalages van het gehuurde dient door en voor rekening van huurder te geschieden. De volgende richtlijnen zijn daarbij van toepassing:

Rolluiken of rolhekken:

- zijn goed onderhouden en schoon;
- zijn volledig geopend gedurende openingstijden van het Winkelcentrum;
- dienen buiten openingstijden (conform artikel 2.3.1) te worden onderhouden.

Etalages:

- zijn schoon en goed onderhouden en bevatten geen sporen van vuil (bijv. lijmresten door het ophangen van posters);
- posters mogen niet direct op de etalageruiten worden aangebracht (bijv. met tape, plakband) en mogen niet meer dan 70% van de winkelruit bedekken. Posters waarbij reclame wordt gemaakt anders dan het gehuurde zijn niet toegestaan.
- dienen naar behoren verlicht te zijn tijdens openingstijden van het winkelcentrum;
- dienen buiten openingstijden van het winkelcentrum te worden schoongemaakt;
- dienen geen andere stickers dan reclame uitingen van het gehuurde op de ramen te hebben. Overige stickers, zoals certificeringen, beveiligingsmeldingen, huisnummers

en dergelijke zijn niet toegestaan.

- ter vermijding van dichte puien (op maaiveldniveau) dienen de etalages van het gehuurde geheel transparant te zijn. Het is Huurder niet toegestaan om delen van de etalages/winkelpui geheel of gedeeltelijk dicht te plakken en/of geheel of gedeeltelijk af te schermen;
- huurder is gehouden ervoor zorg te dragen dat de etalages van het gehuurde steeds een goede kwaliteitsuitstraling hebben en Huurder is tevens gehouden de etalages goed te onderhouden te houden. Dit geldt tevens tijdens verbouwingen van het gehuurde door/namens Huurder. Het aanbrengen van 'uitstekende' commerciële uitingen (zoals zogenaamde makelaarsborden) aan de buitenzijde van de etalages is niet toegestaan huurder dient ervoor te zorgen dat het gehuurde -met inbegrip van de voorgevel (pui en etalages), voldoende wordt gereinigd en hersteld bij schade of defecten.
- huurder dient er tevens voor te zorgen dat sprake is van voldoende ventilatie, verwarming en verlichting van het gehuurde.
- aanbrengen van openingstijden aan de binnenzijde van de etalage is slechts toegestaan met het daarvoor beschikbaar gestelde format van de verhuurder. Gemaakte kosten worden doorberekend via de servicekosten.
- dienen vrij te zijn van reclame van derden op welke manier dan ook.
- afbeeldingen op schermen moeten ondersteunend aan de etalage zijn en dienen in principe staties te zijn met een frequentie van minimaal 5 seconde per statische afbeelding.
- dynamische video mag alleen als ondersteuning van de etalage en moet niet agressief zijn en altijd positieve emoties oproepen.
- content op een scherm mag geen prijzen van producten/diensten bevatten. Bij promoties mag alleen een kortingspercentage zichtbaar zijn. (voorbeeld: Sale 30%)
- schermen mogen niet verhuurd en of ter beschikking gesteld worden aan derden.
- alleen producten en diensten die in de winkel verkocht/verhuurd worden mogen geplaatst/afgebeeld worden.
- als verhuurder de huurder verzoekt te handelen in lijn met bovenstaande richtlijnen heeft de huurder drie dagen de tijd zaken aan te passen anders treedt de boetebepaling in werking.
- bij oneendigheid over het wel of niet voldoen aan bovenstaande, inclusief of een scherm wel of niet onderdeel van de etalage is, zal de opvatting van de verhuurder doorslaggevend zijn.

Evenals etalages dienen reclameaanduidingen met naam, logo en merk van het gehuurde naar behoren verlicht, schoon en goed onderhouden te zijn.



Bij leegverkoop kan bij het Management toestemming worden gevraagd voor afwijkende regels met betrekking tot promotiemateriaal dat op de etalages wordt bevestigd. Hierbij is schriftelijke toestemming vereist van het Management.

Het roken en/of nuttigen van etenswaar direct voor het gehuurde is niet toegestaan. Ook voor aan andere verhuurde locaties is dit niet toegestaan.

### **3.3 TERRASSEN EN BUITENMEUBILAIR**

Voor horecagelegenheden geldt dat terrassen, het buitenmeubilair en andere op het terras geplaatste zaken goed onderhouden en schoon dienen te zijn. Het plaatsen van terrassen, buitenmeubilair en andere geplaatste zaken dient vooraf afgestemd te worden met de verhuurder. Verhuurder behoudt zich het recht om ten alle tijden een eerder overeengekomen afspraak te herzien wanneer dit de uitstraling van het winkelcentrum ten goede komt.

### **3.4 INTERNE UITSTRALING GEHUURDE**

Het gehuurde dient er te allen tijde schoon en representatief uit te zien. Daarom gelden de volgende richtlijnen voor de interne winkeluitstraling:

- inrichting, decoraties, meubilair en aanwijzingen zijn altijd schoon en werkend;
- verkoopwaar dient op een schone en nette manier te worden aangeboden;
- uitingen, zoals aanprijzingen en communicatiemateriaal dienen goed onderhouden en schoon te zijn;
- aanwijzingen voor o.a. kassa's of paskamers dienen goed onderhouden en schoon te zijn;
- tijdens openingstijden van het gehuurde zijn er geen schoonmaakmiddelen, onderhoudsgereedschap en/of verpakkingen (inclusief kartonnen dozen) zichtbaar voor winkelend publiek.

### **3.5 WINKELWAGENS EN –MANDEN**

Huurder is verantwoordelijk voor eigen winkelwagens of winkelmandjes. Indien de winkelwagens of winkelmandjes buiten het gehuurde of de daarvoor speciaal aangewezen locaties worden aangetroffen, dienen deze op eerste aanzegging door de betreffende huurder te worden teruggeplaatst binnen het gehuurde of de daarvoor bestemde gebieden. Indien huurder daaraan niet direct gehoor geeft, worden de aangetroffen goederen in opdracht van het Management teruggeplaatst. De daarmee gepaard gaande kosten worden met een minimum van € 500,- bij huurder in rekening gebracht.

### **3.6 GEBRUIK GEHUURDE**

Activiteiten binnen het gehuurde zullen nooit overlast veroorzaken voor het publiek, huurders van het Winkelcentrum, omwonenden of de omliggende samenleving. Muziek en geluid vanuit het gehuurde mag niet hoorbaar zijn in het gemeenschappelijk gebied. (Aan)klachten zijn te allen tijde voor rekening van huurder. Huurder vrijwaart Eigenaar voor eventuele schadeclaims ter zake.

### **3.7 REINIGINGSPLICHT**

Het Management is verantwoordelijk voor het schoon houden van de algemene ruimtes van het Winkelcentrum. Huurder heeft hiermee ook een verantwoordelijkheid het gehuurde schoon en netjes te houden om zo de algemene uitstraling van het Winkelcentrum te waarborgen. Huurder heeft een reinigingsplicht ten aanzien van zowel de externe (3.2) als de interne (3.4) delen van het gehuurde. Indien huurder, na door Eigenaar behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, tekort schiet in deze reinigingsplicht, wordt het gehuurde in opdracht van het Management gereinigd.

De daarmee gepaard gaande kosten worden bij huurder in rekening gebracht. Daarnaast verbeurt huurder een direct opeisbare boete van € 500,-- per incident.

### **3.8 ONGEDIERTE**

Indien er vervuiling en/of ongedierte wordt geconstateerd in de directe omgeving van het gehuurde, dan dient dit direct te worden gemeld bij het Management. Indien noodzakelijk zal het Management maatregelen treffen. Ongediertebestrijding in de winkel dient te allen tijde door en voor rekening van Huurder te worden uitgevoerd.

### **3.9 GRAFFITI**

Graffiti op puien, gevels, kolommen en metselwerk dient onmiddellijk gemeld te worden bij het Management, die vervolgens zorg zal dragen voor verwijdering ervan. De kosten voor verwijdering zullen worden doorberekend via de servicekosten.

## **4. WINKELIERSVERENIGING**

---

### **4.1 INTRODUCTIE**

De winkeliersvereniging "Vereniging Promotie Stadshart Zoetermeer" (hierna: "VPSZ") heeft tot doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van diegenen die gebruiker zijn van de in het Winkelcentrum gelegen winkelruimten.

Zij tracht dit doel onder andere te bereiken door het (laten) verrichten van promotionele activiteiten in de meest ruime zin des woords.

### **4.2 SAMENSTELLING BESTUUR**

Het bestuur van VPSZ bestaat statutair uit tenminste vier natuurlijke personen. Boven deze ondergrens wordt het aantal bestuursleden vastgesteld door de Algemene Ledenvergadering. De Algemene Ledenvergadering benoemt de bestuursleden.

#### **4.3 LIDMAATSCHAP**

Alle huurders van het Winkelcentrum zijn verplicht lid van VPSZ. Ook niet huurders kunnen, zoals omschreven in de statuten, lid worden van VPSZ.

#### **4.4 LEDENVERGADERING**

Minimaal eenmaal per jaar vindt een Algemene Ledenvergadering plaats, waarin onder meer aan de orde komen; het jaarverslag en de door het bestuur opgestelde begroting van de in het komende jaar te verwachten inkomsten en uitgaven.

#### **4.5 PROMOTIE**

##### **4.5.1 Uitvoering promotionele activiteiten**

De uitvoering van promotionele activiteiten van VPSZ berust bij de Marketing Manager van het Stadshart.

Voor vragen, suggesties of ideeën kunt u zich wenden tot de marketing manager via [info@stadshart.nl](mailto:info@stadshart.nl)

##### **4.5.2 Besluitvorming promotieplan**

De begroting en het programma voor de promotie activiteiten van het Winkelcentrum worden opgesteld door de marketing manager in samenwerking met het bestuur en jaarlijks aan de Algemene Ledenvergadering ter goedkeuring voorgelegd.

##### **4.5.3 Internet**

Het winkelcentrum heeft een eigen website, facebooksite en instagram. Het internetadres van deze website is: [www.stadshart.nl](http://www.stadshart.nl). Op de website staan onder de rubriek “winkelaanbod” een overzicht van alle winkels/instellingen in het Winkelcentrum. Van iedere winkel/instelling worden de adresgegevens genoemd en het logo en een sfeerfoto van de winkel/instelling getoond. Wijzigingen etc. dienen doorgegeven te worden aan de Marketing manager. ([info@stadshart.nl](mailto:info@stadshart.nl))

##### **4.5.4 Logo**

Het gebruik van het logo van het Winkelcentrum is in overleg met de Marketing Manager toegestaan, mits:

- deze compleet en onveranderlijk wordt toegepast; en
- de voorgeschreven kleuren worden gebruikt.

Een digitale versie is op te vragen bij de Marketing Manager. ([info@stadshart.nl](mailto:info@stadshart.nl))

##### **4.5.5 Public Relations**

Huurder zal geen enkele daad verrichten waardoor de reputatie van het winkelcentrum Stadshart Zoetermeer in het geding zou kunnen komen.

## **5. ALGEMENE VOORZIENINGEN**

---

### **5.1 PARKEREN**

Rondom het Winkelcentrum bevinden zich 6 parkeergarages die toegankelijk zijn voor het winkelend publiek. Voor een overzicht van de parkeergarages met openingstijden wordt verwezen naar de bijlage § 10.1.

Vanuit de parkeergarages is het Winkelcentrum toegankelijk via meerdere trappen en liften.

De parkeergarages staan onder beheer van het Management.

Parkeren in de parkeergarages is de eerste 2 uur gratis. Hierna geldt een tarief van €1.90 per 50 minuten. Parkeerterreinen Driekant en Theaterplein zijn eigendom van de gemeente en vallen onder het gemeentelijke tarief

### **5.2 FIETSENSTALLING**

Rondom het Winkelcentrum bevinden zich diverse gratis fietsenstallingen. Ook zijn er 3 bewaakte fietsenstallingen op het Noordwaarts, Zuidwaarts en Centrum West.

Het is niet toegestaan om fietsen in expeditie, magazijnangangen, galerijen en andere gemeenschappelijke ruimten op te slaan. Deze worden direct verwijderd.

Het is evenmin toegestaan om fietsen te stallen in het openbaar gebied binnen de tijdvakken dat er niet door het Winkelcentrum mag worden gefietst.

### **5.3 TOILETTEN**

Voor het winkelend publiek is er op de 1<sup>e</sup> etage van de Westwaarts Passage een toiletvoorziening aanwezig die beheerd wordt door Flush Lounge. Kosten zijn 70 cent per toiletbezoek.

## **6. SCHOONMAAK EN VUILVERWERKING**

---

### **6.1 BEWASSING GLAS, OMLIJSTING, EN (LICHT)-RECLAME**

De opdracht tot bewassing van het glas en andere collectieve voorzieningen en de controle op de uitvoering daarvan wordt geregeld door het Management. De kosten hiervan worden

doorberekend via de servicekosten.

## **6.2 GEVELBEWASSING**

Het schoonmaken van de buitengevels van het gehuurde (waaronder de winkelpui 2-zijdig, ramen, deuren en kozijnen) dient door en voor rekening van huurder te geschieden. Werkzaamheden dienen te geschieden buiten winkelopeningstijden conform artikel 2.3.1.

Aanvullend worden de buitenzijden van de winkels Wereldhave 2x per jaar bewassen.

De kosten hiervan worden doorberekend via de servicekosten.

## **6.3 SCHOONMAAK OPENBAAR GEBIED (buiten)**

Het openbare buiten gebied, het straatmeubilair en de overige voorzieningen/elementen in dit gebied zijn eigendom van de Gemeente Zoetermeer. Het reguliere reinigen en onderhouden ervan behoort tot de verantwoordelijkheid van de Gemeente.

Om de kwaliteit van de schoonmaak in het openbaar gebied te verhogen wordt via de servicekosten een extra bijdrage aan schoonmaak openbaar gebied geïnd. De besteding ervan wordt door het Management vastgesteld.

Geconstateerde (ernstige) vervuiling dient te worden gemeld bij het Management. Huurder is zelf verantwoordelijk voor het schoonhouden van het openbaar gebied direct voor het gehuurde gelegen met een maximum van 2 meter buiten het gehuurde.

## **6.4 SCHOONMAAK GEMEENSCHAPPELIJK GEBIED**

De gemeenschappelijke ruimtes (zoals expeditie gangen en containerruimtes) en parkeergarages van het Winkelcentrum worden door middel van een vast schoonmaakprogramma schoon gehouden door het schoonmaakbedrijf.

Geconstateerde vervuiling kan worden gemeld bij het Management.

Op zaterdagen en zondagen kan vervuiling worden gemeld bij de meldkamer. Deze zal rapporteren aan het schoonmaakbedrijf of zo nodig zelf actie ondernemen.

## **6.5 VUILAFVOER**

Huurder heeft de beschikking over drie soorten afvalcontainers, opgesteld in daarvoor bestemde containerruimtes in het winkelcentrum. Deze bevinden zich aan de Andorralaan (restafval en karton, batterijen) en Onderlangs (restafval, karton, glas, batterijen)

- Vuilcontainers; huurder dient “klein vuil” en ‘klein piepschuim” in plastic zakken aan te leveren.
- Kartoncontainers; huurder dient papier en karton samen te vouwen, respectievelijk te bundelen.
- Glascontainers.

Het Management draagt zorg voor de lediging van de containers. De kosten hiervan worden via de servicekostenafrekening aan huurder in rekening gebracht. Indien een huurder vervuiling constateert dan dient zij dit aan de managementorganisatie te melden.

Van vuilafvoer zijn in ieder geval uitgesloten; puin, metalen voorwerpen, pallets, huishoudelijke apparaten, TI-buizen, aarde/zand, verf, vloerbedekking. Overig afval, waaronder kadavers, vlees- en visresten, afval dat schadelijk is voor mensen en dieren, zoals (licht) ontvlambaar, agressief en/of giftig materiaal mag niet bij het bedrijfsafval, zoals genoemd in deze bepaling worden gevoegd. Huurder dient er zelf voor zorg te dragen dat dat soort afval voor eigen rekening wordt afgevoerd. Bij constatering dat dit soort afval is geplaatst bij de containers aan de Andorralaan en Onderlangs door de huurder worden de kosten van verwijdering in rekening gebracht van de huurder. Daarnaast verbeurt huurder een direct opeisbare boete van € 500,-- per incident.

#### **6.6 GEBRUIKSAANWIJZING CONTAINERRUIMTE**

Met betrekking tot het afvoeren van vuil verzoeken wij u de volgende spelregels in acht te nemen;

- De huurder is verplicht het afval gescheiden aan te leveren en in de juiste containers te deponeren.
- Het is verboden om afval naast de containers te plaatsen.
- De containerruimtes dienen ordelijk en schoon te worden gehouden.
- Voor afvoer van "grof vuil" (hout, puin, etc.) dient u zelf contact op te nemen met de Gemeente Zoetermeer, Afdeling Reiniging (telefoon : 14-079).

#### **6.7 LOCATIE CONTAINERRUIMTE**

Voor een overzicht waar de vuilcontainerruimtes zich bevinden verwijzen u naar bijlage §10.3.

#### **6.8 CHEMISCH AFVAL**

Voor het klein chemisch afval kunt u contact opnemen met de gemeente Zoetermeer voor het maken van een afspraak om het chemisch afval op te laten halen of voor het verkrijgen van een milieubox. (telefoon : 14-079)

#### **6.9 GLADHEIDSBESTRIJDING**

De gemeente Zoetermeer zorgt voor het strooien en toegankelijk maken van het openbaar gebied. Huurder dient er voor zorg te dragen dat de eigen winkelpui sneeuwvrij wordt gemaakt. De gemeente heeft hiervoor rondom het Winkelcentrum gele bakken met speciaal strooimiddel (ureum) beschikbaar gesteld. De bakken zijn voorzien van handschoenen en stroobussen om het voor de huurder veilig en gemakkelijk te maken. In de gele bakken bevinden zich tevens veiligheidsvoorschriften. Voor een overzicht van waar deze bakken zich bevinden verwijzen u naar de bijlage § 10.4.

## **7. BEVEILIGING EN VEILIGHEID**

---

### **7.1 WAARSCHUWINGSADRESSEN HUURDERS**

Huurder dient er te allen tijde voor te zorgen dat een actuele waarschuwingsadressenlijst bij het Managementkantoor bekend is. Voor een voorbeeld welke gegevens u dient aan te leveren verwijzen u naar de bijlage § 10.5.

### **7.2 BEVEILIGING**

Huurder is zelf verantwoordelijk voor de beveiliging van de door hem gehuurde ruimte en voor de veiligheid binnen het gehuurde, het personeel, de bezoekers, de inboedel van het gehuurde en de BHV-opleiding van het personeel.

Er is wel inzet van een beveiligingsdienst voor collectieve ruimtes (controleren en afsluiten van expeditie gangen). De kosten daarvan worden verrekend via de servicekosten.

In geval er in het gehuurde of in het openbare gebied brand uitbreekt, dient huurder de brandweer te bellen en direct daarna het Management te informeren.

### **7.3 ONTRUIMINGSPLAN**

Ontruiming van het Winkelcentrum kan nodig zijn bij brand, bomalarm, ongeval of andere calamiteiten. In een dergelijke situatie treedt het Ontruimingsplan in werking.

Alle gebouwen hebben een Deelplan Ontruiming welke bij calamiteiten valt onder het Moederplan Ontruiming.

In het Deelplan Ontruiming staan de soorten calamiteiten beschreven welke zich binnen het Stadshart kunnen voordoen. Op basis van deze calamiteiten staan de acties beschreven welke de Bedrijfshulpverleningsorganisatie moet nemen. Tevens staan daarin de taken en bevoegdheden van de verschillende functionarissen beschreven, welke een functie hebben in de bedrijfshulpverleningsorganisatie.

Huurder is zelf verantwoordelijk voor de ontruiming van de gehuurde ruimte, maar hij dient in een verzamelgebouw met meerdere huurders, zijn medehuurders bij calamiteiten, zoals brand, te waarschuwen.

Vanuit het managementkantoor zal de totale actie door de centrummanager, beveiliging, Politie en Brandweer worden gecoördineerd.

#### 7.4 HUURDERSINSTRUCTIE ONTRUIMING / CALAMITEITEN

Bij calamiteiten zoals brand e.d. kan het nodig zijn het winkelcentrum Stadshart Zoetermeer (gedeeltelijk) te ontruimen.

De ontruiming kan als volgt worden aangekondigd;

- Via de geluidsinstallatie in de Passage / Westwaarts Passage
- Naar huurders via telefonische waarschuwing vanuit het Managementkantoor;
- Persoonlijk door Politie/Brandweer/Bedrijfshulpverleningsteam;

Bij een ontruiming dienen de BHV-ers van de huurders zichzelf herkenbaar te maken (zie Deelplan en Moederplan Ontruiming) en dient iedereen het gebouw zo spoedig mogelijk te verlaten via de normale of alternatieve vluchtroutes.

Huurder dient het gehuurde te controleren op aanwezigheid van personen en vervolgens af te sluiten, daarbij de eigen veiligheid uiteraard in acht nemend.

Daarna is het van belang dat per huurder één persoon zich afmeldt bij het centrale meldpunt.

Deze instructie dient door Huurder bekend te worden gemaakt bij het winkelpersoneel in het gehuurde en altijd zichtbaar te worden opgehangen.

#### 7.5 ALGEMENE RICHTLIJNEN M.B.T. CALAMITEITEN

Om verzekerd te zijn van goede vluchtroute- en brandbestrijdingsmogelijkheden, dienen de onderstaande richtlijnen in acht te worden genomen.

1. Er dient te allen tijde erop te worden toegezien, dat alle in-, uit- en doorgangen evenals trappenhuizen vluchtroute- en expeditie gangen vrijgehouden worden van obstakels.
2. Buitendeuren dienen van binnenuit gemakkelijk te openen zijn.
3. De vloeren van vluchtroutes mogen nooit glad zijn – door welke oorzaak dan ook. Vloermatten dienen zodanig aangebracht te zijn, dat zij niet kunnen schuiven en in geen enkel opzicht gevaar voor uitglijden, struikelen of vallen kunnen veroorzaken.
4. In het gebouw dienen de noodzakelijke blusvoorzieningen aanwezig te zijn.
5. De aanwezige brandblusmiddelen dienen steeds voor onmiddellijk gebruik beschikbaar te zijn. Zij dienen zodanig aangebracht en aangeduid te zijn, dat duidelijk is waar het materiaal zich bevindt. Tevens dienen alle blusmiddelen goed te worden onderhouden en gekeurd.
6. Prullenbakken, vergaarbakken e.d. dienen van metaal gemaakt te zijn en moeten, voorzien zijn van een deksel.
7. Onder trappen, in trappenhuizen en in gangen mogen nooit goederen worden opgeslagen.
8. Magazijnruimten dienen opgeruimd te zijn. Deze ruimten dienen altijd vrij te zijn om te betreden of verlaten. **Roken is daar verboden.**
9. In het gebouw mogen geen brandgevaarlijke en/of brand bevorderende stoffen op andere dan de voorgeschreven wijze aanwezig/opgeslagen zijn.



10. Bij het verrichten van brandgevaarlijke handelingen, reparaties e.d. dient altijd vooraf toestemming te worden gevraagd bij het Management en tevens dient de nodige voorzorg in acht te worden genomen.
11. Leiding en personeel dienen op de hoogte te zijn van de aanwezigheid en werking van blusmaterialen.
12. In gesprinklerde ruimtes dienen de bepalingen t.a.v. vrije ruimte onder de sprinklerkoppen zoals opgenomen in artikel 9.9.1 te worden gerespecteerd.
13. Maak in **géén geval** gebruik van liften / roltrappen etc.

## **7.6 OPENBAAR GEBIED (buiten)**

Het openbaar gebied van het Winkelcentrum (straten, pleinen) staat onder de normale surveillance van de gemeente (Handhaving). Hier is de A.P.V. van toepassing.

## **8. WERKZAAMHEDEN EN RENOVATIE**

---

### **8.1 GEPLANDE WERKZAAMHEDEN/RENOVATIES**

Om bezoekers van het Winkelcentrum de hoogste mate van comfort en kwaliteit te bieden, dient u ervoor te zorgen dat zij zo min mogelijk hinder ondervinden van werkzaamheden.

Door een huurder geplande werkzaamheden of renovaties met betrekking tot gehuurde ruimten dient eerst ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het Management. Zonder goedkeuring van het Management is het niet toegestaan te starten met (voorbereidende) werkzaamheden. Het management kan additionele eisen stellen aan de uitvoering van werkzaamheden.

Daarnaast zijn de volgende bepalingen onverminderd van toepassing, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen met het Management;

- Huurder zal overlast gevende werkzaamheden alleen uitvoeren van 07.00 uur tot 09.30 en van 17.30 uur tot 22.00 uur. Deze tijden gelden ook voor de aan- en afvoer van materialen.
- De werkzaamheden dienen in opdracht van huurder op vakkundige wijze te worden uitgevoerd, waarbij normeringen, wet- en regelgeving en het lokale overheidsbeleid in acht dienen te worden genomen.
- Zonder toestemming van het Management is het niet toegestaan tijdens openingstijden werkzaamheden of onderhoud te verrichten. Tevens is het niet toegestaan om goederen, materialen, afval e.d. in het gemeenschappelijk gebied en/of buiten het gehuurde te stallen.
- Ook als er toestemming is voor werkzaamheden tijdens openingstijden mogen deze werkzaamheden geen geluids-, stank- of stofoverlast veroorzaken. Daarnaast mogen werkzaamheden niet zichtbaar zijn voor bezoekers. Toegangsdeuren zichtbaar voor bezoekers en leidend naar ruimtes waarin gewerkt wordt, dienen te allen tijde gesloten te

zijn.

- Bij stroomstoringen, lekkage of andere vormen van overmacht is huurder gerechtigd noodzakelijk onderhoud te plegen. Als door overmacht het gehuurde overdag (tijdelijk) gesloten moet worden, moet dit adequaat aangegeven worden door middel van informatieborden bij de ingang.  
Het Management moet worden geïnformeerd en de informatie moet worden gecommuniceerd aan de receptie. Het Management kan voorzien in informatieborden voor in de winkel.
- Onderhoudswerkzaamheden zichtbaar voor de klant mogen geen gevaar opleveren. Indien werkzaamheden wel gevaar opleveren dienen deze volgens de wettelijke eisen te worden afgeschermd van het publiek. Tevens dienen bezoekers geïnformeerd te worden door middel van informatieborden over de hoedanigheid en duur van de werkzaamheden.
- Zonder toestemming van het Management is het niet toegestaan om gaten in de gevel te boren en hak- en/of breekwerk te verrichten aan de constructiedelen van het Winkelcentrum.
- Voor zover toestemming en/of vergunningen van de Dienst van Bouw- en Woningtoezicht en/of andere overheidsinstellingen noodzakelijk zijn, dient Huurder daartoe zelf de nodige aanvragen in te dienen. Met de werkzaamheden mag eerst worden begonnen nadat de vereiste toestemming en/of vergunningen zijn ontvangen en afschriften daarvan aan Eigenaar zijn verstrekt.
- De uitgevoerde werken moeten geheel voldoen aan de eisen en voorwaarden welke door nutsbedrijven, gemeentelijke en/of andere overheidsinstellingen zijn of worden gesteld.

## 8.2 AFZETTING EN BEPLAKKING

Bouwwerkzaamheden moeten buiten het zicht van het publiek worden gehouden. Het Management zal zorgdragen voor 100% beplakking op de (tijdelijke) pui(en), voorzien van full colour visuals waarin de opening van de winkel wordt aangekondigd. Huurder kan hiervoor een visual met hoge resolutie aanleveren, mits dit twee weken voor oplevering is gebeurd. Het Management behoudt te allen tijde het recht de visual af te keuren en zelf een visual te ontwikkelen. Indien er twee weken voor oplevering geen visual is aangeleverd is het Management gemachtigd zelf een visual en tekst te ontwikkelen voor de beplakking. Kosten voor het ontwikkelen en plaatsen van de beplakking zijn voor rekening van huurder.

Wanneer huurder de pui verbouwt / vervangt door een andere pui zal het Management een pui hoge en stofdichte bouwschutting plaatsen die eveneens voorzien wordt van 100% beplakking met full colour visuals waarin de opening of verbouwing van de winkel wordt aangekondigd. Hiervoor gelden dezelfde richtlijnen als beschreven in de vorige alinea. De bouwschutting mag pas worden verwijderd indien alle werkzaamheden zijn afgerond.

---

### **8.3 GEEN OVERLAST**

Huurder vrijwaart Eigenaar voor eventuele schadeclaims van andere huurders en derden met betrekking tot overlast als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden.

### **8.4 UNIFORMITEIT MATERIAAL**

Indien er wijzigingen aan de bestaande plafonds, wanden, enz. dienen plaats te vinden, dan moeten hiervoor dezelfde materialen worden gebruikt als de bestaande. Voor Wereldhave huurders geldt dat alleen een stucplafond of geen plafond is toegestaan. Aanbrengen van bijvoorbeeld een systeemplafond is niet toegestaan.

### **8.5 ONGEDAAN MAKEN WIJZIGINGEN**

Indien Eigenaar van overheidswege wordt verplicht door Huurder aangebrachte wijzigingen ongedaan te maken of ten gevolge van de door Huurder uitgevoerde werken voorzieningen moet treffen, zal dit op eerste aanzegging van Eigenaar door en voor rekening van Huurder worden uitgevoerd.

### **8.6 AANPASSINGEN INSTALLATIES**

Indien tot het gebouw behorende installaties, waaronder begrepen de elektrische installatie, moeten worden gewijzigd of aangepast, dan kan dit eerst na overleg met Eigenaar geschieden.

### **8.7 ONDERHOUD**

De in opdracht en voor rekening van Huurder uitgevoerde werken moeten door en voor rekening van Huurder naar genoegen van Eigenaar worden onderhouden, zowel in technisch als in esthetisch opzicht. Bij nalatigheid zullen de onderhoudswerkzaamheden voor rekening van Huurder in opdracht van het Management worden uitgevoerd.

### **8.8 KOSTEN EN PUBLIEKRECHTELIJKE LASTEN**

Alle kosten, waaronder begrepen de lasten en/of belastingen volgens wetten, verordeningen, plaatselijk gebruik of anderszins, met betrekking tot de in opdracht van Huurder uit te voeren of uitgevoerde werkzaamheden komen geheel voor rekening van Huurder.

### **8.9 SCHADE**

Alle schade die als gevolg van in opdracht van Huurder uitgevoerde werkzaamheden wordt veroorzaakt, hetzij aan de eigendommen van Eigenaar, hetzij aan die van derden, zal voor rekening van Huurder en geheel naar genoegen van Eigenaar dienen te worden hersteld.

### **8.10 HERSTELWERKZAAMHEDEN**

Het Management is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening opdracht te geven tot het verrichten van herstelwerkzaamheden zoals schilderwerk buiten het gehuurde. Indien de

werkzaamheden betrekking hebben op het object waarvan het gehuurde deel uitmaakt dan dient Huurder de daarvoor in aanmerking komende onderdelen van de aangelegde voorzieningen op eerste aanmaning en voor rekening van Huurder tijdelijk te laten verwijderen (ook indien de uitvoering van de werkzaamheden dit noodzakelijk maakt). Huurder kan geen aanspraak maken op vergoeding van enige schade en/of kosten.

#### **8.11 KENNISGEVING AANVANG WERKZAAMHEDEN**

Tenminste één week voordat met de uitvoering van de door het Management goedgekeurde werkzaamheden zal worden begonnen, dient Huurder aan het Management daarvan schriftelijk mededeling te doen, met opgave van de juiste datum waarop met de werkzaamheden zal worden begonnen.

#### **8.12 INDIENEN REVISIETEKENINGEN**

Van de door Huurder gewijzigde of aangepaste installaties, waaronder begrepen elektrische installaties, moeten, binnen één week na oplevering van de uitgevoerde wijzigingen, revisietekeningen bij Eigenaar worden ingediend.

#### **8.13 NIET NALEVING VOORSCHRIFTEN**

Indien Huurder tijdens verbouwingen de hiervoor gestelde regels niet naleeft en die niet naleving leidt tot bijvoorbeeld geluidsoverlast, stofoverlast of schade, is Eigenaar te allen tijde gerechtigd de werkzaamheden van Huurder te stoppen.

### **9. TECHNIEK**

---

#### **9.1 TECHNISCH BEHEER**

Het Management is verantwoordelijk voor het gebouw, het installatieonderhoud en het aansturen van de technische voorzieningen.

#### **9.2 STORINGEN**

Klachten, storingen en/of problemen van bouwkundige en/of installatietechnische voorzieningen die door Eigenaar worden aangeboden kunnen worden gemeld bij de meldkamer (zie ook 1.4). Huurder is zelf verantwoordelijk voor klachten en/of storingen aan eigen installaties.

#### **9.3 GLASVERZEKERING**

Eigenaar heeft voor een aantal algemene delen een glasverzekering afgesloten. Onder de polis valt niet de winkelfront/pui, welke derhalve geheel voor risico van Huurder (tenzij in de huurovereenkomst anders is bepaald).

#### **9.4 TECHNISCHE RUIMTEN (TOEGANKELIJKHEID)**

Technische ruimten dienen te allen tijde vrij toegankelijk te zijn voor technisch personeel en huismeester

## 9.5 VERBOUWINGEN

Ontwerpen c.q. wijzigingen van alle bouwkundige en installatietechnische voorzieningen aan en/of in het gehuurde behoeven goedkeuring van Eigenaar en het Management, alsmede dienen deze te voldoen aan de eisen van de betreffende gemeentelijke instanties.

Hieronder vallen ook **rolluiken, zonwering, koelingen, airco, lichtreclames, bebording en vlaggen.**

### 9.5.1 Vergunnings- en/of meldingsplicht

Een bouw- of verbouwaanvraag kan vergunning plichtig of meldingsplichtig zijn;

Onder de vergunningsplicht vallen;

- Gevel- / pui wijziging
- Gevel- / pui wijziging met interne verbouwing
- Constructieve verandering
- Lichtreclames / bebording
- 

Onder de meldingsplicht vallen;

- Rolluiken
- Zonwering
- Koeling / Airco installatie

### 9.5.2 Procedure aanvraag bij bouw en verbouw

Hieronder treft u de procedure aan voor een bouw- of verbouwaanvraag:

1. De Huurder dient in tweevoud een schriftelijk verzoek inclusief ontwerptekeningen met opgave van afmetingen en een planning van bouw- of verbouwwerkzaamheden in te dienen bij het Management.
2. Dit verzoek wordt door het Management samen met Eigenaar beoordeeld.
3. Bij akkoordbevinding worden de algemene en aanvullende voorwaarden ter ondertekening aan Huurder geretourneerd.
4. Huurder dient tevens een aanvraag in te dienen bij de gemeente, afdeling Bouw- en Woningtoezicht, mits de voorgenomen (ver)bouwwerkzaamheden onder de vergunnings- of meldingsplicht vallen. Een kopie van de door de gemeente afgegeven vergunning dient aan de beheerder te worden gestuurd.
5. Tijdens het uitvoeren van de (ver)bouwwerkzaamheden wordt controle uitgeoefend door het Management en de beheerder van het Winkelcentrum. Bij het niet in acht nemen van bovenstaande regels worden de werkzaamheden door de beheerder stilgelegd, zonder dat dit kan leiden tot aansprakelijkheid van Eigenaar en/of het Management.

### **9.5.3 Koeling / Airco**

Het aanbrengen van een koel-/airco installatie aan het gehuurde is zonder toestemming van het Management en de gemeente Zoetermeer niet toegestaan.

Een aanvraag voor een koel-/airco installatie dient als volgt te worden gespecificeerd:

1. Type met documentatie
2. Tekening met opstelling
3. Vermogen van de installatie
4. De inachtneming van de regelgeving van de Gemeente Zoetermeer
5. Type koudemiddel
6. Hoeveelheid koudemiddel (kg)

Eigenaar is te allen tijde gerechtigd de aanvraag niet te honoreren.

### **9.5.4 Regelgeving gemeente Zoetermeer plaatsing airco**

Zie website gemeente Zoetermeer.

## **9.6 GELUIDSBEHEERSING / TECHNISCHE INSTALLATIES BUITEN GEBIED**

### **9.6.1 Normale geluidsniveau**

Het door installaties of door activiteiten binnen het gehuurde veroorzaakte geluidsniveau, dient zodanig aangepast te worden, dat het hierdoor in belendende woningen doordringende equivalente geluidsdrukniveau beperkt blijft tot:

- 35 dB(A) overdag (07.00 – 19.00 uur)
- 30 dB(A) 's avonds (19.00 – 23.00 uur)
- 25 dB(A) 's nachts (23.00 – 07.00 uur)

In de Passage op een afstand van 2 meter van de winkelpui tot 50 dB(A).

Voor installatie met "tonaal" geluid geldt straffactor 5 dB(A).

### **9.6.2 Geluidsniveau installatie in dak/gevel of pui**

Het door installaties rechtstreeks of via openingen in dak/gevel of pui naar buiten afgegeven geluidsniveau, dient zodanig beperkt te zijn, dat het nauwelijks hoorbaar is.

### **9.6.3 Installatie wel/niet Hinderwetplichtig**

Installaties, zoals afzuigingen, airconditioning apparatuur e.d., die niet milieuvergunning plichtig zijn, moeten wel aan de geluidsnormen van de A.M.V.B. 's milieu voldoen. Installaties die wel milieu vergunning plichtig zijn, krijgen via de vergunning geluidsnormen voorgeschreven.

#### **9.6.4 Toelichting op akoestische voorwaarden**

Gezien de luchtgeluidsisolatie van de geprojecteerde gasbetonwanden (de zgn. winkel scheidende wanden), wordt voor normaal gebruik aan bovenstaande norm voldaan. Luide muziek en lawaaiige installaties kunnen tot overschrijding van de normen leiden.

Een globale indicatie hiervoor is, wanneer men in de ruimte waar het geluid geproduceerd wordt, elkaar op een afstand van 2 meter, sprekend met normaal stemvolume, niet meer goed kan verstaan. Verbetering van de geluidisolatie van de wanden is met behulp van voorzetwanden mogelijk.

Daarnaast kan een overschrijding van de norm het gevolg zijn van contactgeluid. Dit kan in het algemeen worden voorkomen door de installatie zonder starre verbindingen met de constructie, op te stellen. De leverancier van de betreffende installatie kan hierover geraadpleegd worden. Bij winkels met een hoge geluidsproductie kan de eis ten aanzien van het maximale geluidsniveau in De Passage aanleiding zijn tot het aanbrengen van een gesloten pui met een toegangsdeur met deurdrangers. Leveranciers van installaties, zoals ventilatoren en koelcompressoren, beschikken meestal over gegevens betreffende het door deze installaties afgegeven geluidsvermogen.

Door opgave van de afstand tussen de opening in het dak of gevel tot het in de voorwaarde afgegeven meetpunt, is door de leverancier in het algemeen, op te geven of aan de betreffende voorwaarden zal worden voldaan. Dit kan wellicht als conditie voor levering gesteld worden.

Het Management kan het ontwerp van de gebruiker voor diens rekening aan een akoestisch adviesbureau ter goedkeuring voorleggen. Voor vragen kan Huurder terecht bij de Gemeente Zoetermeer, afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

#### **9.6.5 Centrale verwarming buiten winkels**

Indien u op een blok-CV bent aangesloten, geldt dezelfde procedure als onder artikel 7.7.1 vermeld.

### **9.7 TECHNISCHE INSTALLATIES IN DE PASSAGE**

Onderstaande voorwaarden dienen als installatievoorschrift voor de werktuigkundige installatie in De Passage.

#### **9.7.1 Algemeen**

Elke winkel is standaard voorzien van een CV- en ventilatie-aansluiting, en optioneel een koelwaternet. Hierbij geldt als regel dat Huurder elke wijziging in de eigen installatie meldt aan Eigenaar, en geen wijzigingen mag uitvoeren aan de installatie van Eigenaar.

Ter controle moeten de volgende gegevens verstrekt worden:

- een installatietekening waarop de werktuigkundige installatie met de daarbij behorende componenten staan;

- de benodigde debieten en vermogens;
- de materiaalspecificatie.

Hierbij geldt echter dat Eigenaar de gegevens beoordeelt naar de effecten op de primaire eigenaarsinstallatie, dus niet het ontwerp beoordeelt naar juiste werking. Zodra de installatie gereed is dient Huurder dit te melden en deze installatie ter controle aan te bieden.

### **9.7.2 Ventilatie**

Voor de ventilatie t.b.v. de winkels zijn per uur de volgende ventilatievouden aangehouden voor de voorverwarmde luchttoevoer (minimaal 15 graden):

- |                 |          |
|-----------------|----------|
| - Winkels       | 1-voudig |
| - De Passage    | 3-voudig |
| - Horeca        | 4-voudig |
| - Dienstruimten | 2-voudig |

Indien wordt aangesloten op deze standaardvoorziening, mogen geen actieve componenten worden gebruikt, zoals ventilatoren. Tevens moet er zorg voor worden gedragen dat het afzuigkanaal niet overmatig vervuild raakt.

### **9.7.3 Centrale verwarming**

Voor berekening van de vermogens is uitgegaan van de volgende ruimtetemperaturen

- |              |      |
|--------------|------|
| - Winkels    | 20°C |
| - Kantoren   | 20°C |
| - De Passage | 16°C |

De watertemperatuur van de CV is weersafhankelijk geregeld tot een maximum van 90 °C.

### **9.7.4 Koelwater**

Het optionele koelwatercircuit is uitgelegd op een watertemperatuur van 30-36 °C bij een buitentemperatuur van 25 °C en met een minimum temperatuur van 18 °C. Op het koelwatercircuit kunnen self-contained koelunits aangesloten worden met een capaciteit van 100 Watt/m<sup>2</sup> winkeloppervlak boven en 50 Watt/m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte beneden, waterzijdig aangesloten via een z.g. drukloze verdeler (zie artikel 7.7.6).

### **9.7.5 T.P.A. Ventielen**

De T.P.A.-ventielen betreft koeling en CV zijn verzegeld en mogen niet verbroken worden zonder tussenkomst van de Technische Dienst van het Managementkantoor. Het verbreken van het zegel wordt bestraft met een boete van € 500,-.

### **9.7.6 Nieuwe aansluiting op centraal koelwaternet en centrale verwarming**



Doel van deze procedure is een eenduidige en beheersbare werkwijze en besluitvorming bij het tot stand brengen van nieuwe aansluitingen op het centrale koelwatersnet en de centrale verwarming.

Het koelwater- en CV-net zijn in De Passage aangelegd ten behoeve van de winkelbedrijven. De winkelbedrijven kunnen voor eigen rekening koel- en CV-apparatuur aansluiten op dit net. Het gaat hier om zogenaamde self-contained units, die op het centrale net worden aangesloten.

Een waterpompinstallatie aansluiten op het koelwatersnet is niet toegestaan.

Indien Huurder een aansluiting in zijn winkel/horecagelegenheid wil realiseren, dient de volgende procedure te worden gevolgd:

1. De aanvragende Huurder dient in tweevoud een schriftelijk verzoek in te dienen bij het Management. Dat verzoek dient in elk geval de volgende gegevens te bevatten:
  - naam, contactpersoon en telefoonnummer van aanvrager;
  - naam, contactpersoon en telefoonnummer van betrokken installateur of adviseur;
  - omschrijving van gewenste apparatuur (productdocumentatie van apparatuur met o.a. vermogen) en de wijze /specificaties van aansluiting, met behulp van een schema;
2. Het Management behandelt samen met de Eigenaar de aanvraag en controleert of de indiening compleet is en meldt ontvangst van het verzoek aan de aanvragende Huurder.
3. Het Management zendt de stukken naar haar installatietechnische onderhoudsbedrijf ter toetsing.
4. Eigen installateur toetst de aanvraag op de volgende aspecten:
  - vermogen;
  - aansluitspecificaties;
  - verbruik van water.

De door het Management ingeschakelde installateur toetst niet de voorgestelde apparatuur op functionele werking; dit blijft de verantwoordelijkheid van de aanvragende Huurder.

5. De door het Management ingeschakelde installateur meldt het resultaat van de toetsing aan het Management. Indien er twijfel bestaat over het resultaat van de toetsing wordt een onafhankelijk adviesbureau ingeschakeld die de uitkomsten van de toetsing zal beoordelen. Dit zal worden uitgevoerd op basis van kosten van ongelijk.
6. Het Management deelt het eindresultaat van de toetsing mee aan de aanvragende Huurder en bevestigt dit schriftelijk met vermelding van eventuele condities waaronder uitvoering kan plaatsvinden.
7. De aanvragende Huurder mag pas na vermelding van een positieve uitslag van de toetsing met de uitvoering van de (installatie)werkzaamheden aanvangen.
8. Na uitvoering dient de aanvragende Huurder het werk als gereed te melden aan het Management.

9. De aanvragende Huurder draagt zorg voor revisiestukken waarin de feitelijk gerealiseerde situatie is omschreven en vastgelegd in tekeningen, documentatie enz. Deze stukken dienen aan het Management ter beschikking te worden gesteld.

#### **9.7.7 Tekening aansluiting**

Voor een tekening van de winkelaansluiting bij collectieve verwarmings- en koelsystemen (drukloze aansluiting) wordt verwezen naar de bijlage § 10.6.

### **9.8 TECHNISCHE INSTALLATIES SPAZIO**

Onderstaande voorwaarden gelden als installatie-voorschrift voor de werktuigkundige installatie in het winkelgedeelte Spazio.

#### **9.8.1 Verwarming**

Ten behoeve van verwarming zal projectmatig worden voorzien in een centraal ketelhuis en een CV-waterdistributienet door het project. Per winkelunit zal worden voorzien in een CV-wateraanleiding. De huurders dienen voor verwarming gebruik te maken van dit systeem.

De maximaal aangeboden vermogens zijn:

- |                         |                                                        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|
| - Standaard winkelunits | : 100 Watt/m <sup>2</sup> + 25kW voor een luchtgordijn |
| - Baliewinkels          | : 200 Watt/m <sup>2</sup> met een minimum van 25 kW    |
| - UFO                   | : 150 Watt/m <sup>2</sup>                              |

De aangeboden CV-wateraanvoertemperatuur zal bij -10°C buitentemperatuur 80°C zijn.

Het retourwater vanuit de huurdersinstallatie moet dan 50°C zijn. Bij oplopende buitentemperatuur zal de wateraanvoertemperatuur centraal worden gereduceerd tot 30°C bij een heersende buitentemperatuur van 18°C.

De installatie zal tijdens winkeltijden en een lagere buitentemperatuur van 18°C continue in bedrijf zijn. Boven de 18°C zal de centrale ketelinstallatie buiten bedrijf zijn.

De installatie is niet geschikt voor warmtapwaterbereiding.

Het CV-water zal drukloos worden aangeboden ter plaatse van de afsluiters. Verdere distributie en transport binnen de winkelunits dient door of vanwege Huurder te worden verzorgd.

De aansluitingen zullen hydraulisch "open" worden aangeboden (geen warmtewisselaar), compleet met een warmtemeter voor energieafrekening en afsluiters.

Alle leidingen in de winkelunit door of vanwege Huurder dienen te worden uitgevoerd in stalen draad- of vlampijp. Aansluiting met een dunwandige pijp en dergelijke alternatieven is niet toegestaan. De installatiedruk op maaiveldniveau zal circa 6 bar zijn.

Het opvangen van expansie van de centrale installaties tot en met de winkelaansluitingen zal door Eigenaar worden verzorgd. Als de winkelaansluitingen zijn gesloten, dient de huurder echter zelf te zorgen voor de benodigde opvang van expansie en krimp.

Huurder dient zorg te dragen voor de nodige vul- en aftapvoorzieningen. Het is niet toegestaan de huurdersinstallatie vanuit het basissysteem te vullen. Nabij de afsluiting dient hiertoe in de retour een controle manometer te worden aangebracht door Huurder.

De aansluiting zal hoog (langs het plafond) worden aangebracht. De uitlezing van de warmtemeter zal vanaf de winkelvloer ( $\pm 1.50$  cm plus vloer) afleesbaar worden aangebracht. Als in de nabijheid een meterkast aanwezig is, zal de afleesunit in deze meterkast worden ondergebracht.

Na de afsluiters zijn alle installaties voor kosten en realisatie van Huurder.

Eigenaar draagt zorg voor verrekening van energiekosten en het instant houden van het centrale systeem.

**Het is beslist niet toegestaan om de huurdersinstallatie te vullen c.q. te ontluichten middels de projectverwarmingsinstallatie. De afsluiters van de projectmatige aansluitingen zullen verzegeld worden aangebracht. Het verbreken van de verzegeling zal alleen door/namens de Eigenaar geschieden.**

#### 9.8.2 Koeling (comfort)

Ten behoeve van comfortkoeling zal projectmatig worden voorzien in een koeltoreninstallatie en koelwaterdistributienet door het project. Per winkelunit zal worden voorzien in een koelwateraansluiting waarop door Huurder een koelmachine-installatie kan worden aangesloten. Huurder dient voor een comfortkoeling gebruik te maken van dit systeem,

De maximaal aangeboden vermogens middels dit systeem zijn:

- |                         |                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| - Standaard winkelunits | : 125 Watt/m <sup>2</sup>                           |
| - Baliewinkels          | : 135 Watt/m <sup>2</sup> met een minimum van 15 kW |
| - UFO                   | : 150 Watt/m <sup>2</sup>                           |

Afhankelijk van de kwaliteit van de koelapparatuur (koelmachine) van Huurder kan ongeveer 2/3 van het genoemde koelwatervermogen worden omgezet in werkelijk koelvermogen.

De aangeboden koelwatertemperatuur zal bij een 21°C natte bol buitenconditie (dit is circa 28,5°C droge bol en 50% R.V.) 30°C zijn. Het retourwater vanuit de huurderinstallatie moet dan 36°C zijn. Bij dalende buitentemperatuur zal de aanvoertemperatuur centraal op een minimum van 15°C worden gehouden. Boven een heersende buitentemperatuur van 28,5°C zal de aanvoertemperatuur afhankelijk van het totaal een afgenomen vermogen door de huurders oplopen.

De installatie zal tijdens winkeltijden continue in bedrijf zijn gedurende het koelseizoen.

Het is niet toegestaan om proceskoeling dan wel warmtepompinstallaties op de installatie aan te sluiten. Alleen met uitdrukkelijke goedkeuring van Eigenaar kan in overleg een alternatieve opstellocatie worden bepaald voor eventuele aanvullende apparatuur.

Het koelwater zal met een maximaal drukverschil van 80kPa worden aangeboden ter plaatse van de afsluiters. Verdere distributie en transport binnen de winkelunits dient door of vanwege Huurder te worden verzorgd.

De aansluitingen zullen hydraulisch “open” worden aangeboden (geen warmtewisselaar), compleet met een warmtemeter voor energieafrekening en afsluiters.

Alle leidingen in de winkelunit door of vanwege Huurder dienen te worden uitgevoerd in stalen draad- of vlampijp. Aansluiting met een dunwandige pijp en dergelijke alternatieven is niet toegestaan. De installatiedruk op maaivelniveau zal circa 6 bar zijn.

Het opvangen van expansie van de centrale installaties tot en met de winkelaansluitingen zal door Eigenaar worden verzorgd. Als de winkelaansluitingen zijn gesloten, dient Huurder echter zelf te zorgen voor de benodigde opvang van expansie en krimp.

Huurder dient zorg te dragen voor de nodige vul- en aftapvoorzieningen. Het is niet toegestaan de huurdersinstallatie vanuit het basissysteem te vullen. Nabij de afsluiting dient hiertoe in de retour een controle manometer te worden aangebracht door Huurder.

De aansluiting zal hoog (langs het plafond) worden aangebracht direct naast de verwarmingsaansluiting.

Na de afsluiters zijn alle installaties voor kosten en realisatie van Huurder. Koelapparatuur (koelmachines en dergelijke) dient binnen de units te worden opgesteld.

Eigenaar draagt zorg voor verrekening van energiekosten en het instant houden van het centrale systeem.

**Het is beslist niet toegestaan om de huurderinstallatie te vullen c.q. te ontluichten middels de projectkoelwaterinstallatie. De afsluiters van de projectmatige aansluitingen zullen verzegeld worden aangebracht. Verbreken van de verzegeling zal alleen door/namens de Eigenaar geschieden.**

### **9.8.3 Ventilatie**

#### **9.8.3.1 Algemeen**

Alle luchtbehandelingsapparatuur nodig voor transport, verdelen, filteren, koelen/ontvochtigen, verwarmen, bevochtigen en warmteterugwinning dient door Huurder zelf te worden verzorgd.

#### **9.8.3.2 Standaard winkelunits**

Ten behoeve van ventilatie van de standaardwinkels zal worden voorzien in lege aanzuig- en afblaaskanalensystemen van en naar het dak van de winkels dan wel gevelroosters (allen unit 8), afhankelijk van de locatie. De dakkappen en kanalen tot in de winkels zullen projectmatig worden voorzien. Per winkelunit zal worden voorzien in een toevoer en een afblaasluchtaansluiting gebaseerd op 4,5 m<sup>3</sup>/h per m<sup>2</sup>.

De toevoerkanalen zullen dampdicht geïsoleerd en inwendig weerbestendig worden aangeboden en de retourkanalen ongeïsoleerd.

De aansluitingen naar en gecombineerde aanzuig/afblaasvoorziening zullen worden aangebracht compleet met een constant volumeregelaar in de toevoer- en retouraansluiting.

Vanaf de aansluiting zijn alle installaties voor kosten en realisatie van Huurder.

Ventilatiekanalen die door brand-/rookscheidingen in het gehuurde worden gevoerd, dienen door Huurder te worden voorzien van brandkleppen.

#### **9.8.4 Tekening**

Voor een tekening van de winkelaansluiting bij collectieve verwarmings- en koelsystemen (drukloze aansluiting) verwijzen wij u naar de bijlage § 10.7.

#### **9.8.5 Brandmeldinstallatie**

De brandmeldinstallatie is uitsluitend toegankelijk voor bevoegde personen.

Het is verboden, zodanige activiteiten uit te voeren, dan wel mogelijk te maken, dat hierdoor ten onrechte een brandmelding wordt veroorzaakt.

Door of namens de vergunninghouder moet er doorlopend op worden toegezien dat (hand)brandmelders, of aanduidingen daarvan, goed zichtbaar en bereikbaar zijn.

De brandmeldinstallatie dient te worden gecertificeerd door de Stichting Kwaliteitsborging Preventie, namens het Nationaal Centrum voor Preventie te Bilthoven. De certificering dient volgens de Regeling Certificering Brandmeldinstallatie plaats te vinden.

De brandmeldinstallatie dient te voldoen aan het gestelde in NEN 2535. Betreffende het beheer, controle en onderhoud dient de installatie te voldoen aan het gestelde in NEN 2654 deel 1.

De periodieke controle en het preventief onderhoud moeten tenminste eenmaal per jaar worden uitgevoerd door een onderhoudsdeskundige, met inachtneming van de voorschriften van de fabrikant. De onderhoudsdeskundige dient te voldoen aan de criteria zoals deze zijn gesteld in de "Regeling Brandmeldinstallaties 2002, artikel 3.7.2".

De doormeldapparatuur voor brandmelding dient gebruikt te worden volgens de aansluitvoorwaarden "openbaar brandmeldsysteem" van de Hulpverleningsregio Haaglanden.

#### **9.8.6 Ontruimingsinstallatie**

De ontruimingsinstallatie moet te allen tijde voor onmiddellijk gebruik beschikbaar zijn.

De ontruimingsinstallatie dient te voldoen aan het gestelde in NEN 2575.

De ontruimingsinstallatie moet eenmaal per maand worden gecontroleerd op een goede werking en zo nodig worden gerepareerd.

Ten minste eenmaal per jaar moet door een deskundige het nodige onderhoud worden verricht en een controle worden gehouden op de reinheid en goede werking van ontruimingsinstallaties.

### **9.9 SPRINKLERINSTALLATIE**

#### **9.9.1 BEPALINGEN SPRINKLERINSTALLATIE**

Voor de ruimten die zijn voorzien van een sprinklerinstallatie gelden de volgende bepalingen;

- A. De vrije ruimte tussen sprinklerreflectoren en opgeslagen goederen dient onverminderd het verder bepaalde, minimaal 50 cm te zijn.
- B. Goederen mogen, onafhankelijk van de categorie waartoe zij behoren, slechts tot een maximale hoogte worden gestapeld. Hierbij dienen de geldende normen voor deze installatie te worden gerespecteerd alsmede aanvullende eisen van lokale overheden (Brandweer, Gemeente, etc.)

### **9.9.2 OPSLAG BRANDBARE MATERIALEN**

Ter voorkoming van brandoverslag mag binnen een afstand van 10 meter vanaf de gesprinklerde gebouwen geen opslag plaatsvinden van brandbare materialen. Voorts dienen de volgende regels in acht te worden genomen.

- a. De sprinklerbeveiliging mag op geen enkele wijze worden aangetast of worden belemmerd in zijn werkvaardigheid.
- b. Eventuele wijzigingen welke van invloed zijn op de sprinklerbeveiliging en de daaruit voortvloeiende voorzieningen waaraan de huurder zal moeten voldoen met betrekking tot brand en/of explosies, dan wel bouwkundige maatregelen komen te allen tijde ten laste van Huurder.
- c. Er mogen slechts verlaagde plafonds worden aangebracht na (eventuele) aanpassingen van het sprinklernet.
- d. De sprinklers mogen op geen enkele wijze worden belemmerd in hun sproeipatroon. De sprinklerkoppen mogen niet worden beschilderd en/of afgeplakt.
- e. Ten behoeve van keuringen en inspecties dient tijdens kantooruren toegang tot de winkelruimten te worden verleend.
- f. Aanbevelingen voortvloeiende uit sprinklercificaten en inspectierapporten dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden uitgevoerd.
- g. Wijzigingen vereisen voorafgaand overleg met de sprinklerinspectie van het Bureau Veritas die 2x per jaar het object komen inspecteren en een fiat van het Management.
- h. Handelingen waardoor de Eigenaar wordt gedupeerd, kunnen leiden tot aansprakelijkstelling door Eigenaar, eventueel gevolgd door rechtsmaatregelen.

### **9.9.3 INSTALLATEUR**

Veranderingen aan het sprinklernet worden uitgevoerd door de installateur, die door de Eigenaar is aangesteld. Het telefoonnummer van de betreffende installateur is verkrijgbaar bij het Management.

### **9.9.4 CONTROLE / INSPECTIE**

Een sprinklerbeveiliging moet periodiek (een of tweemaal per jaar) door een erkende inspectie-instelling worden geïnspecteerd en beproefd.

Van deze inspectie en beproefing moeten de bevindingen en gegevens in een inspectierapport worden vastgelegd. Het Management ontvangt het inspectierapport, en zal indien er aanbevelingen zijn ten behoeve van Huurder, Huurder aanschrijven met het verzoek deze zo spoedig mogelijk op te volgen. Vanuit het Management zal regelmatig gecontroleerd worden of aan deze verzoeken is voldaan.

**BIJLAGEN**

- 10.1 Overzicht Parkeergarages en Openingstijden
- 10.2 Plattegrond Stadshart
- 10.3 Overzicht containerruimtes Stadshart
- 10.4 Overzicht gele bakken met strooizout
- 10.5 Informatie waarschuwingsadres aanleveren
- 10.6 Tekening CV / Koeling m.b.t. De Passage Stadshart
- 10.7 Tekening CV / Koeling m.b.t. Spazio



---

**10.1 Parkeergarages en Openingstijden**

|                 |   |                                      |
|-----------------|---|--------------------------------------|
| Parkeergarage   | : | <b>P1 Belgiëlaan</b>                 |
| Aantal Plaatsen | : | 326                                  |
| Doorrijhoogte   | : | 2.00 meter                           |
| Openingstijden  | : | maandag 07:00 uur tot 19:00 uur      |
|                 |   | dinsdag 07:00 uur tot 19:00 uur      |
|                 |   | woensdag 07:00 uur tot 19:00 uur     |
|                 |   | donderdag 07:00 uur tot 19:00 uur    |
|                 |   | vrijdag 07:00 uur tot 22:30 uur      |
|                 |   | zaterdag 07:00 uur tot 19:00 uur     |
|                 |   | zondag 07:00 uur tot 19:00 uur       |
|                 |   | 24 uur per dag uitrijden is mogelijk |

---

|                 |   |                                      |
|-----------------|---|--------------------------------------|
| Parkeergarage   | : | <b>P2 Onderlangs</b>                 |
| Aantal Plaatsen | : | 287                                  |
| Doorrijhoogte   | : | 2.00 meter                           |
| Openingstijden  | : | maandag 07:00 uur tot 22:30 uur      |
|                 |   | dinsdag 07:00 uur tot 22:30 uur      |
|                 |   | woensdag 07:00 uur tot 22:30 uur     |
|                 |   | donderdag 07:00 uur tot 22:30 uur    |
|                 |   | vrijdag 07:00 uur tot 22:30 uur      |
|                 |   | zaterdag 07:00 uur tot 22:30 uur     |
|                 |   | zondag 09:00 uur tot 22:30 uur       |
|                 |   | 24 uur per dag uitrijden is mogelijk |

---

|                 |   |                             |
|-----------------|---|-----------------------------|
| Parkeergarage   | : | <b>P2 Bovenlangs</b>        |
| Aantal Plaatsen | : | 448                         |
| Doorrijhoogte   | : | 1.95 meter                  |
| Openingstijden  | : | 24 uur per dag toegankelijk |

---

|                 |   |                             |
|-----------------|---|-----------------------------|
| Parkeergarage   | : | <b>P4 Luxemburglaan</b>     |
| Aantal Plaatsen | : | 453                         |
| Doorrijhoogte   | : | 1.90 meter                  |
| Openingstijden  | : | 24 uur per dag toegankelijk |

---

---

|                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parkeergarage   | : | <b>P5 Amsterdamstraat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Aantal Plaatsen | : | 486                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Doorrijhoogte   | : | 1.90 meter                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Openingstijden  | : | maandag 07:00 uur tot 19:00 uur<br>dinsdag 07:00 uur tot 19:00 uur<br>woensdag 07:00 uur tot 19:00 uur<br>donderdag 07:00 uur tot 19:00 uur<br>vrijdag 07:00 uur tot 22:30 uur<br>zaterdag 07:00 uur tot 19:00 uur<br>zondag 07:00 uur tot 19:00 uur<br>24 uur per dag uitrijden is mogelijk |

---

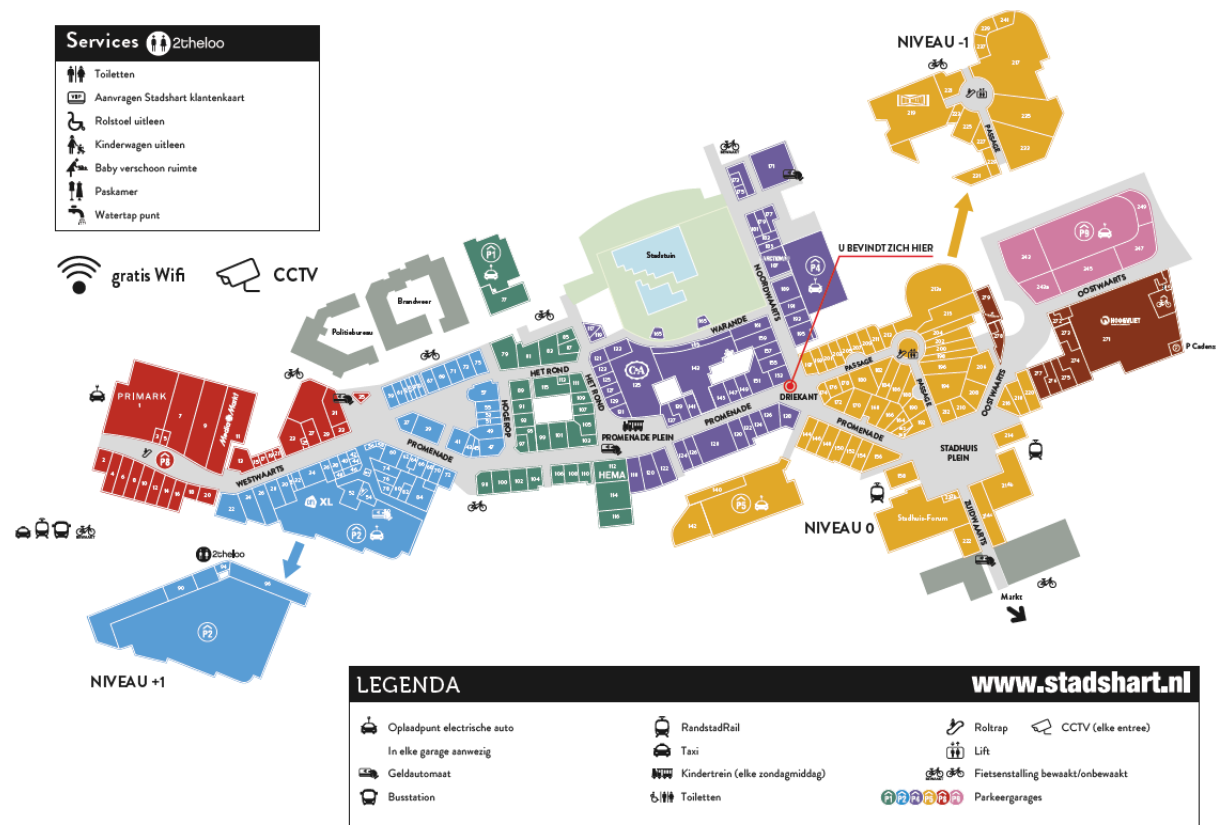
|                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parkeergarage   | : | <b>P8 Nederlandlaan</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Aantal Plaatsen | : | 659                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Doorrijhoogte   | : | 2.00 meter                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Openingstijden  | : | maandag 07:00 uur tot 22:30 uur<br>dinsdag 07:00 uur tot 22:30 uur<br>woensdag 07:00 uur tot 22:30 uur<br>donderdag 07:00 uur tot 22:30 uur<br>vrijdag 07:00 uur tot 22:30 uur<br>zaterdag 07:00 uur tot 22:30 uur<br>zondag 07:00 uur tot 19:00 uur<br>24 uur per dag uitrijden is mogelijk |

---

|                 |   |                             |
|-----------------|---|-----------------------------|
| Parkeergarage   | : | <b>P9 Duitslandlaan</b>     |
| Aantal Plaatsen | : | 582                         |
| Doorrijhoogte   | : | 2.00 meter                  |
| Openingstijden  | : | 24 uur per dag toegankelijk |

---

## 10.2 Plattegrond Stadshart



## WINKELN

| ALGEMENE DIENSTEN & SERVICES |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
| 94                           | Ztheloo                              |
| 171                          | ABN AMRO Bank                        |
| 222                          | ANWB                                 |
| 82                           | Big Scooter                          |
| 65                           | Elegance Kledingreparatie & Stomerij |
| 31                           | ING Bank                             |
| 77                           | Kortingspomp                         |
| 145                          | Schoenmaker, De                      |
| 201                          | Tico Schoenmakerij                   |
| 61                           | Used Products                        |
| 113                          | Vak Schoenmakerij Bal                |
| 79                           | Viejo Verplegerijalen                |
| MEDIA, KUNST & CULTUUR       |                                      |
| 26                           | Ako                                  |
| 117                          | Artrond                              |
| 126                          | Boekenvoordeel                       |
| 194                          | Boekhandel de Kler                   |
| 89                           | D-mreien                             |
| 214                          | Museum de Voorde                     |
| 2134                         | National Videogame Museum            |
| 193                          | Primera                              |
| 168                          | TUI                                  |
| ENTERTAINMENT                |                                      |
| 96                           | 2nd Floor                            |
| 114                          | Club Cobra                           |
| 229                          | Hommersan Casino                     |
| 245                          | Kinopolis                            |
| 247                          | Sir Winston Casino                   |
| 243                          | Stadstheater                         |
| JUWELIERS                    |                                      |
| 182                          | Blitz Jewellers                      |
| 223                          | Lucardi                              |
| 17                           | Pandora                              |
| 198                          | Siebel                               |
| 46                           | Siershop                             |
| 105                          | Van Koningsbruggen                   |
| 166                          | Veenstra Promenade Jewellers         |
| 155                          | Yasmin                               |
| MODE                         |                                      |
| 130                          | Adam Brandstore                      |
| 47                           | Anna van Toor                        |
| 233                          | Bristol                              |
| 135                          | C&A                                  |
| 134                          | Cool Cat                             |
| 6                            | Esprit                               |
| 16                           | Expresso Fashion                     |
| 189                          | Gents                                |
| 34                           | Gerry Weber                          |
| 12                           | Guess                                |
| 128                          | H&M                                  |
| 106                          | Hunkemöller                          |
| 23                           | Jeans Centre                         |
| 14                           | Just Brands                          |
| 205                          | La Chica                             |
| 46                           | Lanz Mode                            |
| 149                          | Liverra                              |
| 64                           | Lovita                               |
| 50                           | Mango                                |
| 174                          | Meyer & Meyer                        |

| MODE                            |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| 103                             | Miss Etam                |
| 180                             | Moda Paris               |
| 100                             | MS Mode                  |
| 97                              | Mack Copenhagen          |
| 98                              | Name it                  |
| 10                              | Only                     |
| 8                               | Only & Sons              |
| 122                             | Open 32                  |
| 136                             | Paprika                  |
| 302                             | Prénatal                 |
| 1                               | Primark                  |
| 108                             | Sandwich                 |
| 176                             | Sandwich                 |
| 66                              | Score                    |
| 7                               | The Sing                 |
| 209                             | Today's Men              |
| 139                             | Van Uffelen Mode         |
| 41                              | Vero Moda                |
| 40                              | Wam Denim                |
| 101                             | WE                       |
| 83                              | Wibra                    |
| 146                             | Zeeman                   |
| OPTICIENS                       |                          |
| 111                             | EYE                      |
| 12                              | Eye Wish                 |
| 164                             | Eye & More               |
| 30                              | Eye & More               |
| 150                             | Hans Anders              |
| 129                             | Pearle                   |
| 95                              | Speccavers               |
| SPORT                           |                          |
| 196                             | Aktie Sport              |
| 5                               | Basic Fit                |
| 87                              | Favoriet Sport           |
| 22                              | Foot Locker              |
| 37                              | JD Sports                |
| 107                             | Perry Sport              |
| 93                              | Runnersworld Zoetermeer  |
| 2                               | Sport 2000 Bakker        |
| TASSEN & SCHOENEN & ACCESSOIRES |                          |
| 132                             | Athlete's Foot, The      |
| 110                             | Manfield                 |
| 24                              | Nelson                   |
| 99                              | Sneakers                 |
| 29                              | Van Haren                |
| 138                             | Van Os tassen en koffers |
| 102                             | Ziengs                   |
| TECHNOLOGIE                     |                          |
| 28                              | Amac                     |
| 178                             | Game Mania               |
| 125                             | GSM Paradise             |
| 36                              | KPN                      |
| 11                              | Mediamarkt               |
| 53                              | Phonkey                  |
| 62                              | T-Mobile                 |
| 21                              | Telfort                  |
| 32                              | Vodafone                 |
| 183                             | Zoetermeer Mobiel        |

| VERZORGING  |                       |
|-------------|-----------------------|
| 73          | Barber Shop           |
| 140         | Beauty Hart           |
| 75          | Beter Horen           |
| 19          | Body Shop, The        |
| 80          | Brainwash             |
| 51          | Cosmo Hairstyling     |
| 151         | Douglas               |
| 141         | Elios                 |
| 162         | Haarkroon, De         |
| 184         | Holland & Barrett     |
| 120         | ICI Paris XL          |
| 11          | Jolly Good            |
| 179         | KB Shop               |
| 38          | Kiko                  |
| 159         | Kinki Kappers         |
| 9           | Kruisvat              |
| 109         | Modern Nails          |
| 185         | Mondial Kappers       |
| 20          | Rituals               |
| 191         | Seductive Nails       |
| 133         | Ster Haarmode         |
| 27          | Trigleister           |
| 127         | Vaaminstore           |
| 152         | YES! Salon            |
| WARENHUIZEN |                       |
| 112         | Hema                  |
| 215         | Hemart                |
| 217         | Prijzmepper           |
| 143         | TK Maxx               |
| WOMEN       |                       |
| 187         | Action                |
| 259         | Big Bazar             |
| 225         | Blokker               |
| 144         | Burnmann              |
| 227         | Casa                  |
| 157         | Handyman              |
| 104         | Lion Beddeshop        |
| 91          | Supercity             |
| OVERIG      |                       |
| 34          | Bloemist, De          |
| 186         | Ego                   |
| 170         | Fotoshop Zoetermeer   |
| 195         | Halfords              |
| 125         | Inkmaster             |
| 118         | Intartorys            |
| 225         | Intartorys            |
| 81          | Prima Print-Prima Art |
| 165         | PLAZA MBO Rijland     |

## ETEN &amp; DRINKEN

| EET & DRINKGELEGHEEDEN  |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| 131                     | Bagels & Beans                  |
| 278                     | Barista Café                    |
| 291                     | Bj Daan                         |
| 213                     | Bj Daan In De Tuin              |
| 67                      | Bonjour Vietnam                 |
| 15                      | Bram Ladage                     |
| 2225                    | Bruut Espresso & Wijnbar        |
| 151                     | Brasserie de Verleiding         |
| 153                     | Brasserie Napoleon              |
| 181                     | Brian's King Corner             |
| 13                      | Burger King                     |
| 220                     | Craft Sippers                   |
| 42                      | Chocolate Company               |
| 214                     | Cloney's                        |
| 210                     | Delphi                          |
| 3                       | Diner Company, The              |
| 137                     | Doppio Espresso                 |
| 18                      | Douwe Egberts Café              |
| 35                      | Eatie                           |
| 63                      | Enfesso                         |
| 210                     | Family                          |
| 216                     | Felbo                           |
| 2146                    | Happy Italy                     |
| 280                     | Johnny's Burger                 |
| 275                     | Koeten en Kaas                  |
| 277                     | La Cubanita                     |
| 59                      | La Place                        |
| 239                     | Los Muchachos                   |
| 237                     | Mama Maria                      |
| 39                      | McDonald's                      |
| 208                     | Old Pal, The                    |
| 160                     | Pavarotti Dulce                 |
| 158                     | Pavarotti                       |
| 273                     | Proffkalkal Breggie             |
| 212                     | Queen of Hearts                 |
| 69                      | Rajawali Indonesisch Restaurant |
| 157                     | Romagna Pizzeria                |
| 249                     | Shabu Shabu                     |
| 276                     | SoSo                            |
| 243a                    | Stage Kitchen Café              |
| 204                     | Vrienden Grandcafé              |
| 192                     | Vrienden van de Burgemeester    |
| 274                     | Woodstone Pizza and Wine        |
| 68                      | Yuniku                          |
| SUPERMARKT & ETENSWAREN |                                 |
| 50                      | AH XL                           |
| 70                      | Bakker Ammerlaan                |
| 43                      | BVO Broodje voor Oudering       |
| 204                     | BVO Broodje Voor Oudering       |
| 56                      | Cinnabon                        |
| 173                     | Diner Kebap                     |
| 174                     | Gul & Gal                       |
| 271                     | Hoogvliet                       |
| 199                     | Jamin                           |
| 134                     | Jongerius Bakker                |
| 76                      | Kar & Zo                        |
| 78                      | Kreta Delicatessen              |
| 48                      | Leonidas                        |
| 221                     | Minner                          |
| 50b                     | Mijn Gedroogd Fruit             |
| 159                     | Multivlaai                      |
| 38                      | Roisserie, La                   |
| 240                     | Shabu to go                     |
| 181                     | Snacks & More                   |
| 229                     | Toko Rasu                       |
| 30a                     | Van Schaik Stroopwafels         |
| 25                      | Vaitha                          |
| 33                      | Vishandel Volendam              |

Op groter formaat beschikbaar via het management kantoor.

### 10.3 Overzicht containerruimtes Stadshart



### 10.4 Overzicht gele bakken met strooizout



## 10.5 Informatie waarschuwingsadres aanleveren



# Huurdersgegevens

Gelieve dit formulier **met blokletters** in te vullen en te sturen naar:

Stadshart Zoetermeer  
p/a Wereldhave  
Promenadeplein 12  
2711 AR ZOETERMEER

|                                                    |                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Firmanaam</b>                                   |                                                                                                                              |
| <b>Adres</b>                                       | <b>Straatnaam</b> : ..... <b>huisnummer:</b> .....<br><b>Postcode</b> : ..... <b>Woonplaats:</b> .....                       |
| <b>Telefoonnummer</b>                              |                                                                                                                              |
| <b>Faxnummer</b>                                   |                                                                                                                              |
| <b>Emailadres</b>                                  |                                                                                                                              |
| <b>Eigenaar/eigenaresse<br/>Bedrijfsleid(st)er</b> | <b>Naam</b> : .....<br><b>Voorletter(s)</b> : .....                                                                          |
| <b>In geval van nood contact<br/>opnemen:</b>      | 1. <b>Naam</b> : ..... <b>telefoonnummer:</b> .....<br>.....<br>2. <b>Naam</b> : ..... <b>telefoonnummer:</b> .....<br>..... |

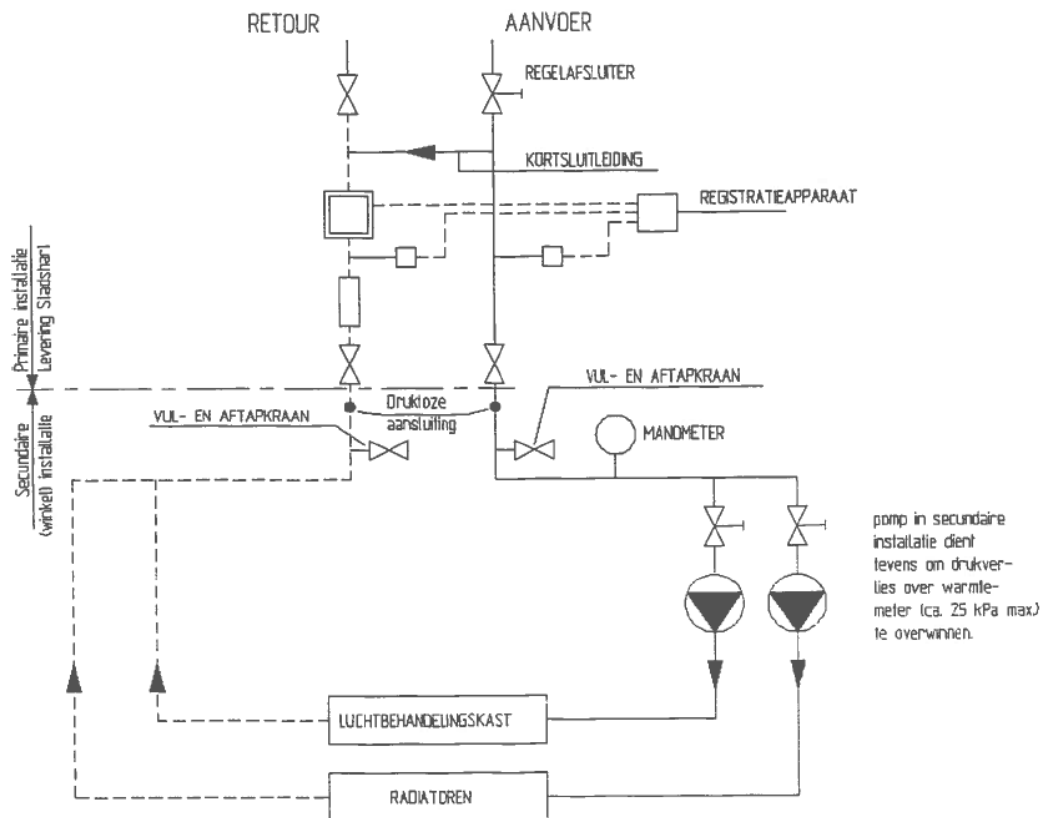
## Gegevens hoofdkantoor:

|                       |                                                                                                        |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adres</b>          | <b>Straatnaam</b> : ..... <b>huisnummer:</b> .....<br><b>Postcode</b> : ..... <b>Woonplaats:</b> ..... |
| <b>Telefoonnummer</b> |                                                                                                        |
| <b>E-mailadres</b>    |                                                                                                        |

|                                                           |                                                   |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Contactpersoon Administratie</b>                       | <b>Naam</b> : .....<br><b>E-mailadres</b> : ..... |
| <b>Contactpersoon Bouwkundige &amp; Technische dienst</b> | <b>Naam</b> : .....<br><b>E-mailadres</b> : ..... |
| <b>Contactpersoon Commerciële zaken</b>                   | <b>Naam</b> : .....<br><b>E-mailadres</b> : ..... |

## 10.6 Tekening CV / Koeling m.b.t. De Passage

### Winkelaansluiting bij kollektieve verwarmings - koelsysteem (drukloze aansluiting)



- De installaties mogen niet gevuld worden uit het hoofdsysteem
- Er mag alleen met stalen draad- en vlampijp worden gewerkt, welke gelast of gefit worden (geen dunwandige pijp en geen klemkoppelingen)
- De winkelinstallaties dienen te worden voorzien van 2 vul- en tapkranen (1x in retour, 1x aanvoer) en tevens een manometer.
- Aanvoerwatertemperatuur (verwarming) wordt weersafhankelijk voorgeregeld, zonder nachtverlaging.

## 10.7 Tekening CV / Koeling m.b.t. Spazio

