Gemeente Rotterdam

Onderwerp:
Wob-besluit

Postadres:
Postbus 6575
3002 AN Rotterdam

Internet: rotterdam.nl

Inlichtingen: [redacted]
E-mail:[redacted]@rotterdam.[redacted]
[redacted]06 – 12 16 16 81

Ons kenmerk: 589448-2020

Datum: 25 januari 2021

PER EMAIL
[redacted]

Geachte mevrouw/heer,

Wob-verzoek
Op 21 december 2020 ontvingen wij van u het volgende verzoek om informatie (door u gedateerd op 16 december 2020):

Korte omschrijving: *WOB-verzoek*
Nadere toelichting: [redacted] *) - Wob-verzoek inzake de huur- of gebruiksovereenkomst mbt perceel Emmalaan 102 te Rotterdam (jachthaven) tussen Watersportvereniging Alvo en de gemeente Rotterdam en eventuele aanvullingen/allonges/bijbehorende overeenkomsten daarbij.*

Uw verzoek wordt aangemerkt als een verzoek in de zin van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob).

Zienswijze
U bent op 18 januari 2021 (per email) geïnformeerd dat er derde-belanghebbenden zijn betrokken bij de openbaarmaking van de door u verzochte documenten en dat deze op grond van artikel 6 lid 3 Wob, juncto artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb) in de gelegenheid zijn gesteld binnen een termijn van drie weken hierover hun zienswijze te geven. Wij hebben zienswijzen ontvangen binnen de gestelde termijn.

Er bleken geen bezwaren te zijn.

Inventarisatie en beoordeling
Op basis van uw verzoek (en eventueel nadere precisering) hebben wij geïnventariseerd of, en zo ja welke, documenten beschikbaar zijn binnen de reikwijdte van uw verzoek. Tijdens het zoeken naar documenten zijn de navolgende acties verricht:

- Overleg met de betrokken vakafdeling;
- Onderzoek databanken van de vakafdeling;
- Onderzoek K-schijf van de vakafdeling;
- Onderzoek bestuurlijk informatiesysteem.

De geïnventariseerde documenten hebben wij opgenomen in twee inventarisatielijsten. Deze treft u als bijlagen aan bij dit besluit. Per document is in de inventarisatielijst aangegeven hoe wij deze hebben beoordeeld en in hoeverre het document al dan niet (gedeeltelijk) openbaar kan worden gemaakt.

MOTIVERING WEIGERINGSGRONDEN

Economische of financiële belangen (art. 10, tweede lid, onder b Wob)
Op grond van artikel 10, tweede lid, onder b, Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Deze uitzonderingsgrond is onder meer aan de orde in gevallen waarin er sprake is van een privaatrechtelijke relatie tussen de overheid en een derde dan wel waarin de overheid voornemens is een privaatrechtelijke relatie aan te gaan. De documenten of delen van de documenten die wij niet openbaar maken, zien op de financiële/economische belangen van de gemeente en derden. Gelet op het bovenstaande menen wij dat in de hier bedoelde gevallen de economische en financiële belangen van de gemeente zwaarder wegen dan het belang van openbaarheid.

Eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (art. 10, tweede lid, onder e Wob)
Op grond van artikel 10, tweede lid, onder e Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd. In de geïnventariseerde documenten staan persoonsgegevens, zoals namen, emailadressen en telefoongegevens. Wij zijn van mening dat ten aanzien van deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. In casu is hierbij mede van belang dat het niet gaat om het opgeven van een naam aan een individuele burger die met een ambtenaar in contact treedt, maar om openbaarmaking in de zin van de Wob. Wij betrekken daarbij ook dat het niet openbaar maken van de persoonlijke gegevens niets af doet aan de mate waarin informatie openbaar wordt gemaakt over de bestuurlijke aangelegenheid. Voor zover het de persoonsgegevens van ambtenaren betreft is hierbij het volgende van belang. Weliswaar kan, waar het gaat om beroepshalve functioneren van ambtenaren, slechts in beperkte mate een beroep worden gedaan op het belang van eerbiediging van hun persoonlijke levenssfeer, maar dit ligt anders indien het betreft het openbaar maken van namen en telefoonnummers van ambtenaren. Dit zijn immers persoonsgegevens en het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer kan zich tegen het openbaar maken daarvan verzetten. Daarbij is van belang dat het hier niet gaat om het opgeven van een naam en telefoonnummer aan een individuele burger die met een ambtenaar in contact treedt, maar om openbaarmaking in de zin van de Wob en dus aan eenieder. Bovendien betreft het hier geen ambtenaren die wegens hun functie in de openbaarheid treden. In dit verband wordt verwezen naar ABRvS 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:321. Het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer weegt bij deze documenten, gelet op het bovenstaande, zwaarder dan het belang van openbaarheid. Gelet op het voorgaande zijn in de (deels) openbaar te maken documenten (ex artikel 10 lid 2 sub 2 Wob) alle tot de persoon herleidbare informatie zoals namen (en afkortingen daarvan), persoonlijke identificatienummers zoals opgenomen op identiteitskaarten, functiebenamingen, doorkiesnummers en e-mailadressen van de betrokkenen, zoals ambtenaren en externe adviseurs en burgers, onleesbaar gemaakt.

BESLUIT
Met inachtneming van het voorgaande tot (gedeeltelijke) openbaarmaking van de (geanonimiseerde) documenten [1, 2, 3, 4, 5] door schriftelijke overlegging bij dit besluit.

Wij gaan er van uit u hiermee afdoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,
namens deze

[redacted]
Hoofd Vastgoed a.i.

Bijlagen:
- Inventarisatielijst
- Documenten

Niet eens met deze beslissing?

Dan kunt u, of een andere belanghebbende, een bezwaarschrift indienen. Dit moet binnen zes weken na de bekendmaking van het besluit. U stuurt het bezwaarschrift naar:

Het college van burgemeester en wethouders
t.a.v. de Algemene Bezwaarschriftencommissie
Postbus 1011, 3000 BA te ROTTERDAM
Faxnummer Algemene Bezwaarschriftencommissie: (010) 267 63 00.

In het bezwaarschrift moet in ieder geval staan:

- **uw naam, adres en handtekening;**
- **uw telefoonnummer zodat contact met u opgenomen kan worden om samen met u te bespreken wat de beste aanpak van uw bezwaarschrift is;**
- **de datum waarop u bezwaar maakt;**
- **een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;**
- **de reden(en) van uw bezwaar.**

U wordt verzocht tevens een kopie van dit besluit mee te zenden.

U kunt uw bezwaarschrift via internet ook digitaal indienen.
Zie: http://www.rotterdam.nl/product:bezwaar_indienen
Hiervoor is een DigiD of een E-herkenning voor bedrijven nodig.
U kunt het bezwaarschrift niet op een andere digitale wijze, bijvoorbeeld per e-mail, indienen.

U kunt, indien u een bezwaarschrift bij het college heeft ingediend, een verzoek om voorlopige voorziening (o.a. schorsing) indienen bij:
Rechtbank Rotterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 50951, 3007 BM te ROTTERDAM.
Voor een dergelijk verzoek is griffierecht verschuldigd.
Verdere informatie kunt u vinden op de website van de rechtbank Rotterdam: www.rechtspraak/nl/Gerechten/Rotterdam.

Inventarisatielijst

WOB-verzoek: Emmalaan 102
Zaaknummer: 589448-2020
Cluster: Stadsontwikkeling

Nr	Datum	Type document + onderwerp	Beoordeling	WOB-weigeringsgrond
1	2018	Huurovereenkomst	Deels Openbaar	Art. 10 lid 2 sub b WOB jo. Art. 10 lid 2 sub e WOB
2	2013	Kruisjeslijst	Deels Openbaar	Art. 10 lid 2 sub b WOB jo. Art. 10 lid 2 sub e WOB
3	2017	Verhuurkaart	Deels Openbaar	Art. 10 lid 2 sub b WOB jo. Art. 10 lid 2 sub e WOB
4	2007	Algemene Bepalingen Grondhuur	Openbaar	
5	2013	Kwaliteitskaart watersport definitief 1 aug 2013	Openbaar	

Weigeringsgronden

Wetsartikel	Kern
Art. 3 WOB	Buiten scope aanvraag
Art. 10 lid 1 sub c WOB	Bedrijfs- en fabricagegegevens
Art. 10 lid 1 sub d WOB/Art. 9 AVG	Bijzondere persoonsgegevens
Art. 10 lid 2 sub b WOB	Economische- of financiele belangen
Art. 10 lid 2 sub c WOB	De opsporing en vervolging van strafbare feiten
Art. 10 lid 2 sub d WOB	Inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
Art. 10 lid 2 sub e WOB	Eerbieding persoonlijke levenssfeer
Art. 10 lid 2 sub f WOB	Belang van geadresseerde om al eerste kennis te nemen
Art. 10 lid 2 sub g WOB	Onevenredige bevoordeling/benadeling
Art. 11 lid 1 WOB	Intern beraad, persoonslijke beleidsopvattingen
Art. 53 Gemeentewet	Geheimhouding
Art. 54 Gemeentewet	Geheimhouding
Art. 55 Gemeentewet	Geheimhouding
Art. 2.57 Aanbestedingswet 2012	Vertrouwelijk verstrekt i.h.k.v. aanbesteding
Art. 28 Rechtsvordering	Bijzondere regeling
Art. 7:4 Awb	Verzoek/aanvraag ikv artikel 7:4, vierde lid, Awb
Wet politiegegevens	Bijzondere regeling

Beoordeling

Reeds Openbaar
Openbaar
Niet Openbaar
Deels Openbaar

Contractnr.: [redacted]
Debiteurnr.:

Bijlage 1

HUUROVEREENKOMST ONBEBOUWDE GROND WATERSPORT MODEL 1.

in de zin van art. 7:201-231 excl. 7:230a BW

Model gebaseerd op het door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgestelde model voor kantoorruimte. Uitdrukkelijk wordt vermeld dat het ROZ model slechts is gebruikt als basis, zodat in alle artikelen toevoegingen of afwijkingen kunnen voorkomen, welke niet expliciet zijn aangegeven.

ONDERGETEKENDEN

De publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Rotterdam**, gevestigd te Rotterdam, (mede) kantoorhoudende te 3072 AP Rotterdam, Wilhelminakade 179, *hierna te noemen: 'verhuurder',*

EN

Watersportvereniging "Alvo"
Gevestigd Emmalaan 102
te 3051 JH ROTTERDAM

hierna te noemen: 'huurder',
ingeschreven in het handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer [redacted],
vertegenwoordigd door het bestuur

Verhuurder en huurder gezamenlijk hierna te noemen: 'partijen',

OVERWEGENDE DAT:

- Verhuurder heeft verhuurd aan huurder een perceel grond en een perceel grond onder water aan de Emmalaan 102;
- Het College van Burgemeester en Wethouders in 2009 het Meerjaren Perspectief Rotterdams Vastgoed heeft vastgesteld, waarin is bepaald dat de Gemeente Rotterdam een kostendekkende huur wil rekenen voor haar maatschappelijk vastgoed :
- Het Cluster Stadsontwikkeling van de Gemeente Rotterdam, opdracht heeft gekregen over te gaan tot uitvoering van dit Besluit;
- Verhuurder met huurder een nieuwe huurovereenkomst wenst af te sluiten;
- Met huurder overleg heeft plaatsgevonden over de af te sluiten huurovereenkomst en de keuze van het beheermodel (zie artikel 8.1 van de bijzondere bepalingen van deze huurovereenkomst):
- Partijen de afspraken in deze huurovereenkomst willen vastleggen;
- Huurder destijds met toestemming van de gemeente een opstal heeft opgericht en dat partijen met het aangaan van de (nieuwe) overeenkomst geen wijziging hebben beoogd

in het juridische regime: "Huurovereenkomst onbebouwde grond in de zin van art. 7:201-231 excl. 7:230a BW".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- De kostendekkende huur duidelijkheid geeft in alle relevante kosten van verhuurder voor watersport objecten voor onder andere kapitaalslasten, meerjarig onderhoud, belastingen, verzekeringen en beheerkosten;
- Een kostendekkende huur belangrijk is om het onderhoud en de functionele vervanging te kunnen financieren en uit te voeren;
- De watersport objecten zijn geïnspecteerd en er een meerjarenonderhoudsprognose is opgesteld;
- Alle financiële lasten zijn geïnventariseerd en vastgesteld;
- De kostendekkende huur in deze huurovereenkomst is vastgesteld volgens beheermodel 1 van de productgroep watersport versie 2 d.d. 25 juli 2013 "Uitgangspunt gedeeltelijk beheer huurder".

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder een perceel **grond en een perceel grond onder water** ter grootte van circa 16588 m2, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan EMMALAAN 102 te ROTTERDAM, kadastraal bekend HLG, sectie G nummers 2205 en 2206 beide gedeeltelijk. Het gehuurde is nader aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening van [redacted]

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor **beoefening van de watersport niet zijnde zwemsport.**

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

1.4 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder opstallen op het gehuurde te plaatsen. Als opstallen worden aangemerkt een schuur, caravan, loods of enig ander bouwwerk.

Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN GRONDHUUR' van **OntwikkelingsBedrijf Rotterdam van *30-1-2007***, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Huurder verklaart een exemplaar van de algemene bepalingen te hebben ontvangen en bekend te zijn met de inhoud daarvan.

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

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van
en lopende tot en met [redacted]

Contractnr.: [redacted]
Debiteurnr.:

3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor [redacted]
voortgezet voor aansluitende perioden van telkens [redacted]
3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste **12** maanden.
3.4 Opzegging dient schriftelijk te geschieden.

Huurprijs, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € [redacted]
zegge: [redacted] en [redacted] euro.
4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
4.3 ~~Indien partijen een met omzetbelasting verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzet belasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.~~
4.4 De door huurder te betalen huur, zijnde de (kostendekkende) huurprijs wordt , voor het eerst met ingang van [redacted] aangepast, overeenkomstig 8.1. t/m 8.4 algemene bepalingen en het hierna bepaalde in artikel 4.4.1.
4.4.1 Bij het bepalen van de jaarlijkse huurprijsaanpassing als bedoeld in artikel 4.4. wordt de (kostendekkende) huurprijs gecorrigeerd door: "de (kostendekkende) huurprijs te verminderen met de aan het gehuurde toe te rekenen kapitaallasten".
4.5 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit de huurprijs;
4.6 Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- huur [redacted]
-

Totaal

zegge: [redacted] cent.

4.7 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van [redacted] tot en met [redacted] en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € [redacted]
4.8 Huurder is verplicht alle ingevolge deze huurovereenkomst aan verhuurder verschuldigde bedragen te voldoen door overschrijving naar **ABN AMRO Bankrekening** [redacted] ten name van het **Gemeente Rotterdam SO**. Verhuurder is te allen tijde gerechtigd deze betalingsinstructie te wijzigen.

Paraaf verhu[redacted]huurder

4.9 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.6 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

Leveringen en diensten
5. Partijen komen geen door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten overeen.

Bankgarantie
6. Partijen komen overeen dat huurder geen zekerheid zal stellen in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom.

Beheerder
7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **de afdeling Vastgoed van het Cluster Stadsontwikkeling, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam**.
7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Bijzondere bepalingen

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen
8.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12.3 onder b van de Algemene Voorwaarden Grondhuur zoals genoemd in artikel 2, is verhuurder te allen tijde verantwoordelijk voor, voor zover aanwezig, de beschoeiingen het baggerwerk van de watergangen, de op het gehuurde aanwezige bomen en tevens voor het herstel van de op het gehuurde aanwezige paden indien hieraan door de aanwezigheid van bomen schade is ontstaan en huurder is te allen tijde verantwoordelijk voor de uitvoering van het dagelijks jaarlijks en planmatig onderhoud conform bijgevoegde kruisjeslijst onderhoudsverantwoordelijkheid productgroep watersport model 1 versie 2 watersport d.d. 25 juli 2013 "Uitgangspunt gedeeltelijk beheer huurder".
8.2 In aanvulling op artikel 12 algemene bepalingen komen huurder en verhuurder overeen het onderhoudsniveau van het gehuurde minimaal op niveau B te houden, volgens de bijgevoegde kwaliteitskaart watersport van de CROW - Beeldsystematiek uitgiftedatum 1 augustus 2013,

Overige:
9.1 In aanvulling op het bepaalde in artikel 20.1 en 20.2 van de algemene bepalingen is huurder verantwoordelijk verhuurder schriftelijk in kennis te stellen van alle wijzigingen binnen het bestuur die van invloed zijn voor alle uit deze huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

9.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 23.1 van de algemene bepalingen komen verhuurder en huurder overeen dat alle mededelingen aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract gericht zullen worden aan:
Watersportvereniging "Alvo", Emmalaan 102 , 3051 JH, ROTTERDAM

9.3 Het is huurder uitdrukkelijk niet toegestaan op het gehuurde speeltoestellen e.d. te hebben die vallen onder het Warenbesluit Attractie- en speeltoestellen.

Contractnr.: [redacted]
Debiteurnr.: [redacted]

Aanvullingen en of wijzigingen:

Doorhaling van artikel 4.3 is goedgekeurd

Indien verhuurder gebruik wil maken van zijn bevoegdheid om bij verlenging van de huurovereenkomst, als bedoeld in artikel 3.2 voor het eerst per 1 januari 2019, de huurprijs opnieuw wenst vast te stellen, zal verhuurder huurder daarvan schriftelijk in kennis stellen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Plaats	datum	plaats	datum
Rotterdam	[redacted]	Rotterdam	[redacted]

Verhuurder,

voor deze,
Stadsontwikkeling
Portefeuillemanager of Assetmanager,

[redacted]

Huurder,

Watersportvereniging "Alvo"

[redacted]

Bijlagen:
- Bijlage 1 : Algemene bepalingen Grondhuur
- Bijlage 2: Tekening van het gehuurde d.d.
- Bijlage 3: Kruisjeslijst onderhoudsverantwoordelijkheid productgroep watersport model 1 versie 2 d.d.25 juli 2013
- Bijlage 4. Kwaliteitskaart watersport uitgiftedatum 1 augustus 2013.
-

[redacted]

Paraaf verh[redacted]urder

Bijlage 2

BIJLAGE 3: Kruisjeslijst onderhoudsverantwoordelijkheid productgroep watersport model 1

Model:	**1**
Versie:	**2**
Datum:	**25 juli 2013**
Omschrijving:	**Uitgangspunt gedeeltelijk beheer huurder**
Productgroep	**Watersport**

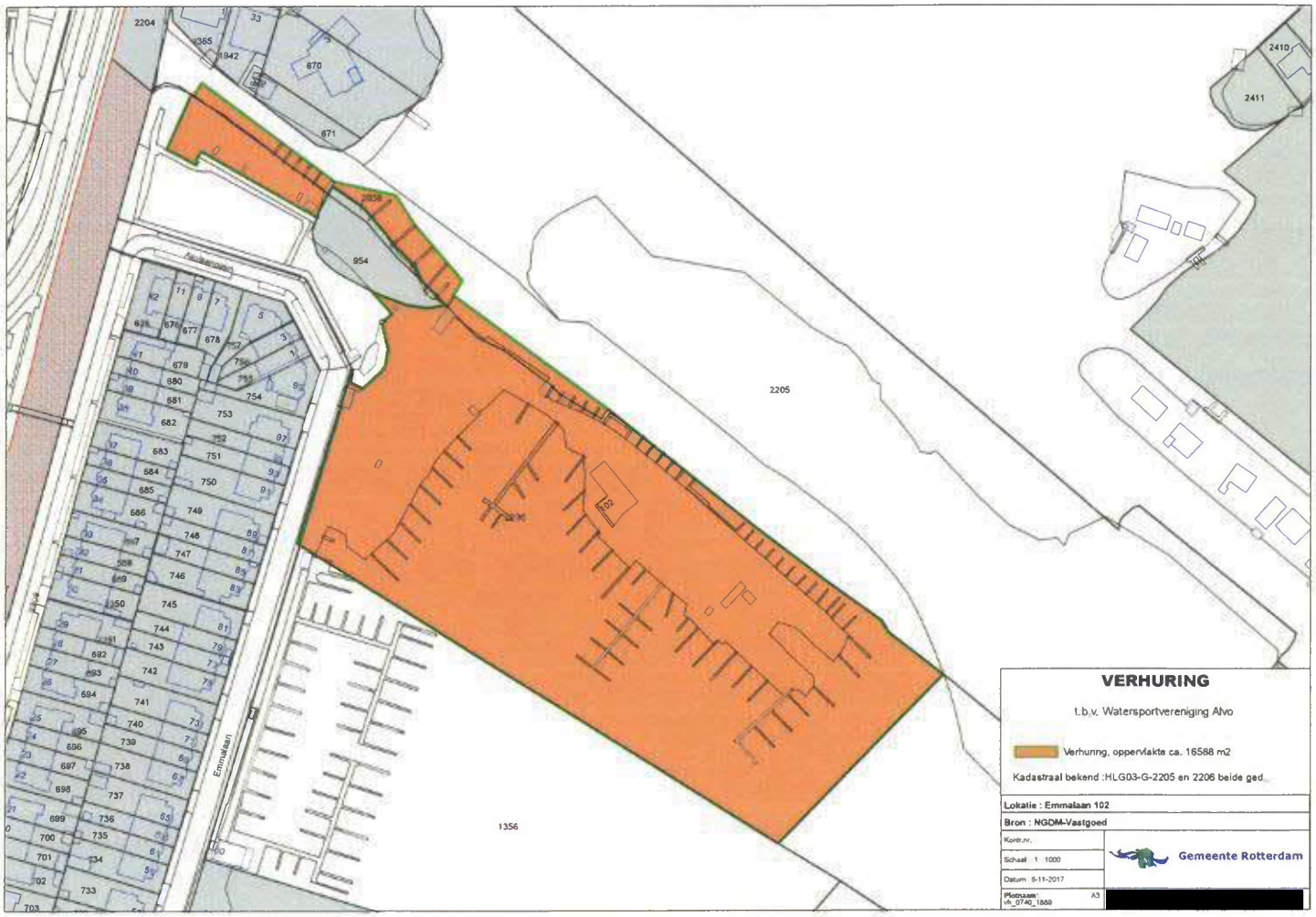
	HUURDER		VERHUURDER	
Erfafscheidingen rond het complex:				**Erfafscheidingen rond het complex:**
Hekwerken / looppoorten/afrastering				***Hekwerken / looppoorten/afrastering***
Dagelijks onderhoud	X			
Verwijderen ongewenste begroeiing	X			
Jaarlijks onderhoud	X			
Planmatig onderhoud	X			
Verhardingen:				**Verhardingen:**
paden,parkeren,trapvelden				***paden,parkeren,trapvelden***
Verwijderen zwerfvuil / onkruid, aanvegen	X			
Afsteken kantbegroeiing	X			
Jaarlijks onderhoud	X			
Planmatig onderhoud	X			
			X	Aanhelen bestrating tgv wortelopgroei
Ontwateringsystemen				**Ontwateringsystemen**
Vervangen / heraanleg	X			
Onderhoud drainagesysteem	X			
Onderhoud sloot en walkanten	X			
Vrijhouden van vuil (goten en putten)	X			
Kabels en buizen:				**Kabels en buizen:**
Elektra, gas, water, riool, CAI				***Elektra, gas, water, riool, CAI***
Nieuwe aanleg, vervangen en onderhoud aan alle nutsleidingen binnen het gehuurde en opstallen	X			
			X	Aanleg en onderhoud kabels en leidingen tot het gehuurde
Reparaties op het complex	X			
Onderhoud verbruiksmeters	X			
Verlichting				**Verlichting**
Nieuwe aanleg, onderhoud en vervanging van alle soorten verlichting en - bekabeling incl. voeding	X			
Opstallen:				**Opstallen:**
Nieuw- (her)bouw, onderhoud in en aan het gebouw incl. alle wettelijke voorschriften	X			
Dagelijks onderhoud	X			
Jaarlijks onderhoud	X			
Planmatig onderhoud	X			
Vuilafvoer:				**Vuilafvoer:**
Huishoudelijke en tuinafval	X			
Milieu belastend materiaal	X			
Terreinonderhoud:				**Terreinonderhoud:**
			X	Boomonderhoud
Schoffelen, wieden, harken, borders	X			
Verzakkingen, ophoging en egalisatie etc.	X			
Onderhoud heesters, bosbeplanting etc.	X			
Maaien en herstel gazons	X			
Terreininventaris (banken,prullebakken, etc.)	X			
Waterkanten				**Waterkanten**
Opschonen (vuilvissen/krozen) jachthaven	X			
Dagelijks onderhoud	X			
			X	Jaarlijks onderhoud
			X	Planmatig onderhoud
			X	Baggerwerk watergangen
Steigers				**Steigers**
Dagelijks onderhoud	X			
Jaarlijks onderhoud	X			
Planmatig onderhoud	X			
Milieuzaken				**Milieuzaken**
Alle onderhoud en vervanging van vloeistofdichte bestrating	X			
Alle onderhoud en vervanging van milieuspecifieke opbergsystemen	X			

- Dagelijks onderhoud: nalopen, reinigen, klein herstel
- Jaarlijks onderhoud: preventief onderhoud t.b.v. het blijven functioneren van een voorziening
- Planmatig onderhoud: meerjarig vervangingsonderhoud

Paraaf verhuurder: ..

Paraaf huurder:

Bijlage 3



[redacted]

BIJLAGE 1

ALGEMENE BEPALINGEN GRONDHUUR
OntwikkelingsBedrijf Rotterdam
30-1-07

Staat
1.1 Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur opgeleverd en door huurder aanvaard in de staat waarin het zich dan bevindt. Die staat wordt door of vanwege huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huur- overeenkomst toe te voegen en door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, welk proces-verbaal deel uitmaakt van de huurovereenkomst. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.
1.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare en/of onzichtbare gebreken aan het gehuurde en/of daartoe behorende roerende zaken van welke aard en omvang dan ook, die hij niet bij aangaan van de huurovereenkomst kende en evenmin behoorde te kennen. Verhuurder is evenmin aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare en/of onzichtbare gebreken van welke aard en omvang dan ook die na het aangaan van de huurovereenkomst ontstaan c.q. mochten ontstaan. Op de verhuurder rust terzake van gebreken ontstaan na het aangaan van de huurovereenkomst geen onderzoeks- en/of mededelingsplicht.

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

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

Deskundigheid
4. Indien huurder of verhuurder onvoldoende deskundig is, dan is hij verplicht om zich bij het opmaken van het proces- verbaal van oplevering en bij de inspectie als bedoeld in 3 te laten bijstaan of te laten vertegenwoordigen door een deskundige.

Gebruik
5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van huurder en ten aanzien van het gebruik van het gehuurde) 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 e.d.
5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging en brandpreventie, slechts bedrijven in- schakelen waarmee verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP). Als in het kader van door of vanwege verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, mag huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens verhuurder

gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid en parkeergedrag.
5.3 Huurder mag bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.
5.4 Zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van verhuurder, is huurder niet bevoegd om op of aan het verhuurde (licht-)reclameaanduidingen, antenne-installaties of andere voorwerpen aan te brengen.
5.5 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

(Overheids)voorschriften en vergunningen
5.6.1 Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf, waarvoor het gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen verhuurder.
5.6.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder aan het gehuurde wil
geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van verhuurder.
5.6.3 Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder onverminderd het in 5.7.1 t/m 5.7.3 en 5.9.1 t/m 5.9.3 bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de
overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

Milieu
5.7.1 Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek ter zake van het gehuurde is ingesteld, en tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst -bij een gelijkwaardig onderzoek -onder, in, aan of rondom het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient de huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is huurder ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen.
Huurder vrijwaart verhuurder ter zake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheids-instanties.
5.7.2 Het gestelde in 5.7.1 is niet van toepassing indien huurder aantoont dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.
5.7.3 Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

Afvalstoffen/chemisch afval
5.8 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.

Verbodsbepalingen en voorschriften van orde

5.9.1 Het is huurder niet toegestaan:

a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering;

b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan

het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad;

c. 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.

5.9.2.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, zoals naamsaanduidingen, borden, aankondigingen, publicaties, opstallen, getimmerten, uitstallingen, emballage, goederen, automaten, verlichting e.d., behoudens de in 5.4 vereiste voorafgaande schriftelijke toestemming voor de daar vermelde veranderingen.

5.9.2.2 Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.

5.9.2.3 Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde en niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel wanneer het huurgenot niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder zich daartegen verzetten.

5.9.2.4 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

5.9.2.5 Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.

5.9.2.6 Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.

5.9.2.7 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.

5.9.3 Met betrekking tot de in 5.9.2.1genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.

Verzoeken/toestemming

5.10.1 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.

5.10.2 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.

5.10.3 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.

Boetebepaling

6. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250,00

per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Onderhuur

7.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

7.2 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.

Huurprijswijziging

8.1 Een in 4.4 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

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

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

8.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede 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.

Einde huurovereenkomst of gebruik

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

9.1.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering van het gehuurde zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde door huurder bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik aan verhuurder opgeleverd in de staat die verhuurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen en behoudens normale slijtage en veroudering.

9.1.3 Bij discussie over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur, wordt huurder verondersteld het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen.

9.1.4 Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van huurder worden verwijderd. Het gestelde in 5.9.2.5 en 5.9.2.6 is van toepassing.

9.2 Indien huurder het gebruik van het gehuurde ontijdig heeft beëindigd, is verhuurder gerechtigd, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat huurder enig recht op schadevergoeding heeft.

9.3 Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze op het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder

enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd. Verhuurder heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden, dit alles tenzij verhuurder ermee bekend is dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen.
In het laatste geval is huurder verplicht om tezamen met de opvolgend huurder een beschrijving op te stellen van alle zaken die door de opvolgend huurder zijn of worden overgenomen. Deze door huurder en de opvolgend huurder geparafeerde beschrijving van die zaken dient direct na het opstellen daarvan aan verhuurder te worden verstrekt.
9.4 Tenzij tussen huurder en verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen, is huurder in geen geval gerechtigd om zaken na beëindiging van de huurovereenkomst op het gehuurde achter te laten in afwachting van het antwoord op de vraag of een opvolgend huurder deze zaken wellicht wenst over te nemen. Als huurder zich hier niet aan houdt, is verhuurder gerechtigd
om desbetreffende zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden.
9.5 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden. De inspectie van het gehuurde en de opmaak en de ondertekening van het inspectierapport zal geschieden door partijen dan wel door daartoe bevoegde vertegenwoordigers. Partijen kunnen zich achteraf niet op de onbevoegdheid van die vertegenwoordigers beroepen.
9.6 Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.
9.7 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn ten genoegen van verhuurder uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.
9.8 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Schade en aansprakelijkheid
10.1 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van brand, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet verhuurder terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in 10.6 voordoet of dreigt voor te doen.
10.2 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het gestelde in 12.1, 12.3 en 12.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.
10.3 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het gestelde in 12.1, 12.3 en 12.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.
10.4 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.
10.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

10.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van huurder en huurder heeft geen recht op huurprijsvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkomingen in de leveringen en diensten.
Eveneens is verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die op het gehuurde aanwezig zijn en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van die derden ter zake.
10.7 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
10.8 Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen.
10.9 Het gestelde 10.6 en 10.8 ten aanzien van de bedrijfsschade geldt niet bij schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde. Evenmin geldt het gestelde in 10.6 en 10.8 ten aanzien van de bedrijfsschade indien de schade het gevolg is van een gebrek aan het gehuurde dat verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen, tenzij het gaat om gebreken waarvan huurder op de hoogte was of had kunnen zijn door zijn onderzoek als omschreven in 3, welk gebrek alsdan tussen partijen niet als een gebrek kan worden beschouwd.

Bankgarantie
11.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie te gelden voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.
11.2 Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie.
11.3 Ingeval de bankgarantie is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een nieuwe bankgarantie, die voldoet aan het gestelde in 11.1 en 11.4, tot het volledige bedrag zorgdragen.
11.4 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de huurprijs, van de vergoeding voor leveringen en diensten of het voorschot daarop en van de geldende omzetbelasting, op eerste verzoek van verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
11.5 Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
11.6 Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikelomschreven verplichtingen, verbeurt huurder aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van € 250,00 per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen
12.1 Voor rekening van huurder zijn de hierna in 12.3 weergegeven kosten van onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde.
12.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 12.3 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de huurder. Huurder dient tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.
12.3 Voor rekening van huurder is het algehele onderhoud aan het gehuurde, waaronder:
a. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstal preventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;

c. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde;
d. gewoon onderhoud van de watergangen grenzend aan het gehuurde. Huurder is verplicht deze watergang(en) voor de halve breedte van de watergang en naar de lengte van het perceel te onderhouden volgens de vereisten van het Hoogheemraadschap en de dienst Gemeentewerken. Dit gewoon onderhoud houdt in het verwijderen van planten, kroos, drijfvuil en overhangende takken. De controle van dit onderhoud geschiedt door het Hoogheemraadschap die dat van tevoren aankondigt.
12.4 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van huurder.
12.5 Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd - is verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhoud-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten.
Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.
12.6 Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft verhuurder in dat bericht een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.
12.7 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde als genoemd in 12.1, 12.3 en 12.4 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.

Aanpassingen door of vanwege verhuurder
13.1 Het is verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
13.2 Het gestelde in artikel 7: 220 lid l' 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde leveren voor huurder geen gebreken op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen, zonder recht te hebben op vermindering van de huurprijs, vermindering van een andere betalingsverplichting, geheel of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding.

Toegang verhuurder
14.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is huurder verplicht verhuurder of degene die zich ter zake bij huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.
14.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden.
In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.
14.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging va het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke ‘te huur’ of ‘te koop’ borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Kosten van leveringen en diensten
15 Boven de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes

die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten.

Kosten, verzuim

16.1 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 kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten - aan verhuurder te voldoen.
De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.
16.2 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Betalingen

17.1 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 opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan weloverschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Dit laat onverlet de bevoegdheid van huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6.50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.
17.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300,00 per maand.

Belastingen, lasten, heffingen, premies

Omzetbelasting

18.1 Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzet- belasting belaste (ver)huur.
18.2 Maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. V B 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.
18.3. a Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
I De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.
II De omzetbelasting die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.
III Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
18.3.b Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 18.3.a sub I, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende

huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
18.4 Het in 18.3.a sub II 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.
18.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 18.3.a voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven
in de overige schade als bedoeld in 18.3.a sub III. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
18.6 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in 18.1, stelt huurder de verhuurder c.q diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.
18.7 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 18.7 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 18.9, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht,
is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 18.3.a weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
18.8 Het in 18.3.a, 18.3.b, 18.5 en 18.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
18.9 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies, e.d.
19.1 Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
b. milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
d. rioolrecht;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:
-terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
-terzake van goederen van huurder;
-die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.
19. 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.

Hoofdelijkheid
20.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.
Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.
20.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid
21.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.
21.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.
21.3 Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door ernstige nalatigheid of grove schuld van verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens
22. Indien huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie
23.1 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.
23.2 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.
23.3 Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Klachten
24. 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
25. Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

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

Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling

Kwaliteitskaart

Productgroep: WATERSPORT
Versie: DEFINITIEF
Uitgiftedatum: *01 Augustus 2013*

Inleiding

De kwaliteitskaart is een toelichting op de in het huurcontract opgenomen kwaliteitsnorm ten aanzien van het onderhoud. De kwaliteitskaart maakt inzichtelijk wat de in het contract opgenomen onderhoudsnorm in de praktijk voor de huurder betekent. Basis voor de beoordeling van de onderhoudskwaliteit bij de watersportterreinen is de zogenaamde CROW - systematiek. Deze systematiek kent vijf kwaliteitsniveaus en loopt van A+ t/m D. Hierbij is A+ de meest optimale situatie en is er bij niveau D sprake van een onveilige situatie.

Voor meer informatie over de CROW systematiek kan www.crow.nl/kwaliteitscatalogus worden geraadpleegd.

Kwaliteitsniveau

Het contractueel vastgelegde onderhoudsniveau voor de recreatieterreinen is niveau “B”. Dit niveau laat zich omschrijven als “sober en doelmatig”. Huurder dient er voor te zorgen dat het gehuurde die onderhoudskwaliteit heeft.

Demarcaties

Om te bepalen welke partij, welke onderhoudsverantwoordelijkheid heeft, is er een demarcatie opgesteld (“kruisjeslijst”). Hierin zijn de onderhoudsverplichtingen van huurder en verhuurder opgenomen. De demarcatielijst is bij het huurcontract gevoegd en is daar een onlosmakelijk onderdeel van.

Onderdelen en beelden

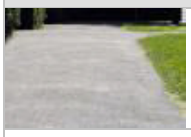
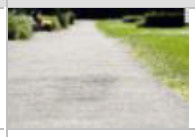
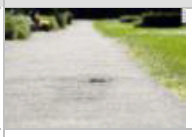
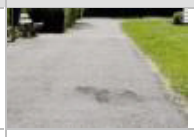
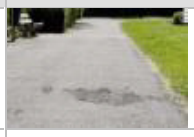
Hierna wordt, met behulp van beeldmateriaal waarbij zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij de demarcatie voor de watersportterreinen, duidelijk gemaakt wat niveau B van de CROW systematiek in de praktijk voor de huurderszaken betekent. Aan de hand van dit beeldmateriaal kunt u beoordelen of de onderhoudskwaliteit toereikend is of dat maatregelen noodzakelijk zijn.

Hekwerken

A+	A	B	C	D
Het hek wordt volledig en gelijkmatig door de coating bedekt.	Het hek wordt volledig door de coating bedekt. Op een enkele plaats is de coating dunner.	Op enkele plaatsen is de coating afwezig of in een slechte conditie. Het hek is grotendeels door de coating bedekt. Zeer lichte roestvorming komt voor.	Op grotere delen van het hek is de coating afwezig of in een matige conditie. Roestvorming komt in enige mate voor.	Op het gehele hek is de coating afwezig of in een zeer slechte conditie. Ernstige roestvorming als gevolg hiervan kan voorkomen.
dekkingsgraad	dekkingsgraad	dekkingsgraad	dekkingsgraad	dekkingsgraad
100 % per stuk	> 98 % per stuk	> 95 % per stuk	> 80 % per stuk	≤ 80 % per stuk

A+	A	B	C	D
Het hek staat geheel niet scheef.	Het hek staat licht scheef.	Het hek staat duidelijk waarneembaar scheef.	Het hek staat fors scheef.	Het hek staat zo scheef dat dit gevaar oplevert.
scheefstand	scheefstand	scheefstand	scheefstand	scheefstand
0 graden per stuk	≤ 2 graden per stuk	≤ 4 graden per stuk	≤ 15 graden per stuk	> 15 graden per stuk

Paden

A+	A	B	C	D
				
Er is geen rafeling. Er is geen schade volgens de CROW-systematiek voor wegbeheer.	Er is lichte rafeling. Er is enige schade volgens de CROW-systematiek voor wegbeheer.	Er is enige rafeling. De waarschuwingsgrens van de CROW-systematiek voor wegbeheer is overschreden.	Er is aanzienlijke rafeling. De richtlijn van de CROW-systematiek voor wegbeheer is overschreden.	Er is veel ernstige rafeling. De richtlijn van de CROW-systematiek voor wegbeheer is met meer dan één klasse overschreden. Er is sprake van onderhoudsachterstand.
ernst	ernst	ernst	ernst	ernst
≤ 5 % per m2	≤ 20 % per m2	≤ 50 % per m2	≤ 50 % per m2	> 50 % per m2
omvang	omvang	omvang	omvang	omvang
≥ 0 % per 100 m1	> 5 % per 100 m1	≤ 50 % per 100 m1	> 50 % per 100 m1	> 5 % per 100 m1

Grasvelden/maaien

A+	A	B	C	D
Het gras is kort en goed gemaaid.	Het gras is kort en goed gemaaid.	Het gras is niet te lang en goed gemaaid.	Het gras is niet te lang en goed gemaaid.	Het gras is te lang of slecht gemaaid.
maximaal hoogteverschil	maximaal hoogteverschil	maximaal hoogteverschil	maximaal hoogteverschil	maximaal hoogteverschil
≤ 5 mm per 100 m2	≤ 5 mm per 100 m2	≤ 5 mm per 100 m2	≤ 5 mm per 100 m2	> 5 mm per 100 m2
maximale hoogte	maximale hoogte	maximale hoogte	maximale hoogte	maximale hoogte
≤ 50 mm per 100 m2	≤ 50 mm per 100 m2	≤ 70 mm per 100 m2	≤ 70 mm per 100 m2	> 70 mm per 100 m2
minimale hoogte	minimale hoogte	minimale hoogte	minimale hoogte	minimale hoogte
> 20 mm per 100 m2	> 20 mm per 100 m2	> 20 mm per 100 m2	> 20 mm per 100 m2	≤ 20 mm per 100 m2

Steigers

A+	A	B	C	D
			Betreden op eigen risico	Niet betreden
Steiger in nieuw-bouwkwaliteit	Steiger esthetisch deels aangetast, func-tie volledig aanwezig, constructie en veilig-heid geborgd	.Steiger esthetisch grotendeel aangetast, constructie en veilig-heid geborgd	Steiger vertoont zichtbaar construc-tief verval. Veiligheid is met (tijdelijke) voorzieningen nog te waarborgen	Steiger dient ver-vangen te worden, constructie en veilig-heid niet meer te borgen