

HUUROVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN: J. ZWANEVELD,  
(VERHUURDER) HOOFDSTRAAT 255,  
HOOGEZAND.

(HUURDER)

EN:

Mevr. A. C. de G. [REDACTED]  
Sensweg. 4. 3 J.  
te Baer

VERKLAREN AAN TE GAAN DE VOLGENDE OVEREENKOMST VAN VERHUUR EN HUUR.

DE VERHUURDER VERHUURT AAN HUURDER, DIE IN HUUR AANNEEMT:  
DE BESANGGROND VAN HET PAND: GELKINGESTRAAT 9,  
TE GRONINGEN.

TE WORDEN GEBRUIKT UITSLUITEND ALS OPSLAGRUIMTE.

DEZE OVEREENKOMST IS AANGEGAAN VOOR HET TIJDVAK VAN 3 MAANDEN,  
INGAANDE OP 1 februari 1995 EN DERHALVE EINDIGENDE OP 30 april 1995.

DE HUURDER IS AAN DE VERHUURDER EEN HUURPRIJS VERSCHULDIGD VAN f. 275,-  
PER MAAND TE BETALEN IN MAANDELIJKE TERMijnen, TELKENS OP VOORUITBETALING  
OP IEDERE EERSTE WERKDAG VAN DE MAAND.

DE HUURPERIODE WORDT STILZWIJBEND PER MAAND VERLENGD ONDER DEZELFDE  
VOORWAARDEN, MITS DIEN HUURDER/VERHUURDER VOOR DE LEDE VAN IEDERE MAAND  
BEEINDIGING VAN DEZE OVEREENKOMST WENST. E.E.A. PER AANGETEKEND BRIEF.

ALDUS IN DUPLO OPGEMAAKT EN GETEKEND TE HOOGEZAND, OP 27 januari 1995.

DE VERHUURDER, J. ZWANEVELD.

DE HUURDER, [REDACTED]

## Bedrijfshuurovereenkomst

### De ondertekenden:

1. Mevrouw A.C. de G■■■■, hierna te noemen: "verhuurster".
2. Familie Zwaneveld, wonende aan de Hoofdstraat 249 te Hoogezand, hierna te noemen: "huurder".

zijn overeengekomen als volgt:

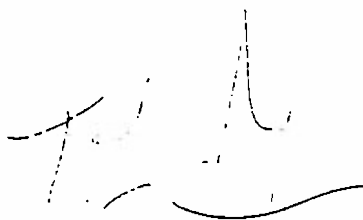
### Artikel 1

Verhuurster verklaart door ondertekening dezes verhuurd te hebben en in huur af te staan aan huurder, welke door mede-ondertekening dezes verklaart gehuurd te hebben en in huur aan te nemen, de bedrijfsruimte inclusief onzelfstandige woonruimte in de zin van artikel 1624 lid 2 Burgerlijk Wetboek, staande en gelegen te Ten Boer aan de Stadsweg 43; bestemd om daarin een museum-bedrijf uit te oefenen, door deze omschrijving aan huurder volkomen bekend, die daarvan geen nadere omschrijving verlangt. Verklarende huurder verder het gehuurde te hebben gezien en wel te kennen en het te aanvaarden in de staat en toestand waarin het zich bevindt bij de ondertekening van deze overeenkomst, zullende verhuurster geenszins aansprakelijk zijn voor gebreken, van welke aard ook, welke na het aanvaarden van het gehuurde daaraan blijken of beweerd worden te bestaan.

### Artikel 2

- 1) De huur en verhuur is aangegaan voor de tijd van 25 jaren, ingaande 2 februari 1995 en alzo eindigende op 1 februari 2020.
- 2) Indien niet, met inachtneming van een opzegtermijn van 5 jaren voor huurder en van 5 jaren van verhuurster, een huuropzegging per aangetekend schrijven met bericht van ontvangst casu quo bij deurwaarders-exploit heeft plaatsgehad, dan wordt deze overeenkomst na ommekomst van de in lid 1 genoemde periode van 25 jaar verlengd met de duur van 10 jaren.
- 3) Op de ingevolge lid 2 verlengde huurovereenkomst zijn de bepalingen uit dit contract wederom van toepassing.

Huurder:



Verhuurster: ■■■■

### Artikel 3

De huurprijs voor het bij deze overeenkomst verhuurde bedrag f 48.000,= per jaar (zegge: achtenveertig duizend gulden)., betaling zal plaats vinden volgens verrekening in de aangehechte koopovereenkomst (zie bijlage I).

### Artikel 4

Huurder is verplicht het gehuurde volgens zijn bestemming als museum-bedrijf te gebruiken en te exploiteren. Huurder zal het in het gehuurde gevestigde museum-bedrijf als een goed huurder voeren en elke handeling of gedraging nalaten, die wijziging in zijn rechtstoestand tengevolge zou kunnen hebben.

### Artikel 5

Verhuurster is gehouden aan huurder het rustig en ongestoord genot van het gehuurde te verzekeren, zolang de huur voortduurt en huurder aan zijn verplichtingen voortvloeiende-uit deze huurovereenkomst voldoet.

Verhuurster heeft het recht gedurende de huurtijd alle zodanige reparaties uit te (doen) voeren als deze huurovereenkomst verhuurster verplicht of verhuurster wenselijk acht.

### Artikel 6

- 1) Alle kosten, zowel binnenshuis als buitenshuis, die van vernieuwingen daaronder begrepen, die noodzakelijk zijn om het gehuurde geschikt te maken voor de exploitatie van een museum-bedrijf, zijn voor rekening van huurder.
- 2) Met inachtneming van het bepaalde in lid 1 is alle onderhoud van het gehuurde zowel buitenshuis als binnenshuis tijdens de duur van deze overeenkomst, een eventuele verlenging daaronder begrepen, voor rekening van huurder hieronder groot onderhoud inbegrepen. Voor rekening van huurder is voorts het herstel van gebreken van welke aard dan ook, ook al zijn de herstellingen tengevolge van overmacht noodzakelijk geworden, aan leiding en verdere installaties van gas, waterleiding en elektriciteit, aan riool- en afvoerbuizen, aan onderdelen der eventuele centrale verwarming, zoals ketels, buizen, kranen en radiatoren. Voor rekening van huurder komt verder o.a. het witten van muren en plafonds, reparaties aan schellen, sloten, grendels, krukken enz., aan tap- en afsluitkranen der leidingen, voorts het schoonmaken van zinkputten, goten, schoorstenen en privaten. Alle glasruiten, die staande de huurtijd in het gehuurde mochten breken of gebroken worden, door welke oorzaak dan ook, overmacht daaronder begrepen, moeten door huurder voor zijn rekening onmiddellijk door nieuwe, van geen mindere kwaliteit, worden vervangen. Indien huurder zijn onderhoudsverplichtingen niet of niet volledig nakomt pleegt hij wanprestatie.

Huurder:



Verhuurster:



- 3) Huurder is verplicht de nodige maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in geval van storm, sneeuw, vorst, brand en kortsluiting, waaronder ook begrepen de maatregel vereist ter voorkoming van bevrozing der waterleidingen in het gehuurde, bij gebreke waarvan huurder verplicht is om de door zijn nalatigheid ontstane schade aan het gehuurde onverwijld te (doen) herstellen. Huurder is verplicht om verhuurster in staat te stellen reparaties, vernieuwingen of uitbreidingen te verrichten, ook als dit ten behoeve van een naast-, boven-, of ondergelegen perceel moet geschieden. Verhuurster is niet aansprakelijk voor schade die aan huurders bezittingen zouden kunnen ontstaan door het openleggen van vloeren en muren.
- 4) Alle schade aan het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, ontstaan door schuld of nalatigheid van of vanwege huurder dan wel van met zijn goedvinden aanwezige derden, of voortvloeiende uit werkzaamheden ten behoeve van of in opdracht van huurder, zullen op kosten van huurder worden hersteld, indien huurder na sommatie door verhuurster met inachtneming van een redelijke termijn in gebreke is met het herstel. Huurder vrijwaart verhuurster voor alle aanspraken van derden terzake.
- 5) Verhuurster is niet aansprakelijk voor schade ontstaan aan de personen en goederen van huurder of van derden en huurder vrijwaart verhuurster tegen alle aanspraken terzake.
- 6) Verhuurster is niet aansprakelijk voor schade welke huurder mocht lijden indien deze door storm, sneeuw of regenval of door uitstroming van water, gas of elektriciteit, warmwater- of centrale verwarmingsinstallatie zou zijn veroorzaakt, of wanneer de levering van gas, water en/ of elektriciteit, om welke reden ook, belemmerd of verhinderd mocht worden.
- 7) Huurder is verplicht de meubilering en stoffering van het gehuurde, zomede de in het gehuurde aanwezige voorraden, tegen brand te verzekeren en verzekerd te houden en de polissen alsmede de kwitanties wegens betaalde premies op eerste verzoek aan verhuurster te tonen. Voorts is huurder verplicht ten genoegen van verhuurster een adequate bedrijfsschadeverzekering en een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid af te sluiten en door regelmatige premiebetaling in stand te houden. Huurder zal de betreffende polissen alsmede de kwitanties wegens betaalde premies op eerste verzoek aan verhuurster tonen.

#### Artikel 7

Verhuurster is gerechtigd om, indien de huurder zijn onderhoudsverplichtingen niet naleeft, na ingebrekestelling, zelfstandig de hiertoe vereiste werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren en de gemaakte kosten aan huurder in rekening te brengen.

Huurder:

TZ  
CHS

Verhuurster



### Artikel 8

Huurder zal, zonder schriftelijke toestemming van verhuurster, in, aan of op het gehuurde geen verandering, hoegenaamd ook, mogen aanbrengen, zullende huurder in ieder geval verplicht zijn op de eerste aanmaning van verhuurster eventuele aangebrachte veranderingen in hun oorspronkelijke toestand te doen of laten terugbrengen, een en ander voor rekening van huurder. Verhuurster heeft het recht aangebrachte veranderingen zonder enige schadeloosstelling voor zich te behouden, als zijnde zijn eigendom.

### Artikel 9

De onroerendgoed-belasting, voorzover betrekking hebbende op het feitelijk gebruik van het gehuurde, alsmede alle andere belastingen en heffingen welke op het gehuurde drukken -inclusief de heffing krachtens de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren en precariorechten- zijn voor rekening van huurder. Mocht verhuurster worden aangeslagen voor een belasting of heffing welke voor rekening van huurder is, dan verplicht huurder zich deze op eerste vordering aan verhuurster te voldoen.

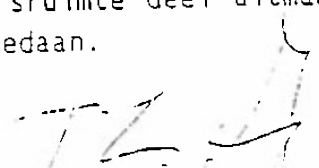
Voor rekening van huurder is verder het verbruik van gas, water, elektriciteit en telefoon, alsmede alle hieruit voortvloeiende of daarmee samenhangende kosten, waaronder begrepen schadeclaims en/ of boetes en vergoedingen van meerverbruik en/ of meergebruik, ook al zijn de kosten ten name gesteld van verhuurster, dit alles voor zover het de bedrijfsvoering van huurder betreft. Verhuurster behoudt zich het recht voor aan huurder omzetbelasting over de huur van het onroerend goed in rekening te brengen, mits ontheffing is verkregen van de Inspectie der Belastingen. Huurder geeft hierbij aan verhuurster onherroepelijk machtiging om het daartoe strekkende verzoek, gericht aan de Inspecteur der omzetbelasting, voor en namens huurder in te dienen.

### Artikel 10

Huurder is verplicht de in het gehuurde uitgeoefende onderneming en bewoning zodanig uit te voeren:

- a) dat niet in strijd wordt gehandeld met enige wet, verordening of ander overheidsvoorschrift, de openbare orde of de goede zeden;
- b) dat niet het gevaar ontstaat, dat enige overheidsvergunning zal of kan worden ingetrokken, het risico voor het wel of niet verkrijgen of behouden van de benodigde vergunningen voor de exploitatie van het gehuurde museum-bedrijf, danwel het niet of niet meer voldoen aan overheidsvoorschriften terzake, berust volledig en uitsluitend bij huurder en huurder zal ontbinding van deze overeenkomst kunnen vragen op grond van niet of niet tijdige verkrijging van de voor de uitoefening van zijn bedrijf vereiste vergunning;
- c) dat geen overlast aan eventuele andere gebruikers van het perceel waarvan de gehuurde bedrijfsruimte deel uitmaakt of aan gebruikers van naburige percelen wordt aangedaan.

Huurder:



Verhuurster



#### Artikel 11

Huurder zal het gehuurde overeenkomstig vorenbedoelde bestemming gebruiken en van de nodige stoffering en meubilering voorzien en voorzien houden tot aan het einde der huur.

#### Artikel 12

Huurder zal, behoudens schriftelijke toestemming van verhuurster, in, of aan het gehuurde geen reclame mogen maken c.q. aanbrengen, met uitzondering van normale lichtreclame/ belettering voor het bedrijf van huurder.

#### Artikel 13

Het is huurder verboden het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van verhuurster geheel of gedeeltelijk aan derde(n) te verhuren, ter woon of ten gebruike af te staan.

#### Artikel 14

Huurder geeft verhuurster het recht, indien huurder tijdig of ontijdig, het gehuurde mocht hebben verlaten zonder sleutels aan verhuurster af te geven, het gehuurde binnen te gaan, zich weder in het bezit daarvan te stellen, zonder dat huurder deswege enige actie tot schadevergoeding of anderszins zal kunnen doen gelden en over de alsdan in het gehuurde aangetroffen goederen naar eigen goeddunken te beschikken, met dien verstande dat verhuurster verplicht is de eventuele opbrengst daarvan te verrekenen met al hetgeen verhuurster, uit welken hoofde of oorzaak dan ook, van huurder te vorderen heeft of zal krijgen en het eventuele restant ter beschikking van huurder te houden.

#### Artikel 15

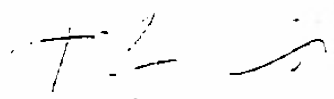
Indien verhuurster gedurende de huurtijd veranderingen aan, in of op het gehuurde mocht nodig achten, zal huurder zulks moeten gedogen, zonder deswege ooit enige schadevergoeding of vermindering van de huur te kunnen vorderen.

#### Artikel 16

Huurder is verplicht:

- a) verhuurster tijdig op de hoogte te brengen, indien aan het gehuurde, of aan het perceel waarvan het gehuurde deel uitmaakt, schade dreigt te geschieden of is geschied. Hetzelfde geldt indien zich gebreken in het gehuurde voordoen;
- b) steeds wanneer verhuurster de wens daartoe aan huurder kenbaar maakt, behoorlijk gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde, op dagen en uren als ter plaatse gebruikelijk is;
- c) het gehuurde op de dag waarop deze overeenkomst eindigt, onverschillig om welke reden(en) de beëindiging plaatsvindt of heeft plaatsgevonden, onmiddellijk met al de zijnen en al het zijne te ontruimen en dit alsdan met alle toebehoren in zindelijke en goede staat van onderhoud aan verhuurster op te leveren en hem op dezelfde dag alle daartoe behorende sleutels te overhandigen.

Huurder:



Verhuurster



### Artikel 17

Behalve in die gevallen waarin het Burgerlijk Wetboek ter zake van huur en verhuur van bedrijfsruimte anders bepaalt, zal huurder nimmer een beroep op stilzwijgende wederinhuring kunnen doen, indien hij na beëindiging van de onderhavige overeenkomst door verhuurster tijdelijk in het bezit van het gehuurde zou worden gelaten.

### Artikel 18

De kosten van deze overeenkomst komen voor rekening van huurder en verhuurster, ieder voor de helft.

### Artikel 19

Huurder verklaart voor alle aanzeggingen etc., welke verhuurster hem in verband met de tenuitvoerlegging van deze overeenkomst mocht willen doen (eventuele tussentijdse beëindiging van de huur, ontbinding en ontruiming daaronder begrepen), bij voortduring domicilie te kiezen in het gehuurde.

### Artikel 20

Indien huurder achterstallig is met het betalen van huurpenningen of andere bedragen die hij krachtens deze overeenkomst verschuldigd is of te enigertijd zal zijn, is hij aan verhuurster een rente verschuldigd van 1% per maand over het achterstallige bedrag, telkens afgerond naar boven op een hele maand, onverlet de overige rechten en bevoegdheden van verhuurster.

### Artikel 21

Huurder is verplicht de in polissen van door verhuurster afgesloten verzekeringen opgenomen bepalingen en voorwaarden op eerste aanwijzing door verhuurster na te komen, zullende huurder aansprakelijk zijn voor de door verhuurster geleden schade aan het verhuurde indien blijkt dat deze veroorzaakt is door het niet nakomen van een of meer ingevolge het in dit artikel bepaalde huurder rustende verplichtingen.

### Artikel 22

Indien in verband met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf voor het pand waarvan het gehuurde deel uitmaakt en/ of de belendende panden een hogere brandassurantiepremie aan verhuurster in rekening wordt gebracht dan de thans geldende, zal het verschil door huurder moeten worden vergoed. In de bepaling van het te verzekeren bedrag, de keuze van de assurantiemaatschappij en in de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie is verhuurster vrij, zodat de huurder zich daarnaar zal voegen.

Huurder:

TZ  
[Handwritten signature]

Verhuurster



### Artikel 23

Huurder en verhuurster komen overeen dat met betrekking tot de exploitatie van de horeca-afdeling deze inkomsten volledig naar de heer J. Zwaneveld gaan, waarbij partijen overeenkomen dat eventuele exploitatie-tekorten worden aangezuiverd zodat van een verliesgevende exploitatie geen sprake zal zijn.

### Artikel 24

Indien huurder:

- a)
  - de huurpenningen niet op de gestelde tijdstippen voldoet;
  - enige andere bepaling van de overeenkomst niet volledig of niet tijdig nakomt;
  - enige voorwaarde, verbonden aan een door verhuurster verleende toestemming, niet volledig nakomt of daaraan niet voldoet;
  - surséance van betaling aanvraagt;
  - in staat van faillissement wordt verklaard;
  - het gehuurde metterwoon verlaat;
  - zijn rechten geheel of gedeeltelijk zonder schriftelijk toestemming van verhuurster aan een ander doet overgaan;
  - de beschikking over zijn vermogen geheel of gedeeltelijk verliest, heeft verhuurster het recht de huurovereenkomst onmiddellijk tussentijds op te zeggen of voorzover de wet dit toelaat de huurovereenkomst onmiddellijk beëindigd te verklaren zonder dat daartoe enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b) Huurder zal aan verhuurster alle schaden vergoeden, door de laatste te lijden als gevolg van de in het vorig lid bedoelde nalatigheid en/ of tussentijdse beëindiging van de huur.
- c) In alle gevallen waarin verhuurster een sommatie, ingebrekestelling of exploit aan huurder laat uitgaan, of in geval van noodzakelijke procedures tegen huurder om deze tot nakoming van deze overeenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door de verhuurster te betalen proceskosten - aan verhuurster voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan 15% van de in geding zijnde hoofdsom.

Huurder:

TZ

A

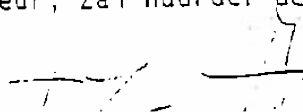
Verhuurster



## Artikel 25

- a) Gedurende twee maanden, nadat verhuurster te kennen heeft gegeven, om welke reden dan ook, het gehuurde te willen verkopen of anderszins te vervreemden, heeft huurder, onder de voorwaarde dat onderhavige huurovereenkomst nog van kracht is, het recht het gehuurde te kopen voor een prijs, welke gelijk zal zijn aan de alsdan geldende vrije verkoopwaarde, met dien verstande dat deze waarde nimmer beneden een bedrag groot f 600.000,- (zegge: zeshonderd duizend gulden) zal kunnen dalen. Wanneer partijen alsdan niet tot overeenstemming kunnen komen met betrekking tot de te betalen bedrag voor het gehuurde, zullen partijen een deskundige de opdracht geven de waarde te bepalen. Het advies van deze deskundige zal als een voor partijen bindend advies gelden.
- b) De in het vorige lid genoemde deskundige zal na overleg tussen partijen worden aangewezen. Worden partijen het niet eens, om welke reden(en) dan ook, dan zal zowel verhuurster als huurder de deskundige van zijn of haar keuze voorleggen aan de kantonrechter te Groningen, welke kantonrechter zal bepalen wie als deskundige de waarde van het gehuurde zal bepalen. Het advies van deze deskundige zal als een voor partijen bindend advies gelden.
- c) Indien huurder op grond van voormelde voorwaarden gebruik wenst te maken van zijn recht van voorkeur, zal de akte van transport binnen een maand, nadat huurder bij aangetekend schrijven of bij exploit aan verhuurster heeft laten weten gebruik te maken van zijn recht van voorkeur, moeten worden verleden voor de door verhuurster aan te wijzen notaris. De inhoud van de akte van transport zal in goed overleg tussen partijen nader worden bepaald.
- d) Wanneer verhuurster over gaat tot vervreemding van het gehuurde zal hij dit schriftelijk mededelen aan huurder. Huurder heeft vervolgens twee maanden vanaf de datum van voormelde schriftelijke mededeling van verhuurster het recht van voorkeur. Overschrijdt huurder deze termijn of geeft hij binnen deze termijn schriftelijk te kennen af te zien van het recht van voorkeur, dan is verhuurster bevoegd over te gaan tot vervreemding van het gehuurde aan derden. Het recht van voorkeur van huurder vervalt hiermede.
- e) De koopprijs en al hetgeen waartoe huurder alsdan gehouden zal zijn, zal door huurder tegelijk met het passeren van de akte van transport worden voldaan. De overdrachtskosten zijn voor rekening van huurder.
- f) Gaat verhuurster over tot vervreemding van het gehuurde zonder het recht van voorkeur van huurder, zoals in dit artikel omschreven, te respecteren, c.q. verhuurster niet meewerkt aan de overdracht van het gehuurde aan huurder, nadat huurder gebruikt heeft gemaakt van zijn recht van voorkeur, dan verbeurt verhuurster ten behoeve van huurder een direct opeisbare boete groot 5% van het bedrag waarvoor verhuurster het gehuurde vervreemd aan de derde.
- g) Bij overdracht van het gehuurde aan huurder zal dit geschieden vrij van huur en andere gebruiksrechten, tenzij partijen anders overeenkomen in de voorlopige koopovereenkomst. Is verhuurster extra kosten verschuldigd, uit welke hoofde dan ook, als gevolg van het feit dat huurder gebruik maakt van zijn recht tot voorkeur, zal huurder deze alsdan voor zijn rekening nemen.

Huurder:



Verhuurster:



- h) Wanneer huurder in strijd handelt met een van de bepalingen van dit artikel c.q. bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, vervalt het recht van voorkeur van huurder op het moment van constateren van deze strijdigheid, een en ander ter uitsluitende beoordeling van verhuurster, onverminderd het recht van verhuurster volledige schadevergoeding te vorderen op grond van bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te .....  
op ..... 199.

Huurder:

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

Verhuurster:

*[Handwritten signature]*