

# HUUROVEREENKOMST

## kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

De besloten vennootschap **Tussenweg B.V.** gevestigd te 2314 AM Leiden, Hoge Rijndijk 306 A, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 83250697, hebbende het BTW-identificatienummer 5.1.1.e ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar middellijk bestuurder 5.1.2.e geboren 5.1.2.e op 5.1.2.e 5.1.2.e

hierna te noemen '**Verhuurder**',

EN

De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente** Smallingerland, gevestigd aan de Gauke Boelensstraat 2, 9203 RM in Drachten (postadres: Postbus 10.000, 9200 HA), op grond van de Mandaatregeling gemeente Smallingeland 2019 hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

hierna te noemen '**Gemeente**' of '**Huurder**',

### IN AANMERKING NEMENDE DAT

- A. Verhuurder eigenaar is van het perceel en opstallen, kadastraal bekend als gemeente DRACHTEN, sectie C, nummer 10520;
- B. Verhuurder voornoemd perceel inclusief opstallen thans verhuurd heeft;
- C. De Gemeente te kennen heeft gegeven heeft om de locatie te willen aan huren als (tijdelijke) opvanglocatie voor Oekraïense staatsburgers die gezien de oorlog de Gemeente wenst op te vangen;
- D. Partijen zijn zich er van bewust dat het Gehuurde thans niet geschikt is, Huurder zal voor eigen rekening en risico het Gehuurde geschikt maken en exploiteren als (tijdelijke) opvanglocatie voor Oekraïense staatsburgers.
- E. Partijen onder voorbehoud van schriftelijke vastlegging overeenstemming hebben bereikt en deze overeenstemming schriftelijk vastleggen in deze huurovereenkomst.

### ZIJN OVEREENGEKOMEN DAT

#### Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder het perceel kadastraal bekend als gemeente Drachten, sectie C, no 10520 (ca.

**2.060m<sup>2</sup>), waaronder het (voormalige) 'Ichtushus', zijnde de (casco), bedrijfsruimte ter grootte van in totaal circa 624 m<sup>2</sup> (hierna 'gehuurde' genoemd).**

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen gearafaerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 5, zijnde de eerder ondertekende en gearafaerde proces-verbaal van oplevering.

- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt (**nadat het geschikt is gemaakt**) als ruimte ten behoeve van (**tijdelijke**) opvanglocatie voor Oekraïense staatsburgers die gezien de oorlog de Gemeente wenst op te vangen.
- 1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt hetgeen bouwkundig maximaal is toegestaan. Indien huurder voornemens is voorzieningen c.q. een inrichting aan te brengen in het gehuurde waarvan hij verwacht of redelijkerwijs behoort te verwachten dat deze, in verband met de vloerbelasting, een nadelige invloed op de constructie van het gehuurde kan hebben dient huurder vooraf schriftelijk overleg te plegen met en toestemming te verkrijgen van de verhuurder.
- 1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **wel** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.
- 1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat:  
**een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.**

#### **Voorwaarden**

- 2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.
- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

#### **Duur, verlenging en opzegging**

- 3.1 **Deze huurovereenkomst gaat in op 1 april 2022 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van drie (3) maanden en loopt tot en met 30 juni 2022.**
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door **Huurder of Verhuurder** in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor **een aansluitende periode van drie (3) maanden, derhalve tot en met 30 september 2022.**

Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor **aansluitende perioden van telkens drie (3) maanden**.

- 3.3** Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van **drie (3) maanden**.
- 3.4** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

#### **Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**

- 4.1** De **aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis €** <sup>5.1.2.e</sup> **(zegge:** <sup>5.1.2.e</sup> <sup>5.1.2.e</sup> <sup>5.1.2.e</sup> **).**
- 4.2** Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.  
Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
- 4.3** Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
- 4.4** Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- 4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per **1 oktober** voor het eerst met ingang van **1 oktober 2022** aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.
- 4.6** De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.7** Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.

<b>4.8</b>	De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten: Per betaalperiode van drie (3) kalendermaand bedraagt bij huuringangsdatum:	
	- de huurprijs	€ 5.1.2.e
	- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ nvt
	<b>totaal</b>	€ 5.1.2.e

zegge: achtduizend zeventienhonderd euro en nul cent

**4.9** Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **1 april 2022** tot en met **30 juni 2022** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 5.1.2.e Huurder zal dit bedrag **zsm voldoen, doch uiterlijk voor oplevering.**

**4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

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

#### Kosten van levering van zaken en diensten

**5.1** Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:  
**N.v.t.**  
**Huurder zal alle NUTS-aansluitingen op haar naam doen (laten) zetten en gedurende de huurperiode houden. Alle overige benodigde leveringen en diensten zal huurder voor haar rekening en risico (laten) verzorgen.**

**5.2** Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

#### Zekerheden

**6.1** ~~Huurder zal voor de ingangsdatum:  
{een bankgarantie doen stellen voor / een waarborgsom betalen ter grootte van\*}  
een bedrag van € ..... (zegge:.....).~~

**6.2** Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

#### Beheerder

**7.1** Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op de verhuurder.

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

**7.3** De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

## Incentives

- 8.1 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

## Asbest/Milieu

- 9.1 **Aan Verhuurder is bekend** dat in het gehuurde asbest is verwerkt. Het asbestinventarisatierapport wat Verhuurder heeft ontvangen is als bijlage (Bijlage 4) aan deze overeenkomst aangehecht. De aanwezigheid van asbest vormt geen gebrek van het Gehuurde.
- 9.2 **Aan Verhuurder is niet bekend** dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

## ~~Duurzaamheid/Green lease~~

- ~~10 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde e.g. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.~~

## Voorzieningen door verhuurder

- 11.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van verhuurder geschiedt: **niets. Het Gehuurde wordt door Verhuurder in huidige staat aan Huurder opgeleverd.**
- 11.2 De voorzieningen als genoemd in 11.1 maken na aanbrengen **geen** deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door huurder **wel** te zijn verwijderd.
- 11.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 11.1 geldt **dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van huurder komt.**

## Voorzieningen door huurder

- 12.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van huurder geschiedt: **Voor alle door huurder aan te brengen (af)bouwkundige voorzieningen geldt dat deze in samenspraak met de verhuurder wordt aangebracht en moeten voldoen aan de op dat moment geldende eisen van bouw en (brand)veiligheid.**
- 12.2 De voorzieningen als genoemd in 12.1 maken na aanbrengen indien door verhuurder gewenst deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door huurder indien door verhuurder gewenst te zijn verwijderd.
- 12.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 12.1 geldt **dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van huurder komt.**

## Bijzondere bepalingen

- 13.1 Huurder verklaart middels ondertekening van deze overeenkomst reeds bij voorbaat dat degene die namens hem alle met deze overeenkomst samenhangende stukken ondertekent respectievelijk zal ondertekenen en daarmee verband houdende afspraken maakt respectievelijk zal maken, daartoe bevoegd is. Met de hiervoor genoemde samenhangende stukken en afspraken worden onder meer doch niet uitsluitend bedoeld de beschrijving van het gehuurde als bedoeld in artikel 1.1 van deze overeenkomst, de opleveringsrapporten en alle afspraken met betrekking tot de oplevering van het gehuurde. In het verlengde van het voorgaande zal huurder zich nimmer beroepen op de onbevoegdheid van bedoelde vertegenwoordiger. Partijen komen voorts overeen dat verhuurder niet gehouden is onderzoek in te stellen naar de vertegenwoordigingsbevoegdheid van degene die namens huurder optreedt.
- 13.2 Verklaring kennisname bijlagen; middels ondertekening van de huurovereenkomst verklaren verhuurder en huurder kennis genomen te hebben van de inhoud van de bijlagen behorende bij deze overeenkomst.
- 13.3 De verschuldigde huurprijs dient voor of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft te zijn bijgeschreven op rekeningnummer <sup>5.1.1.c</sup> t.n.v. Tussenweg B.V..
- 13.4 Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen is/ zijn gerechtigd om het gehuurde, zonder opgave van reden, ten alle tijde te betreden voor een controle op naleving van het omschreven gebruik als bedoeld in artikel 1.2. Verhuurder zal huurder tenminste 2 uur van tevoren hierover inlichten.
- 13.5 Op het gehuurde is het bestemmingsplan, Bestemmingsplan De Singels (vastgesteld op 18-9-2018) (klik) van toepassing. De bestemming betreft de Enkelbestemming 'Maatschappelijk - 1'. Huurder heeft hier kennis van genomen. Mocht Huurder toestemming(en) van het bevoegd gezag nodig hebben om het gehuurde voor het door haar beoogde gebruik in gebruik te nemen en te houden is huurder hier zelf verantwoordelijk voor.
- 13.6 Het geheel wordt verhuurd in de huidige staat. Huurder is zelf verantwoordelijk voor de inrichting welke benodigd is voor haar exploitatie.
- 13.7 In de kelder / souttarrain van het gehuurde is mogelijk een lekkage. Huurder is hierover geïnformeerd en dit vormt geen gebrek ten aanzien van het gehuurde. Eventueel onderhoud vanuit Verhuurders zijde ten behoeve van deze lekkage is uitgesloten.
- 13.8 Deze huurovereenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarden dat de thans vigerende huurovereenkomst met een derde voor ingangsdatum wordt beëindigd dan wel dat verhuurder het gebouw in gebruik kan geven aan de gemeente en kan opleveren. Verhuurder heeft thans mondeling akkoord vanuit de huidige huurder, maar is nog in afwachting op een schriftelijke bevestiging hiervan. Verhuurder zal huurder hier onverwijld over informeren.  
Mocht Verhuurder het gehuurde eerder kunnen opleveren dan ingangsdatum is Verhuurder hiertoe bereid.

*(handtekeningenpagina op de volgende pagina)*

(handtekeningenpagina)

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Plaats.....

5.1.2.e

Datum.....

Tussenweg B.V.

**gemeente Smallingerland**

.....

5.1.2.e

**Naam:**  
(handtekening Verhuurder)

**Naam:**  
(handtekening Huurder)

Bijlagen:

1. plattegrond/tekening van het gehuurde.
2. kopie rapportage Asbest-inventarisatie, Burmanialaan 100 Drachten, projektnr: 2020AO246, d.d. 25-11-2020.
3. proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
4. energielabel.
5. algemene bepalingen.

***Afzonderlijke handtekening[en\*] van Huurder[s\*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.***

***Handtekening Huurder:***

5.1.2.e

# Bijlage 1

