



# HUUROVEREENKOMST BURGEMEESTER WUITEWEG 38 TE DRACHTEN

## 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](http://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 **Zuiderpoort BV**, gevestigd te Drachten aan de Burgemeester Wuiteweg 35, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01101288, hebbende het BTW-identificatienummer <sup>5.1.2.e</sup> <sup>5.1.2.e</sup> ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder <sup>5.1.2.e</sup> <sup>5.1.2.e</sup> <sup>5.1.2.e</sup>

hierna te noemen '**Verhuurder**',

EN

De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Smallingerland**, op grond van de mandaadregeling 2019 vertegenwoordigd door <sup>5.1.2.e</sup> <sup>5.1.2.e</sup> <sup>5.1.2.e</sup> handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 5 april 2022, gevestigd aan de Gauke Boelensstraat 2, 9203 RM in Drachten (postadres: Postbus 10.000, 9200 HA),

hierna te noemen 'Huurder',

IN AANMERKING NEMENDE DAT

- A. Verhuurder eigenaar is van het perceel en opstallen, aan de Burgemeester Wuiteweg 38 te Drachten, kadastraal bekend als gemeente DRACHTEN sectie C nummer 10062;
- B. Verhuurder de opstallen op genoemd perceel thans deels verhuurd heeft;
- C. De Gemeente te kennen heeft gegeven om de opstallen te willen gaan huren als (tijdelijke) opvang locatie voor Oekraïense staatsburgers die de Gemeente vanwege de oorlog 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 de opstallen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Drachten, sectie C nummer 10062, zijnde het voormalige zgn. Rabobankgebouw c.a. ter grootte van in totaal circa 1823 m<sup>2</sup> VVO (**hierna 'Gehuurde' genoemd**).

Het Gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het Gehuurde op de opleveringsdatum is niet beschreven.

Huurder huurt het Gehuurde "as is", derhalve in de staat waarin het zich bevindt zonder op welke wijze dan ook aanspraak te kunnen maken op ontbrekende of niet goed functionerende zaken in of aan het Gehuurde. Huurder is ervan op de hoogte dat in grote delen van het Gehuurde een functionerende verwarming ontbreekt en dat de liften buiten werking zijn.

Het Gehuurde omvat het gehele pand, met dien verstande dat Verhuurder uiterlijk 1 september 2022 aan Huurder zal doorgeven of unit B op de begane grond (zie tekening bijlage) mee wordt verhuurd of buiten deze overeenkomst wordt gelaten.

Het Gehuurde omvat tevens de fietsenstalling en de buitenruimte tussen fietsenstalling en pand.

- 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 de Gemeente gezien de oorlog wenst op te vangen. Verhuurder staat er niet voor in dat het door Huurder beoogde gebruik volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Huurder is verantwoordelijk voor de eventueel benodigde vergunningen c.q. publiekrechtelijke medewerking.
- 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 en het platte dak is Verhuurder niet bekend. De belastbaarheid van vloeren en platte dak komt voor rekening en risico van Huurder.
- 1.5** Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst geen kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het Gehuurde. Verhuurder heeft niet de beschikking over een energielabel omdat Verhuurder beoogt het Gehuurde voor 1-1-2025 te herontwikkelen (datum wettelijke uitzondering op het verplichte energielabel).
- 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", gedeponereerd 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 Impliciet of expliciet 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 september 2022 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van twaalf (12) maanden en loopt derhalve tot en met 31 augustus 2023. Na afloop van deze periode wordt de huurovereenkomst eenmalig met zes (6) maanden verlengd tenzij de huur voor 31 juli 2023 door een van beide partijen schriftelijk wordt opgezegd.
- 3.2 De huurovereenkomst kan niet tussentijds worden opgezegd. Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde verlengde huurperiode wordt deze huurovereenkomst niet verlengd en eindigt van rechtswege zonder dat opzegging is vereist.

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

- 4.1 De huurprijs van het Gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 5.1.2.e (Zegge: 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e euro). Wanneer unit B niet mee wordt verhuurd, bedraagt de huurprijs op jaarbasis € 5.1.2.e (zegge: 5.1.2.e 5.1.2.e euro).
- 4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
- 4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 geen met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Als vergoeding voor de gevolgen daarvan zoals aangegeven in artikel 19 lid 1 van de Algemene Bepalingen betaalt Huurder eenmalig (bij de aanvang van de huur) aan Verhuurder een vergoeding van € 5.1.2.e (5.1.2.e euro).
- 4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- 4.5 De huurprijs wordt niet geïndexeerd, De artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen zijn niet van toepassing.
- 4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten is nihil. Er wordt door Verhuurder geen service verleend en Huurder draagt zelf zorg voor aansluitingen op en levering van de diverse nutsvoorzieningen.



- 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 indeplaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8
- 4.8 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:  
Per betaalperiode van drie (3) kalendermaanden bedraagt bij huuringangsdatum:  
- de huurprijs € 5.1.2.e  
Als unit B buiten de huur wordt gelaten is dit bedrag € 5.1.2.e  
Bij de aanvang van de huur is Huurder eveneens verschuldigd de eenmalige vergoeding van artikel 4.3 € 5.1.2.e
- 4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 september 2022 tot en met 30 november 2022 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 5.1.2.e respectievelijk € 5.1.2.e  
Huurder zal dit bedrag z.s.m. voldoen, doch uiterlijk voor oplevering. Verhuurder stuurt hiervoor een factuur.
- 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 n.v.t.
- 4.12 De verschuldigde huurprijs dient voor of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft te zijn bijgeschreven op rekeningnummer 5.1.1.c t.n.v. Zuiderpoort BV.

#### 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.
- 5.3 Verhuurder zal gebruik blijven maken van de oplaadpunten voor haar elektrische auto's die zijn bevestigd aan de zuidgevel van het Gehuurde. De daaruit afgenomen elektriciteit zal door Verhuurder aan Huurder op basis van nacalculatie worden vergoed conform het tarief per Kwh dat Huurder aan haar leverancier verschuldigd is. Om het verbruik te kunnen bepalen zal Verhuurder vóór de ingangsdatum van de huurovereenkomst op eigen kosten een tussenmeter laten plaatsen in het pand.

5.1.2.e

5.1.2.e

### Zekerheden

6.1 N.v.t.

6.2 N.v.t.

### Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, 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.

### 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 en Huurder is bekend dat in het Gehuurde asbest is verwerkt. Er is een asbestinventarisatie gedaan in opdracht van Verhuurder. Het asbestinventarisatierapport is op 25 juli 2022 door verhuurder aan huurder beschikbaar gesteld.

Verhuurder meldt dat asbest aanwezig is boven de systeemplafonds, in de vloerbedekking in de kelder en in de kitvoegen in de stalen kozijnen. Huurder aanvaardt de aanwezigheid van asbest op deze en de eventuele andere plekken in het Gehuurde. De aanwezigheid van asbest ook op andere plekken in het Gehuurde vormt nimmer een 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.

### 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 N.v.t.

11.3 N.v.t.

### Voorzieningen door Huurder

12.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het Gehuurde van alle voorzieningen door en voor rekening en risico van Huurder geschiedt. Voor het aanbrengen van voorzieningen door Huurder is geen overleg met of toestemming van Verhuurder nodig.

12.2 Aan het einde van deze huurovereenkomst behoeven de voorzieningen en andere eigendommen door Huurder aangebracht niet 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** Verhuurder heeft het Gehuurde verzekerd. Terzake van deze overeenkomst heeft verhuurder de dekking laten actualiseren. Aspecten van brand/ storm, aansprakelijkheid en milieu (inclusief opruimings- en saneringskosten) zijn onder voorwaarden verzekerd. De polis is in concept bijgesloten. Partijen conformeren zich aan de uitgangspunten van deze polis. Waar het gaat om risicopreventie is huurder in ieder geval tijdens de periode van de verbouwing van het pand gehouden aan de naleving van de voorwaarden als gesteld in de polis. Denk hierbij aan het aanbrengen brandwerende maatregelen, valbeveiliging, aanbrengen van blusmiddelen etc.. Verhuurder is beschikbaar om daaraan inhoudelijk bij te dragen voor zover huurder dit aan de orde stelt. Denk daarbij aan de keuring technische installatie etc.. Huurder zal in overleg treden met verhuurder wanneer de verbouw gereed is. Partijen zullen dan gezamenlijk vaststellen of voldaan wordt aan de uitgangspunten van de polis.
- 13.2** Huurder is voornemens het platte dak op de zuidkant van de begane grond van het Gehuurde te gebruiken als terras/buitenruimte. Huurder is zelf verantwoordelijk voor de draagkracht van de constructie en kan daar eventueel onderzoek naar laten verrichten. Verhuurder staat daar niet voor in. Lekkage ten gevolge van het gebruik van het platte dak is voor rekening en risico van Huurder.
- 13.3** Het is Huurder bekend dat de lift in het oude deel van het gehuurde buiten werking is. De lift in het nieuwere deel van het pand heeft onvoldoende onderhoud gehad om veilig te kunnen gebruiken. Verhuurder staat niet in voor het gebruik van deze lift. Eventueel gebruik komt voor risico van Huurder.
- 13.4** Het in het Gehuurde aanwezige meubilair gaat bij de aanvang van de huur om niet in eigendom over op Huurder.

Aldus overeengekomen en opgemaakt in tweevoud en ondertekend te Drachten,

Zuiderpoort:

5.1.2.e  
.....  
5.1.2.e  
.....  
(datum)  
  
(handtekening)

Gemeente:

5.1.2.e  
.....  
5.1.2.e  
.....

Bijlagen:

1. plattegrond/tekening van het Gehuurde.
2. algemene bepalingen.