

HUUROVEREENKOMST Duinwijk

Contractnummer: 2014

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door J.F. van Wier, hoofd afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders, d.d....., hierna te noemen: “verhuurder”

en

2. De Stichting Badmintonhall Duinwijk, ingeschreven in het handelsregister onder nummer, statutair gevestigd te Haarlem (kantoorhoudende aan Badmintonpad 1 te Haarlem), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd doorin zijn/haar//hun hoedanigheid vanhierna te noemen: “huurder”.

Ondergetekenden sub 1 en 2 hierna tezamen te noemen: “partijen”,

OVERWEGEN HET VOLGENDE

- Dat verhuurder en huurder gedurende een aantal jaren overleg met elkaar hebben gevoerd teneinde een nieuwe badmintonhal ten behoeve van huurder te realiseren. Dat partijen als gevolg van dat overleg tot overeenstemming zijn gekomen als gevolg waarvan verhuurder in goed overleg met huurder een nieuwe badmintonhal realiseert, welke badmintonhal huurder ingevolge de onderhavige overeenkomst huurt van verhuurder, welke afspraak is vastgelegd in de verplaatsingsovereenkomst d.d. (Bijlage I);
- Dat verhuurder en huurder in het kader van het hiervoor bedoelde overleg zijn overeengekomen dat huurder een substantiële huursom gaat betalen;
- Dat verhuurder en huurder zijn overeengekomen dat de substantiële huursom deels door vooruitbetaling en deels maandelijks wordt voldaan;
- Dat verhuurder en huurder zijn overeengekomen dat de som van het bedrag dat huurder ontvangt van de verhuurder voor de afkoop van erfpacht en opstal van de huidige hal (totaal € 438.000) en een bedrag van minimaal € 333.610 en maximaal € 500.000, te weten een percentage van 10% over de totale bouwsom, ineens wordt voldaan als vooruitbetaling in de huursom (artikel 8 verplaatsingsovereenkomst);
- Dat partijen beogen met deze nieuwbouw huurder te verzekeren dat zij op lange termijn voor amateur/ topsport de beschikking heeft over een kwalitatief goed sportcomplex welke voldoet aan de internationale eisen van de badmintonsport en als gevolg waarvan huurder tevens de zekerheid heeft en in de gelegenheid is om – zoals tot op heden gebruikelijk bij huurder –

overeenkomstig de doelstellingen van huurder badminton aan te bieden aan inwoners van Haarlem en omgeving;

- Dat partijen uitdrukkelijk wensen een langdurige huurovereenkomst aan te gaan;
- Dat huurder op nader te bepalen tijdstip de vernieuwde sporthal Duinwijck te Haarlem in gebruik zal nemen;
- Dat onderhandelingen hebben plaatsgevonden waarbij in het kader van de gewenste langdurige relatie afspraken zijn gemaakt die recht doen aan de uitgesproken intenties;
- Dat onderliggende overeenkomst hier een uitvloeisel van is;
- Dat partijen nadere afspraken in een samenwerkingsovereenkomst (Bijlage IX) hebben vastgelegd.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Artikel 1 Gehuurde, bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan huurder, en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte ex artikel 7:230a van het Burgerlijk Wetboek, te weten een sportcomplex ten behoeve van het badminton en overige binnensporten en kantoorruimte met bijbehorende voorzieningen, staande en gelegen aan het Badmintonpad 1 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie G, nummer(s), hierna te noemen "het gehuurde", met een verhuurbaar vloeroppervlak van m², zoals opgenomen in het meetrapport NEN 2580 (Bijlage II), welke bedrijfsruimte nader is omschreven in de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen gearafaerde verhuurtekening nr. (Bijlage III) en het door partijen gearafaerde proces-verbaal van oplevering (Bijlage IV), waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel en welke installaties en andere voorzieningen niet tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, aangevuld met door partijen gearafaerde foto's.
2. Het gehuurde zal door of vanwege huurder worden gebruikt als multifunctioneel sportcomplex, waarbij de badmintonsport de boventoon voert. De kantine en de kantoorruimte met bijbehorende voorzieningen dienen ten behoeve van het sportgebruik.
3. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in het tweede lid.

Artikel 2 Algemene Bepalingen

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 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen 'Algemene Bepalingen' (Bijlage V).

2. De inhoud van de Algemene Bepalingen is partijen bekend en huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de Algemene Bepalingen ontvangen. De Algemene Bepalingen zijn van toepassing, behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3 Belasting vloer

De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde mag niet meer bedragen dan kg/m², vastgesteld volgens het overzicht veranderlijke belastingen, hetgeen is opgenomen in het door opgestelde rapport (Bijlage VI).

Artikel 4 Staat van oplevering

1. Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur opgeleverd en door huurder aanvaard zoals beschreven in de aan huurder overhandigde en door beide partijen ondertekende proces-verbaal van oplevering (Bijlage IV), zoals aangeduid in artikel 1, eerste lid. De uit de oplevering naar voren gekomen tekortkomingen maken uitdrukkelijk deel uit van bovengenoemd proces-verbaal van oplevering. Het proces-verbaal is een 0-meting die de actuele staat van onderhoud van gehuurde vastlegt.
2. De in bovengenoemd proces-verbaal van oplevering eventueel vermelde tekortkomingen en gebreken leveren geen gebrek op in de zin van artikel 7:204 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Ten aanzien van de niet geconstateerde en niet bekende gebreken welke verhuurder ook niet behoorde te kennen wordt de aansprakelijkheid van verhuurder op grond van de artikelen 7:206, eerste en tweede lid, 7:207 en 7:208 van het Burgerlijk Wetboek nadrukkelijk uitgesloten.

Artikel 5 Duur, verlenging, tussentijdse beëindiging en opzegging

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 40 jaar, ingaande op en lopende tot en met
2. Na het verstrijken van de in het eerste lid genoemde periode wordt de overeenkomst onder dezelfde voorwaarden en bepalingen voortgezet voor een aansluitende periode van telkens 10 jaar.
3. Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste twee jaar.
4. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
5. De huurovereenkomst kan door huurder tussentijds worden beëindigd indien, in het kader van veranderend beleid bij toekenning van subsidies, er een wijziging in de subsidierelatie plaatsvindt, waardoor huurder zijn verplichtingen uit deze overeenkomst niet meer kan nakomen. Onder

wijzigingen moet in dit verband worden verstaan elke wijziging die resulteert in een netto hogere huur dan is afgesproken de samenwerkingsovereenkomst (bijlage IX) en/of overige bijlagen. Huurder zal uiterste terughoudendheid betrachten om gebruik te maken van dit recht van tussentijds opzeggen.

6. Een beëindiging zoals vermeld in lid 5 dient tenminste 2 jaar voor de gewenste beëindigingsdatum bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot te zijn bezorgd bij verhuurder.

Artikel 6 Huurprijs, omzetbelasting

1. De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt met ingang van (datum) € 337.456,00 (prijspeil 2016) per jaar zegge: driehonderdenzevenendertig duizend vierhonderd en zesenvijftig euro, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting. Indien de totale projectkosten bij oplevering bekend zijn, wordt het definitieve huurbedrag berekend.
2. Partijen komen overeen dat verhuurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
3. Huurder en verhuurder opteren hierbij, onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 onderdeel b ten vijfde van de Wet op de omzetbelasting en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting, 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 omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
4. Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer 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 19.3.a van de Algemene Bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 19.3.a sub I van de Algemene Bepalingen bedoelde vergoeding vastgesteld op een nader vast te stellen percentage van de actuele huurprijs.
5. Als dientengevolge de verhuurder de omzetbelasting met betrekking tot de investeringskosten inzake de realisering van de zaak niet (meer) kan aftrekken of een navordering ontvangt, dan zal de niet te verrekenen omzetbelasting door verhuurder aan huurder worden doorberekend.
6. Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
7. *Specifieke afspraken 90%-criterium (gelegenheid geven tot sportbeoefening)*
Huurder is ermee bekend dat zij moet voldoen aan het 90%-criterium. Dit betekent dat huurder dient te voldoen aan de eis dat het gehuurde voor 90% of meer moet worden gebruikt voor 'het gelegenheid geven tot sportbeoefening'.
Huurder wordt geacht de resultaten van de tussentijdse toetsing van de gegevens ten aanzien van het 90%-criterium in de jaarrekening op te nemen. Verhuurder zal aan huurder geen eisen stellen waardoor het behalen van het 90%-criterium in gevaar komt.

Artikel 7 Financiële gevolgen

1. Bij aanvang van de huurovereenkomst betaalt huurder aan verhuurder een bedrag aan huur vooruit van minimaal € 771.610,00 en maximaal € 938.000,00 (overeenkomstig artikel 8 van de tussen partijen gesloten verplaatsingsovereenkomst). Dit bedrag is een voorschot voor een deel van de huurbetaling voor de komende 40 jaren (maandelijks voorschotbedrag 1/40 deel van vooruitbetaald bedrag). Bij opzegging van de huurovereenkomst, binnen 40 jaar na ingangsdatum, wordt het resterende bedrag terugbetaald aan huurder.
2. De gemeente heeft geen recht op verrekening met betrekking tot door haar gestelde tegenvorderingen, behoudens:
 - achterstallige opeisbare huur met betrekking tot het gehuurde;
 - toerekenbare schade aan/in de sporthal aan Duinwijk en
 - kosten ten gevolge van achterstallig onderhoud door Duinwijk in relatie tot de gemaakte huurderonderhoudsafspraken.

De huurderonderhoudsafspraken zijn vastgelegd in de demarcatielijst (bijlage VIII). Achterstallig onderhoud bij opzegging is onderhoud weergegeven in de laatste voor de opzegging opgestelde lijst. Deze lijst wordt jaarlijks door huurder en verhuurder ingevolge de huurovereenkomst opgesteld. Deze toegestane verrekening laat onverlet dat partijen hun rechten en plichten in een gerechtelijke procedure kunnen vorderen.

Artikel 8 Huurprijsaanpassing

1. De huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2018, met 2% verhoogd.

Artikel 9 Totale betalingsverplichting

1. De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
 - de huurprijs;
 - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
 - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting (n.v.t.);
 - eventuele overige betalingsverplichtingen van huurder.
2. Per betaalperiode van één kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs:	€	,--
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting:	€	,--
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgende bijkomende leveringen en diensten:	€	0,-
- de over de bijkomende diensten en leveringen verschuldigde omzetbelasting:	€	,--
Totaal:	€	,--

Zegge: duizend en honderd euro.

Van dit totaal bedrag is reeds bij vooruitbetaling een bedrag voldaan ad €....., zodat resteert te voldoen €

3. De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen minus de reeds gedane periodieke vooruitbetaling is 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 op bankrekening nummer 28 50 35 428, ten name van de afdeling Stadszaken, Afdeling Vastgoed, Postbus 511, 2003 PB Haarlem.
4. Tenzij anders vermeld, zijn alle bedragen in deze huurovereenkomst exclusief omzetbelasting.
5. In geval van niet tijdige voldoening van de huur en overige periodieke betalingen op de verschijndagen zal de verhuurder bij de huurder in rekening mogen brengen alle kosten, schaden, interesten alsmede de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten.

Artikel 10 Leveringen en diensten

<Gereserveerd>

Artikel 11 Onderhoudsafspraken

Voor het onderhoud zijn tussen verhuurder en huurder schriftelijke afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn weergegeven in Bijlage VIII 'Demarcatielijst'. Mochten er uiteindelijk nog onduidelijkheden ontstaan over onderhoudsverplichtingen tussen huurder en verhuurder, is artikel 13 van de algemene bepalingen van toepassing.

Artikel 12 Beheerder

Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op de afdeling Vastgoed. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Artikel 13 Afwijkingen van de Algemene Bepalingen

1. De artikelen 2, 3, 9 en 12 van de Algemene Bepalingen zijn niet van toepassing.
2. In aanvulling op de artikelen 8.1 en 8.2 van de Algemene Bepalingen geldt het volgende:
 - a. Het is de huurder toegestaan het gehuurde onder te verhuren aan de Vereniging Duinwijck en tegen een vergoeding in gebruik te geven aan scholen, voor evenementen en dergelijke welke gelieerd zijn aan sportactiviteiten, waarbij huurder het gestelde in artikel 6 lid 7 in acht neemt.
 - b. Ongeacht of verhuurder toestemming heeft gegeven blijft huurder, onverminderd de aansprakelijkheid van derden, hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Huurder draagt er zorg voor, dat een derde die huur- of gebruiksrechten verkrijgt, ook de uit deze huurovereenkomst voortvloeiende aansprakelijkheden aanvaardt.

- c. Het is huurder niet toegestaan het gehuurde onder te verhuren tegen een huurprijs die lager is dan de op dat moment geldende verhuurprijzen voor vergelijkbare locaties binnen de gemeente Haarlem. Uitgangspunt is hierbij de bijgevoegde tarievenlijst (Bijlage VII.)

3. Artikel 23 van de Algemene Bepalingen wordt vervangen door de onderstaande tekst:

Huurder verklaart ermee bekend te zijn dat de verstrekte NAW-gegevens zoals opgenomen in deze huurovereenkomst worden opgenomen in een geautomatiseerde registratie genaamd WISH, betreffende huuradministratie en invordering.

Deze registratie heeft tot doel het leveren van informatie ten behoeve van het innen van vorderingen door de afdeling Financiën, hoofdafdeling Middelen en Services van de gemeente Haarlem, evenals het leveren van informatie ten behoeve van het onderhouden van telefonisch en schriftelijk contact betreffende de financiële naleving en beoordeling van de huurovereenkomst.

Houder van deze registratie is het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem.

Voor de registratie is een reglement opgesteld. Dit Reglement is opgenomen in een openbaar register. Een afschrift van dit register ligt voor een ieder kosteloos ter inzage bij de afdeling Dienstverlening, Publiekshal Raakspoort aan de Zijlvest 39 te 2011 VB Haarlem. De Publiekshal is op werkdagen geopend van 9.00 tot 16.00 uur en op donderdag van 9.00-20.00 uur.

Artikel 14 Wijzigingen

1. Partijen treden met elkaar in overleg indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat naar maatstaven redelijkheid en billijkheid een ongewijzigde instandhouding van deze overeenkomst niet kan worden verlangd. Partijen zullen als dan bezien voor wiens rekening de gevolgen van de onvoorziene omstandigheden behoren te komen en zullen zo nodig deze overeenkomst daaraan aanpassen. Onder onvoorziene omstandigheden wordt niet begrepen wijziging(en) van wet- en regelgeving.
2. Wijzigingen en aanvullingen op deze overeenkomst binden partijen uitsluitend indien en voor zover die wijzigingen en aanvullingen schriftelijk en uitdrukkelijk zijn overeengekomen, onder vermelding van het moment met ingang waarvan de wijzigingen en/of aanvullingen zullen gelden.

Artikel 15 Bijlagen

De bijlagen bij deze overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst. Het betreft:

- Bijlage I: Verplaatsingsovereenkomst d.d.
- Bijlage II: NEN 2580 meting d.d. van
- Bijlage III: Verhuurtekening met nummer
- Bijlage IV: Procesverbaal van oplevering d.d.
- Bijlage V Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte (ROZ model)
- Bijlage VI Rapport max. toelaatbare vloerbelasting

- Bijlage VII Tarievenlijst
- Bijlage VIII Demarcatielijst
- Bijlage IX Samenwerkingsovereenkomst

Artikel 16 Domiciliekeuze

Ter zake van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie als volgt:

Huurder:
Stichting Badmintonhall Duinwijk.

Verhuurder:
Gemeente Haarlem

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door partijen per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend,

Datum:

Datum:

Huurder

Verhuurder