



Haarlem

## HUUROVEREENKOMST Gedempte Oude Gracht 138

Versie 2014

(Ex. artikel 7:230a BW)

Contractnummer: 20140405

### ONDERGETEKENDEN

De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer 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. ....2015 hierna te noemen: **'verhuurder'**,

EN

#### *Rechtspersoon:*

Stichting Haarlem Effect, statutair gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 41225120 en kantoorhoudende te 2011 TW Haarlem, Nieuwe Groenmarkt 20, omzetbelastingnummer nvt, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw V.M. de Kwant, in haar hoedanigheid van directeur hierna te noemen **'huurder'**

Verhuurder en huurder hierna tezamen te noemen: **'partijen'**

### ZIJN OVEREENGEKOMEN

#### Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte ex.7:230a BW, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan de Gedempte Oude Gracht 138, 2011 GX Haarlem en kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie D, nummer 10310 gedeeltelijk, ter grootte van ca. 720 m<sup>2</sup> bvo, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als Bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening met nummer 14485 en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, 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, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

**1.2** Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd als jongeren- en maatschappelijk dienstencentrum.

**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** Schade aan vloeren als gevolg van overbelasting dan wel puntbelasting komt voor rekening van de huurder. Indien bepaald gebruik van c.q. bepaalde activiteiten in het gehuurde zal leiden tot puntbelasting op vloeren, is de huurder tijdig verplicht vooraf bij de gemeente informatie in te winnen over de maximale puntbelasting op die vloeren.

*WQ*

## **Voorwaarden**

**2.1** Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE' en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponerd 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'. 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 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

## **Duur, verlenging en opzegging**

**3.1** Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van in ieder geval één jaar, ingaande op 1 december 2014 en lopende tot en met 1 december 2015.

**3.2** Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor onbepaalde tijd.

**3.3** Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode kan deze overeenkomst door huurder worden opgezegd met in acht name van een opzegtermijn van tenminste twee maanden.

Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode kan deze overeenkomst door verhuurder worden opgezegd met in acht name van een opzegtermijn van tenminste drie maanden.

**3.4** Opzegging door huurder of verhuurder dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

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

### Huurprijs

**4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 61.200,- (€ 85,- x 720 m<sup>2</sup>) exclusief b.t.w. zegge: éénnenzestigduizendtweehonderd euro.

### Geen omzetbelasting

**4.2** Partijen komen overeen dat verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt

### Huurprijsaanpassing

**4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juli voor het eerst met ingang van 1 juli 2015 aangepast overeenkomstig de artikelen 9.1. t/m 9.4 van de algemene bepalingen.

**4.6** Onverminderd een huurprijsaanpassing op grond van 4.5 van de huurovereenkomst is elk der partijen bevoegd om aanpassing van de huurprijs aan de marktwaarde te verlangen.

Die aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden met ingang van 1 juli 2020 en vervolgens steeds na een periode van ten minste 5 jaar na de laatste huurprijsaanpassing aan de marktwaarde.



Indien een partij van deze bevoegdheid gebruik wil maken, stelt hij de andere partij daarvan in kennis door middel van een aangetekende brief met bericht van ontvangst, uiterlijk 18 maanden voor de datum waarop de herziene huurprijs moet ingaan.

Als partijen binnen twee maanden na ontvangst van deze kennisgeving niet tot overeenstemming over de huurprijsaanpassing aan de marktwaarde zijn gekomen, wordt die huurprijs vastgesteld door drie deskundigen.

De deskundigen dienen de opdracht te krijgen om bij de huurprijsvaststelling rekening te houden met al hetgeen tussen partijen met betrekking tot het gehuurde is overeengekomen en met de omstandigheden van het geval, zoals de ligging, grootte, indeling en kwaliteit van het gehuurde en de voorzieningen in en om het gehuurde, alsmede met de onderling overeengekomen of door de rechter vastgestelde huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten.

Van deze drie deskundigen wordt door elk der partijen één aangewezen binnen veertien dagen nadat een partij het verzoek daartoe van de andere partij heeft bereikt. Een deskundige zal binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar moeten maken of hij deze aanvaardt.

De derde deskundige wordt door deze beide deskundigen aangewezen binnen acht dagen nadat zij beiden hun aanwijzing hebben aanvaard. Het oordeel van de derde deskundige is beslissend bij gebreke van overeenstemming tussen de deskundigen over de vast te stellen huurprijs. Blijft een der partijen met de aanwijzing van een deskundige in gebreke of kunnen de door partijen aangewezen deskundigen niet tot aanwijzing van de derde deskundige komen, dan kan de meest gerede partij aan de voorzitter van de Kamer van Koophandel en Fabrieken van het rayon waarin het gehuurde is gelegen de benoeming van de deskundige(n) vragen. Een partij draagt de kosten van de door of voor hen aangewezen deskundige.

De kosten van de derde deskundige worden door partijen elk voor de helft gedragen. De deskundigen krijgen de opdracht hun rapport uit te brengen binnen zes weken nadat hun benoeming vaststaat.

Nadat de huurprijs aan de marktwaarde is aangepast, vindt de eerstvolgende huurprijsindexatie plaats op de datum als overeengekomen in 4.5 van de huurovereenkomst met dien verstande dat die huurprijsindexatie slechts plaatsvindt over de periode die sinds de datum van huurprijsaanpassing aan de marktwaarde is verstreken.

### Betalingsverplichting

**4.7** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

**4.7.1** De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs.

**4.7.2** 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 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op ..% van de actuele huurprijs.

no

4.8. Per betaalperiode van 1 kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:  
- de huurprijs € 5.100,-

totaal € 5.100,-  
zegge: éénenvijftighonderd euro

#### Betalperiode

4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 1 december 2014 tot en met 31 december 2014 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 5.100, Dit bedrag is exclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is.  
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 december 2014.

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en worden middels automatische incasso voldaan, waartoe huurder bij deze toestemming voor verleent.

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

#### **Leveringen en diensten**

5. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen geen

#### **Waarborgsom**

6.1 Huurder dient zorg te dragen voor het storten van een waarborgsom ter grootte van een maal de maandhuur zoals aangegeven in 4.8. De door huurder gestorte waarborgsom dient ter meerdere zekerheid tot nakoming van alle verplichtingen uit de overeenkomst.

Verhuurder zal de waarborgsom verminderd met hetgeen verhuurder nog van huurder heeft te vorderen uiterlijk twee maanden na het einde van de huurovereenkomst terugbetalen.  
Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

6.2 De betaalde waarborgsom kan niet worden gebruikt ter voldoening van verschuldigde huur in de laatste betaalperiode.

#### **Beheerder**

7.1 Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op de afdeling Vastgoed gemeente Haarlem.

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.

vdj



## Asbest

**8 Aan huurder is bekend** dat in het gehuurde geconstateerde asbest (asbestrapport nr. 2014324 d.d. 2014) is verwijderd. De verhuurder/huurder is niet bekend met aanwezigheid van asbest in het gehuurde. De onbekendheid van verhuurder met aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van verhuurder ten aanzien hiervan.

## 9. Bijzondere bepalingen

Artikel 6.7.1 laatste zin van de algemene bepalingen vervalt.

Artikel 6.10.2 van de algemene bepalingen vervalt.

Artikel 8.2 van de algemene bepalingen wordt aangevuld met de volgende zin:  
Als minimumboete geldt het in 7 aangegeven bedrag van € 250,- per dag.

De eerste zin van artikel 18.1 van de algemene bepalingen wordt vervangen door de navolgende tekst:  
De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal voor de eerste van iedere maand in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben – geschieden door inning via automatische incasso door verhuurder.

Artikel 23 van de algemene bepalingen wordt vervangen door de navolgende tekst:  
Huurder verklaart ermee bekend te zijn dat de door haar verstrekte gegevens, te weten naam, adres, telefoonnummer en geboortedatum en emailadres worden opgenomen in een registratie betreffende huuradministratie en invordering.  
Deze registratie heeft tot doel het leveren van informatie ten behoeve van het innen van vorderingen door het dienstonderdeel financiën Vastgoed, sector Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Haarlem, alsmede het leveren van informatie ten behoeve van het onderhouden van telefonisch en schriftelijk contact betreffende de financiële naleving en beoordeling van het huurcontract.

Artikel 24 lid 1 van de algemene bepalingen: de zinsnede “het adres van het gehuurde” wordt ingeval huurder een rechtspersoon is, vervangen door de zinsnede ”de statutaire vestigingsplaats van huurder”.

In aanvulling op de Algemene Bepalingen gelden nog de navolgende bepalingen:

### A. Meer dan een huurder

In aanvulling op hetgeen in artikel 21 van de Algemene bepalingen is opgenomen, gelden de volgende bepalingen:

De in de huurovereenkomst genoemde huurders hebben elk een zelfstandig en volledig recht van huur dat zij gelijktijdig en met eerbiediging van elkaars rechten uitoefenen.

De huurprijs en eventuele bijkomende kosten zijn slechts enkelvoudig verschuldigd voor de hierboven bedoelde huurrechten gezamenlijk. Indien de overeenkomst ten aanzien van één of meer eindigt, blijft (blijven) de andere huurder(s) het volledige bedrag van de huurprijs en van de eventuele bijkomende kosten verschuldigd.



Om de overeenkomst ten aanzien van beide (alle) huurders te doen eindigen, moet de opzegging aan of door elk van hen geschieden. Vindt de opzegging aan of door een of een aantal van hen plaats dan duurt de overeenkomst ten aanzien van de andere huurder(s) ongewijzigd voort.

### B. Publiekrechtelijke vrijtekening

De inhoud van deze overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door verhuurder van haar publiekrechtelijke taak.

Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen, zal verhuurder in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor huurder en/of door huurder ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Evenmin zal de inhoud van deze overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de verhuurder voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.

Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen zal de verhuurder in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor huurder en/of door huurder ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats

datum

plaats

datum

.....  
(handtekening verhuurder)

.....  
(handtekening huurder)


Bijlagen:<sup>1)</sup>

- algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- sleutelverklaring

HAARLEM EFFECT  
Nieuwe Groenmarkt 20, 2011 TW Haarlem  
Postbus 164, 2000 AD Haarlem  
tel. 023-5319030



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 2.1.

Handtekening huurder(s):

  
<sup>1)</sup> Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen





<b>Geo-informatie &amp; Basisregistraties</b>		<b>Dienstverlening</b>  Haarlem
Verhuurtekening,	Kad.Gem.: HLM 01	
 Te verhuren aan:	Sectie: D	
Stichting Haarlem Effect Gedempte Oude Gracht 138 ca. 720m <sup>2</sup> BVO.	Schaal: 1 : 500	
kadastraal nummer: 10310 (ged.)	Datum: 19-11-2014	
	Tek.Nr.: 14485	
	Get.: EW	