

---

# 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](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.

---

### ONDERGETEKENDEN

1] A3 Twee B.V., gevestigd te 6221 KX Maastricht, Avenue Ceramique 226

hierna te noemen '**Verhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer **82982872**

omzetbelastingnummer .....NL862680268B01

vertegenwoordigd door mevrouw J.W. Feilzer en de heer J.A.M. Meuwissen

EN

2]

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, zetelende te (2011 RD) Haarlem aan de Grote Markt 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 3436966, te dezen vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer drs. J. Wienen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders, d.d. ...., BBV nummer 2022/.....,

of

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, zetelende te (2011 RD) Haarlem aan de Grote Markt 2, ingeschreven in het Handelsregister van Kamer van Koophandel onder nummer 3436966, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. M. Vos MRE, afdelingshoofd van de 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....., BBV nummer 2022/.....

hierna te noemen '**Huurder**',

## ZIJN OVEREENGEKOMEN

### Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen aan de **Grote Houtstraat 70 in (2011 SR) Haarlem, Gierstraat 5 in (2011 GA) Haarlem en Verwulft 2 in (2011 GJ) Haarlem**, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie C, nr. 6270, gelegen op de begane grond (circa 100 m<sup>2</sup> BVO) en in de kelder op -1 (circa 1.278 m<sup>2</sup> BVO). Het gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 1** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen gearafaerde plattegronden/tekeningen. Bij oplevering zal de staat van het gehuurde vastgelegd worden in door partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering aan te hechten als **bijlage 2**

**1.2** Het gehuurde zal door of vanwege Huurder primair worden bestemd om te worden gebruikt als fietsenstalling. Ook aan een fietsenstalling gerelateerde voorzieningen, zoals fietsenreparatie, automatenverkoop e.d., behoren tot de mogelijkheden. Daarnaast is het toegestaan om openbare toiletten te realiseren en te exploiteren.

**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** Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **niet** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

### 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", gedeponeed 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 (**bijlage 3**).

**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 **datum bouwkundige oplevering** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor **een periode van twintig (20) jaar en loopt tot en met de datum gelegen twintig (20) jaar na de datum van bouwkundige oplevering**. Verhuurder bericht Huurder schriftelijk de datum van bouwkundige oplevering (**bijlage 4**).

**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 vijf (5) jaar**.

Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor **aansluitende perioden van telkens vijf (5) jaar**.

**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 **één jaar**.

**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 € **226.700,00** (zegge: tweehonderdzesentwintigduizend zevenhonderd euro).

**4.2** Partijen komen overeen dat Verhuurder **wel** 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 voor het eerst 1 jaar na de bouwkundige oplevering (hierna 'ingangsdatum') op de eerste dag van het eerstvolgende kwartaal 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 aldaar 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.

**4.8.** De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van **3** kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€ 56.675,00
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ 11.901,75
Totaal	€ <b>68.576,75</b>

Zegge: achtzestigduizend vijfhonderdzesenzeventig euro en vijfenzeventig eurocent

**4.9** 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.

**4.10** 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: Door partijen nader af te spreken. Partijen zullen dit, indien dit aan de orde is, zo spoedig mogelijk vastleggen en als **bijlage 5** bij de huurovereenkomst voegen.

**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** Niet van toepassing.

### **Beheerder**

**7.1** Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op Verhuurder. De contactgegevens van Verhuurder zijn: 3W real estate BV, Avenue Ceramique 226, 6221 KX Maastricht, tel: 043 763 0300, email: info@3wrealestate.nl.

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

## **Asbest/Milieu**

**9.1 Aan Verhuurder is niet bekend** dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is. Zie ook artikel 11.11.

**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 c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

## **11 Bijzondere Bepalingen**

1. Met Huurder is een huurvrije periode overeengekomen van datum bouwkundige oplevering tot aan consumentenopening met een maximum van 3 maanden.
2. Huurder doet een bijdrage aan Verhuurder voor de door Verhuurder uit te voeren verbouwing van € 250.000,-- te vermeerderen met de geldende BTW. Deze bijdrage zal door Huurder aan Verhuurder worden voldaan voor of op datum bouwkundige oplevering van het gehuurde. Verhuurder zal Huurder hiervoor tijdig een factuur toesturen.
3. Huurder is zich ervan bewust dat Verhuurder het volledige pand gaat herontwikkelen. De eventuele overlast die de herontwikkeling zal veroorzaken geldt niet als een gebrek. Verhuurder is niet gehouden tot herstel en Huurder kan geen aanspraak maken op huurprijzvermindering, schadevergoeding of ontbinding. Verhuurder zal zich inspannen om de overlast in de gegeven omstandigheden zo veel mogelijk te beperken.
4. Huurder heeft het recht het gehuurde te verbouwen na schriftelijke toestemming van Verhuurder, welke deze toestemming niet anders dan op redelijke gronden zal onthouden.
5. Partijen zullen meewerken aan noodzakelijke vluchtwegen over en weer waarbij geprobeerd wordt te voorkomen dat partijen door essentiële delen van het gehuurde c.q. het gebouw dienen te vluchten. Huurder gaat akkoord met het aanbrengen van doorgaande leidingen door het gehuurde waarbij Verhuurder zich tot het uiterste zal inspannen om te voorkomen dat de doorgaande leidingen de functionaliteit van het gehuurde beperken. In dat kader zullen Verhuurder en Huurder het verloop van de doorgaande leidingen in goed overleg bepalen.
6. Eventuele aanvullende eisen in de toekomst, waaronder brandveiligheid, die gesteld worden aan het gebruik als fietsenstalling zijn voor rekening van Huurder.
7. Deze huurovereenkomst wordt aangegaan onder de volgende ontbindende voorwaarden:
  - a. Vergunning: Verhuurder kan deze overeenkomst ontbinden indien geen omgevingsvergunning verkregen kan worden voor de realisatie van een herontwikkelingsplan waarvoor de wensen en ambities van Verhuurder rond programmatische (functies) en ruimtelijke uitgangspunten zijn vastgelegd in het visiedocument d.d. 19-11-2021. Met de aanpassing dat, naar de huidige inzichten, op zowel de 2<sup>e</sup> als de 3<sup>e</sup> verdieping De Mix wordt gesitueerd. De ontbindende voorwaarde zoals in dit lid geformuleerd vervalt indien Partijen besluiten de fietsenstalling vooruitlopend op de totale herontwikkeling van het pand te openen en Huurder op grond daarvan met de voorbereiding (ontwerp, engineering, bestellen van materialen et cetera) van de inrichting van de fietsenstalling is begonnen en kosten heeft gemaakt.
  - b. Verkeer: Verhuurder dient in een onderzoeksrapport aan te tonen dat een veilige verkeerskundige situatie in en rond het gebouw gewaarborgd kan worden. Het rapport beschrijft onder andere de volgende verkeersstromen: gebruikers fietsenstalling, gebruikers autogarage, bezoekers commerciële functies, bewoners en passerend verkeer waaronder fietsers, auto's en voetgangers. De in het onderzoeksrapport beschreven maatregelen dienen vervolgens te passen binnen het vigerende beleid en wet- en regelgeving van Gemeente Haarlem zodat de noodzakelijke vergunningen worden verleend (o.a. omgevingsvergunning als ook verkeersbesluit). Verhuurder en Huurder kunnen deze overeenkomst ontbinden indien de noodzakelijke vergunningen vanwege

- verkeersveiligheid niet kunnen worden verkregen.
- c. Krediet Gemeente: Huurder heeft het recht deze huurovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op 1 augustus 2023 (nog) geen krediet door de gemeenteraad van Haarlem is verleend ten behoeve van de realisatie van de fietsenstalling in het Gehuurde. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal Huurder binnen 14 dagen na bedoelde datum de ontbinding van de huurovereenkomst bij aangetekende brief of deurwaardersexploot aan de Verhuurder invoeren en bekend maken.
  - d. Ontbinding verhuurder: Verhuurder heeft het recht deze huurovereenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op 1 augustus 2023 alle gemeentelijke besluitvorming (zoals bedoeld in artikel 7 lid c en in het hierna opgenomen totstandkomingsvoorboud) m.b.t. deze huurovereenkomst (nog) niet heeft plaatsgevonden.
  - e. Longstop Date: Verhuurder zal zich inspannen om de beoogde omgevingsvergunning tijdig te verkrijgen. Echter, zodra de vergunning per 1 januari 2025 ("longstop date") niet is verkregen wordt deze overeenkomst ontbonden, tenzij partijen binnen drie (3) maanden na het verstrijken van deze periode, derhalve uiterlijk 1 april 2025, overeenstemming hebben bereikt over een verlenging van deze termijn. Indien het gehuurde na 1 januari 2025 wordt opgeleverd, zal de eerste indexatie van de huurprijs plaatsvinden op 1 januari 2026.
8. Huurder en Verhuurder hanteren in zowel de huurprijs als plattegrond van het gehuurde het uitgangspunt dat de appendix op -1 tot het gehuurde toebehoort (ca. 20 m<sup>2</sup>), ten oosten van drogisterij Van de Pigge en voorheen in gebruik als bouwkundige luchtbehandelingskast. De appendix is met een arcering aangegeven op de bijgevoegde tekening van het gehuurde. Indien Verhuurder deze ruimte toch nodig heeft voor technische voorzieningen of voor andere functies t.b.v. het gebouw, of als blijkt dat deze ruimte niet bruikbaar is voor Huurder (gemiddeld smaller dan 1,0 meter en lager dan 1,8 meter), dan wordt vóór de datum van bouwkundige oplevering het gehuurde en de huurprijs hierop aangepast op de dan geldende situatie, waarbij de aanvangshuurprijs wordt verlaagd met € 150,- exclusief BTW per m<sup>2</sup> per jaar (ca. € 3.000,- exclusief BTW per jaar). Overige eventuele over- of ondermaat bieden geen aanleiding tot aanpassing van de huurprijs.
  9. Tijdens de openingstijden van de gemeentelijke fietsenstalling, zal de entree van de fietsenstalling ook gebruikt mogen worden door de bewoners van de appartementen om toegang te krijgen tot het gedeelte met de private bergingen. Verhuurder en Huurder zullen vooraf nadere afspraken maken over dit gebruik en een bijdrage in de huur- en exploitatiekosten (waaronder schoonmaak, energie en onderhoudskosten lift). In deze afspraken wordt o.a. opgenomen dat de bewoners gezamenlijk (bijvoorbeeld als VVE) zelf kunnen beslissen om gebruik te maken van dit recht met bijbehorende kosten. Ook wordt in deze afspraken opgenomen dat zodra deze huurovereenkomst wordt beëindigd ook het recht voor deze bewoners kan komen te vervallen.
  10. In aanvulling op de omschrijving van het Gehuurde hebben Partijen het afwerkingsniveau nader gespecificeerd in **bijlage 6**.
  11. In aanvulling op het bepaalde in de algemene bepalingen is in **bijlage 7** een demarcatielijst opgenomen met daarin vastgelegd de verantwoordelijkheid voor Verhuurder en Huurder inzake het aanbrengen, onderhouden en verwijderen van zaken in het gehuurde.
  12. Verhuurder zal zorgdragen voor verwijdering van alle eventueel aanwezige asbest in het Gehuurde voor oplevering aan Huurder. In het geval asbest aangetroffen wordt in de constructie die niet verwijderd kan worden zal hiervoor een beheersplan opgesteld worden zodanig dat dit niet belemmerend is voor Huurder.
  13. Huurder zal zorgdragen voor het vorstvrij houden van het gehuurde en de daarin aanwezige installaties. Verhuurder zorgt voor de basisinstallaties die dat bij normaal gebruik mogelijk maken. De kosten van het daarvoor noodzakelijke energieverbruik zijn voor rekening Huurder.
  14. Het gehuurde is voorzien van een gemeenschappelijke ontsluiting aan de Grote Houtstraat waarvan personeel en bezoekers van de fietsenstalling gebruik van mogen maken. Voor het gebruik van deze ontsluiting is geen vergoeding, hoe ook genaamd, van toepassing. Van deze ontsluiting zal tevens gebruik gemaakt worden als vluchtweg voor de bovengelegen verdiepingen. Hierover zullen partijen nadere afspraken maken. Deze afspraken zullen als **bijlage 8** bij deze huurovereenkomst worden gevoegd.

### **Publiekrechtelijke vrijtekening**

12 De inhoud van deze overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door Huurder 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 Huurder in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Verhuurder en/of door Verhuurder ingeschakelde derden ontstane nadelen. Evenmin zal de inhoud van deze overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voorzover deze toestemming voor de Huurder 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 Huurder in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Verhuurder en/of door Verhuurder ingeschakelde derden ontstane nadelen.

### **Totstandkomingsvoorbehoud**

13.1 Tussen Partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college en/of de gemeenteraad. De instemming c.q. goedkeuring van het college en/of de gemeenteraad geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.

13.2 Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college en/of de gemeenteraad, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2- voud

plaats	datum	plaats	datum
A3 Twee B.V.		Gemeente Haarlem	

.....  
(handtekening Verhuurder)

.....  
(handtekening Huurder)

Bijlagen:

1. plattegrond van het gehuurde;
2. proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering);
3. algemene bepalingen
4. brief datum bouwkundige oplevering
5. lijst van door Verhuurder te leveren zaken en diensten (nadat daar afspraken over zijn gemaakt)
6. specificatie afwerkingsniveau
7. demarcatielijst fietsenstalling;
8. nadere afspraken ten aanzien van de ontsluiting en vluchtwegen Grote Houtstraat (nadat deze zijn gemaakt)
9. uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder;
10. kopie paspoort (rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder);
11. kopie paspoort (rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder).

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[en\*] Huurder[s\*]: