



Haarlem

## HUUROVEREENKOMST Wilhelminastraat 10-12

(Ex. artikel 7:230a BW)

### ONDERGETEKENDEN

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.F. van Wier, Afdelingsmanager Vastgoed/ Stadszaken van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders (2016/157720) hierna te noemen: **'verhuurder'**

*Rechtspersoon:* Stichting HVO-Querido  
gevestigd te 1097 BC Amsterdam, Eerste Ringdijkstraat 5, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34148173, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C.M.L. Blaas in zijn hoedanigheid van voorzitter Raad van Bestuur  
hierna te noemen **'huurder'**

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

### OVERWEGENDE DAT

- Flanged I BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34061051, eigenaar is van het pand Wilhelminastraat 10-12 te Haarlem
- Voor de begane grond, de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping door de gemeente Haarlem een huurovereenkomst voor een periode van 15 jaar is aangegaan met ingang van 1 februari 2015, derhalve eindigend op 31 januari 2030
- Het de gemeente Haarlem is toegestaan het gehuurde onder te verhuren aan (een) derde(n)
- HVO-Querido vanaf 1 januari 2015 belast is met de nachtopvang en dagbesteding voor dak- en thuislozen, genoemd 24-uurs opvang
- De gemeente Haarlem met ingang van 16 november 2015 een deel van het gehuurde wenst onder te verhuren aan Stichting HVO-Querido ten behoeve van deze opvang
- De gemeente Haarlem niet verantwoordelijk dan wel aansprakelijk is voor de geleverde diensten van de eigenaar;
- Het verhuurdersonderhoud berust bij Flanged I BV, het huurdersonderhoud berust bij HVO-Querido.

### ZIJN OVEREENGEKOMEN

Paraaf  
Verhuurder:

- 1 -

Paraaf  
Huurder:

## 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 op de begane grond (ca. 305,8 m<sup>2</sup> nvo), 1<sup>e</sup> verdieping (ca. 754,8 m<sup>2</sup> nvo) en 2<sup>e</sup> verdieping (ca. 68,0 m<sup>2</sup> nvo) en het aandeel naar rato oppervlakte in het gemeenschappelijke gedeelte (ca. 200,58 m<sup>2</sup>) aan de Wilhelminastraat 10-12, 2011 VM Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem I, sectie C, nummer 7417, 7432 en 7434 (allen gedeeltelijk), totale huuroppevlakte inclusief gemeenschappelijk deel ca. 1329,2 m<sup>2</sup>, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als Bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekeningen met nummers 16295 en 16298, 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 om te worden gebruikt als 24-uursopvang voor dak- en thuislozen onder begeleiding van HVO-Querido overeenkomstig de bestemming maatschappelijke doeleinden zoals vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan.

**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.

## 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', 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'. 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 is.

## Duur, verlenging en opzegging

**3.1** Deze overeenkomst is aangegaan met ingang van 16 november 2015 voor onbepaalde tijd.

**3.2** Deze overeenkomst kan door huurder worden opgezegd met inachtnaam van een opzegtermijn van tenminste twee maanden.

**3.3** Deze overeenkomst kan door verhuurder worden opgezegd met inachtnaam van een opzegtermijn van tenminste drie maanden.

**3.4** Indien de thans bestaande subsidierelatie tussen de gemeente Haarlem en huurder wordt beëindigd of zodanig wordt gewijzigd dat exploitatie door huurder onmogelijk wordt, is tussentijds opzeggen voor beide partijen mogelijk, overigens met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.

Tussen partijen kan bij wederzijdse goedkeuring een kortere opzegtermijn worden overeengekomen.

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

Paraaf  
Verhuurder:



- 2 -

Paraaf  
Huurder:







## Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

### Haarlem

#### Huurprijs

**4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € **139.563,90**  
zegge: honderdnegenendertigduizend vijfhonderddriënzestig euro en negentig eurocent.

#### Geen omzetbelasting

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

De artikelen 4.3 t/m 4.6 zijn derhalve niet van toepassing.

~~**4.3** 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 rechtsoptvolger(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** 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.~~

~~**4.5** Als diensengevolge de verhuurder de BTW 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 BTW door verhuurder aan huurder worden doorberekend. Het gestelde in artikel 5, tweede lid is hierop eveneens van toepassing.~~

~~**4.6** Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.~~

#### Huurprijsaanpassing

**4.7** De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juli voor het eerst met ingang van 1 juli 2016 aangepast overeenkomstig 9.1. t/m 9.4 algemene bepalingen.

**4.8** Onverminderd een huurprijsaanpassing op grond van 4.7 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 februari 2029 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.

Paraaf  
Verhuurder:

Paraaf  
Huurder:

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 4.7 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

#### Betalingsverplichting

**4.9** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt in afwijking van art. 16 algemene bepalingen overeengekomen zoals omschreven in art. 5 Leveringen en diensten. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

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

- de huurprijs;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

**4.9.2** Per betaalperiode van 1 kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- |                                                                                                                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| - de huurprijs                                                                                                                                            | € 11.630,33 |
| - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting | € 0         |

---

totaal € 11.630,33

zegge: elfduizendzeshonderddertig euro en drieëndertig eurocent.

Paraaf  
Verhuurder:



Paraaf  
Huurder:







## Betaalperiode

### Haarlem

**4.10** Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 16 november 2015 tot en met 31 oktober 2016 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 134.027,87. Dit bedrag is **inclusief** 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 15 november 2016.

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

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

## Leveringen en diensten

**5.** Voor bijkomende leveringen en diensten komen partijen het volgende overeen:

Stichting HVO Querido is als onderhuurder verantwoordelijk voor de bijkomende leveringen en diensten, zoals aangegeven in de bijlage 'overeenkomst Service Level Agreement hierna SLA (zie bijlagen 6a tot en met 6f) met bij iedere SLA behorende bijlagen (zie bijlage 1a tot en met 3g).

Voor het aanvaarden van deze verantwoordelijkheid dient de bijlage Overeenkomst SLA HVO Querido met alle afzonderlijke huurders (bijlage 6a-6f en 1a t/m 3g), waarin de kostenverdeling en onderlinge nadere afspraken hierover zijn vastgelegd, door verhuurder en alle huurders voor akkoord ondertekend te worden. Deze bijlage maakt onderdeel uit van alle af te sluiten onderhuurovereenkomsten Wilhelminastraat 10-12. Bij een wijziging in de huursituatie wordt in overleg een nieuwe kostenverdeling gemaakt.

## Bankgarantie/waarborgsom

**6.1** Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op € 34.890,98 zegge: vierendertigduizendachthonderdnegentig euro en achtennegentig eurocent.

### OF:

~~Huurder dient zorg te dragen voor het storten van een waarborgsom ter grootte van een maal de maandhuur zoals aangegeven in 4.10. 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.

## 7. Beheerder

**7.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op Flanged I BV, telefoonnummer 023 5321450.

**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.

Paraaf  
Verhuurder:

Paraaf  
Huurder:

## 8. Asbest

**Aan verhuurder is niet bekend** dat in het gehuurde asbest is verwerkt. 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 artikel 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, mailadres, telefoonnummer en geboortedatum worden opgenomen in een persoonsregistratie betreffende huuradministratie en invordering.  
Deze persoonsregistratie heeft tot doel het leveren van informatie ten behoeve van het innen van vorderingen door het dienstonderdeel financiën Vastgoed, hoofdafdeling Stadszaken 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 als genoemd in artikel 2.1. gelden nog de navolgende bepalingen:

- De bijlagen maken onderdeel uit van deze huurovereenkomst.
- Onderhuurovereenkomst  
Daar waar in voorgaande artikelen in deze overeenkomst alsmede de bijbehorende Algemene Bepalingen als genoemd in 2.1. gelezen wordt “huurder” dan wel “verhuurder” leze men voor:

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| - Huurder          | Onderhuurder          |
| - Verhuurder       | Onderverhuurder       |
| - Het gehuurde     | Het ondergehuurde     |
| - Het verhuurde    | Het onderverhuurde    |
| - Huurovereenkomst | Onderhuurovereenkomst |
| - Huurperiode      | Onderhuurperiode      |
- Het is de huurder bekend dat het verhuurdersonderhoud berust bij Flanged I BV en het huurdersonderhoud berust bij de onderhuurders.





A. Meer dan één 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

plaats Haarlem datum 7-11-2016

  
J.F. van Wier  
Afdelingsmanager vastgoed

J.H. Kappers

Amsterdam 4-11-2016  
plaats datum

  
C.M.L. Blaas  
voorzitter Raad van Bestuur

Bijlagen:

- 1) algemene bepalingen kantoorruimte 2003
- 2) tekening 16295 van de gehuurde bedrijfsruimte
- 3) ~~Overzicht ruimtestaat n.a.v. NEN meting met metrages per huurder~~ 
- 4) Verdeelstaat huren obv NEN meting
- 5) bankgarantie
- 6a) Overeenkomst – Service Level Agreement – Stichting HVO Querido – Brijder
- 6b) Overeenkomst – Service Level Agreement – Stichting HVO Querido – GGD
- 6c) Overeenkomst – Service Level Agreement – Stichting HVO Querido – Stichting GGZ Ingeest
- 6d) Overeenkomst – Service Level Agreement – Stichting HVO Querido – Vereniging Humanitas
- 6e) Overeenkomst – Service Level Agreement – Stichting HVO Querido- RIBW
- 6f) Overeenkomst – Service Level Agreement – Stichting HVO Querido – Leger des Heils
  
- Bijlagen behorende bij de bijlage 6a to en met 6f
  - 1a) HVO – Berekening percentage onergehuurde periode 16112016-2-300916 en vanaf 01102016
  - 1b) HVO – Berekening SLA periode 16112016-2-300916 en vanaf 01102016
  - 2a) Totaaloverzicht NEN 2580
  - 2b) Tekening 02 Begane grond
  - 2c) Tekening 07 Begane grond
  - 2d) Tekening 02 Eerste verdieping
  - 2e) Tekening 07 Eerste verdieping
  - 2f) Tekening 02 Tweede verdieping
  - 2g) Tekening 07 Tweede verdieping
  - 3a) Overzicht servicekosten Wilhelminastraat 10 te Haarlem
  - 3b) SLA Bedrijfshulpverlening Wilhelminastraat 10 te Haarlem
  - 3c) SLA Glasbewassing Wilhelminastraat 10 te Haarlem
  - 3d) SLA Ongediertebestrijding Wilhelminastraat 10 te Haarlem
  - 3e) SLA Receptie Wilhelminastraat 10 te Haarlem
  - 3f) SLA Sleutelbeheer Wilhelminastraat 10 te Haarlem
  - 3g) SLA Schoonmaak Wilhelminastraat 10 te Haarlem

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):



Paraaf  
Verhuurder:



Paraaf  
Huurder:

