

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

(onbelast)

ONDERGETEKENDEN

De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer 34369366 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. H.F.L. Wals, hoofd van de afdeling Vastgoed/Stadszaken a.i. van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders d.d. 2018/786392 hierna te noemen: **“Verhuurder”**

EN

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'**

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Dat bij Collegebesluit 2017/16380 het pand aan de Vondelweg 997 geheten “Velserpoort” heeft gehuurd ten behoeve van de maatschappelijke opvang en woonhotel voor spoedzoekers;
- Het pand Vondelweg 997 met de naam “Velserpoort” eigendom is van de Stichting Spaarne Gasthuis;
- Het Spaarne Gasthuis dit pand sedert juni 2008 verhuurt aan de Stichting GGZ Ingeest;
- Gemeente Haarlem bij document contractovername per 1 januari 2017 en ondertekend op 23 mei 2017 in de plaats is getreden van Stichting GGZ Ingeest en alle rechten en plichten heeft overgenomen;
- Gemeente Haarlem in deze overeenkomst als verhuurder vervolgens het pand in onderhuur wenst te verhuren aan Stichting HVO Querido en de afspraken wens vast te leggen in deze overeenkomst

ZIJN OVEREENGESKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte met tuin (hierna 'gehuurde'), gelegen aan de Vondelweg 997 te Haarlem, kadastraal bekend Haarlem STN01, sectie A, nummer 2725 G 0 ter grootte van in totaal circa 2243 m² ged. gemeten volgens NEN 2580 (bijlage 1), met BAG ID nummer 0392100000059411.

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 2 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde **tekening met nummer H451-01-F7**.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke opvang van ‘nieuwe doelgroepen’, dak- en thuislozen in Haarlem. Het gaat hier om economische daklozen (WMO), uitgeprocedeerde asielzoekers en spoedzoekers.

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 van het gehuurde bedraagt **zoveel als bouwkundig is toegestaan**.

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.

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" (hierna: de Algemene Bepalingen), gedeponeerd 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 van deze huurovereenkomst 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 met terugwerkende kracht in op 1 januari 2019 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor bepaalde tijd en loopt tot 1 juli 2022 gelijk aan de contractperiode voor de exploitatie van maatschappelijke opvang Velservoort.

3.2 De overeenkomst eindigt van rechtswege op 1 juli 2022.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis
€ 303.001,70

(zegge driehonderddrieduizend één euro en zeventig eurocent).

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

4.3 ~~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.~~

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

4.5 De huurprijs wordt niet jaarlijks geïndexeerd omdat de huur is afgestemd op de door het Spaarne Gasthuis gedane investeringen en de daaruit voortvloeiende hypothecaire financiering met een looptijd van 20 jaar tot 1 juni 2028. De huurprijs ontwikkelt zich in de komende 3 jaar als volgt:

2020 jaarhuur € 293.480,12

2021 jaarhuur € 283.958,53

2023 jaarhuur € 274.436,95

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 daar is aangegeven.~~



4.7. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van een kwartaal bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€	75.750,42
----------------	---	-----------

totaal	€	75.750,42
--------	---	-----------

zegge: vijfenzeventigduizendzevenhonderdvijftig euro en tweeënveertig eurocent.

4.8 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 januari 2019 tot en met 31 maart 2019 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 75.750,42. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 januari 2019.

4.9 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 van deze huurovereenkomst 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: Transport en de levering van gas, elektriciteit en water alsmede gemeentelijke belastingen en heffingen, deze verbruikskosten komen geheel **voor rekening van Verhuurder**.

5.2 Verhuurder is bevoegd na schriftelijke goedkeuring 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 Waarborgsom n.v.t.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als administratieve beheerder op gemeente Haarlem in de persoon van Cynthia van Lit telefoonnummer 023-5114559 of via cvanlit@haarlem.nl, algemeen telefoonnummer 14023. De Huurder dient voor alle aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de administratieve beheerder contact op te nemen, tenzij hieronder of schriftelijk anders is weergegeven.

7.2 Alle storingen aan de daken, goten, bouwkundige elementen, installaties en dergelijke die voor rekening en risico komen van de Verhuurder, dienen te worden gemeld bij de eigenaar van het pand, het Spaarne Gasthuis.

7.3 De huuropzegging moet aan de Verhuurder worden gezonden.

7.4 Bij overige vragen kan Huurder de afdeling Vastgoed bereiken via 023-5113656 of vastgoed@haarlem.nl.

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.

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.

Bijzondere bepalingen

10.1 De eerste zin van artikel 3.1 van de Algemene Bepalingen vervangen door de navolgende zin:
Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur geleverd in de staat waarin het zich dan bevindt. Aan het einde van de huurperiode dient huurder het pand op te leveren in de staat waarin het bij aanvang is verkregen. Deze staat is vastgelegd in bijlage 5.

10.2 Artikel 4.1 tot en met 4.2 van de Algemene Bepalingen wordt vervangen door de navolgende tekst:

Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste vergunningen, ontheffingen, en toestemmingen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf, die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van deze huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5 van de Algemene Bepalingen. De aan het verkrijgen van de vergunningen, ontheffingen en toestemmingen verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder.

Weigering of intrekking van de vergunningen, ontheffingen of toestemmingen zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen Verhuurder.

Bij aanvang van de huurovereenkomst dient Huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die Huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of

op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die Huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient Huurder de wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na toestemming van Verhuurder en onverminderd het gestelde in de artikelen 11.2 en 11.5 van de Algemene Bepalingen over de onderhouds- herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.

Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is Huurder onverminderd het in 7.1 tot en met 8.6 van de Algemene Bepalingen bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen vereisten. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart Huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

11 in afwijking van lid 11.2 van de algemene Bepalingen is **Verhuurder** verantwoordelijk voor al het onderhoud, reparatie en vervanging tenzij ten gevolge van oneigenlijk gebruik. Verhuurder legt slechts de verantwoordelijkheid voor een deel van het huurdersonderhoud door aan Huurder, zie bijgesloten demarcatielijst bijlage 4.

Aanvullende bepalingen

In aanvulling op de Algemene Bepalingen als genoemd in artikel 2.1. gelden nog de navolgende bepalingen:

Onderhuurovereenkomst

11.1 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

Publiekrechtelijke vrijtekening

11.2 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.

Totstandkomingsvoorbehoud

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

b. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend het college, 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 tweevoud te Haarlem,

.....
(handtekening Verhuurder)
H.F.L. Wals

.....
(handtekening Huurder)
C.M.L. Blaas

Bijlagen: *)

- [] 1. Plattegrond/tekening van het gehuurde **H451-01-F7**.
- [] 2. Energielabel (volgt)
- [] 3. Algemene Bepalingen
- [] 4. Demarcatielijst
- [] 5. Staat van oplevering/fotoblad
- [] 6. Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel 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 van deze huurovereenkomst.

Handtekening[en*] Huurder[s*]: