

---

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

---

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 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] de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Dordrecht**, kantoorhoudende Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht (correspondentieadres: Postbus 8, 3300 AA Dordrecht), ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 50070525, te dezen vertegenwoordigd door [naam], [functie] ter uitvoering van het college van burgemeester en wethouders van Dordrecht van [datum met kenmerk xxx] bevoegd tot het aangaan van deze overeenkomst,

hierna verder te noemen 'verhuurder'

## EN

2] de stichting **Stichting Woonbron**, statutair gevestigd te Rotterdam en kantoorhoudende te (3013 AM) Rotterdam, Weena 723 Unit C3.070, geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor onder nummer **24108291** te dezen vertegenwoordigd door **de heer A. Oerlemans**, regiodirecteur

hierna verder te noemen 'huurder',

## NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. Verhuurder heeft de gronden en opstallen van huurder gekocht;
- B. Huurder wenst een deel van de gronden en opstallen voor een beperkte tijd aan te huren van Verhuurder;
- C. Huurder betaalt voor dit gebruik geen vergoeding, huurder is wel verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud partijen wensen deze afspraken nader vast te leggen in een demarcatielijst die als bijlage bij deze huurovereenkomst wordt gevoegd.
- D. Partijen wensen afspraken te maken over de verdeling van de kosten voor diensten en leveringen
- E. Partijen leggen de daartoe gemaakte afspraken vast in deze huurovereenkomst.

## ZIJN OVEREENGEKOMEN

### Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen **te (3314BH) Dordrecht aan Van Baerleplantsoen 26**, kadastraal bekend **gemeente Dordrecht, sectie P, nummers 608 en 609** ter grootte van in totaal circa ..... m<sup>2</sup> [v.v.ogemeten volgens **NEN2580, zie ook artikel 11**.

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen gearafaerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.

**1.2** Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **kantoor- en bedrijfsruimte voor kantoorwerkzaamheden en alle aan een woningcorporatie gerelateerde overige werkzaamheden**.

**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 **wel** een 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", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 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.

**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 ..... (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor **en loopt tot en met 31 december 2025**.

**3.2** Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst **niet voortgezet**.

**3.3** Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats **van rechtswege en behoeft geen verdere opzegging**.

### Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

**4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ 0,10** (zegge: **nul euro en tien eurocent**).

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

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

**4.4** De huurprijs wordt jaarlijks **niet** aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

**4.5** 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.

**4.6** 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

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

Per betaalperiode van **1 (één)** kalendermaand bedraagt bij huringangsdatum:

- de huurprijs € 0,01

- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	€. <b>0,00</b>
-	
totaal:	€ 0,01

zegge:

**4.9** Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van ..... tot en met ..... en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € nihil. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op .....

**4.10** 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.

**4.11** 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:

- **verwarming en gasverbruik, inclusief vastrecht;**
- **elektriciteitsverbruik, inclusief vastrecht ten behoeve van de installaties en de verlichting van de gehuurde en de gemeenschappelijke ruimten;**
- **watervbruik, inclusief vastrecht;**
- o **onderhoud en periodieke controle van:**
  - o **verwarmings- en/ of luchtbehandelings- en airconditioningsinstallatie(s);**
  - o **liftinstallatie;**
  - o **hydrofoorinstallaties;**
  - o **vuilwaterpompen;**
  - o **deuropeners;**
  - o **bliksembeveiligingsinstallatie en belinstallatie;**
  - o **brandblusapparatuur- en vullingen;**
  - o **oproepinstallatie;**
  - o **brandmelder en storingsmelder;**
- **schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten, lift, beglazing buitenzijde, beglazing gemeenschappelijke ruimten;**
- **verzorging van afvoer van huisvuil, containerhuur e.d.;**
- **assurantiepremie buitenbeglazing;**
- **administratiekosten ad 5%% van vorenvermelde leveringen en diensten;**
- **de over de leveringen en diensten te betalen B.T.W.**

Als blijkt dat er nog andere gemeenschappelijke voorzieningen zijn waar huurder gebruik van maakt dan is verhuurder in overleg met huurder gerechtigd om het bedrag aan servicekosten in alle redelijkheid aan te passen. Het uitgangspunt bij aanvang huurovereenkomst is een voorschotbedrag van € 30,- per m2 per jaar exclusief BTW op basis van jaarlijkse nacalculatie.

**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** Huurder en verhuurder komen overeen dat huurder geen bankgarantie hoeft te stellen.

### Beheerder

**7.1** Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op;

- **Commercieel en administratief beheer:**
- **gemeente Dordrecht, afdeling Vastgoed, XXX (contactgegevens)**
- **Technisch beheer: servicecentrum XXXX**

**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.

**9.2 Aan Verhuurder en Aan Huurder 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, partijen weten dat er een verontreiniging aanwezig is waar huurder geen bijdrage aan heeft geleverd.

## 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.

## Bijzondere bepalingen

### 11 Ruimtegebruik en verdeling servicekosten

Het totale complex bestaat uit 5 verschillende delen;

- Kantoorruimte op de begane grond en eerste verdieping ter grootte van XXX m2 zoals op bijgevoegde plattegrond is aangeduid met de letter A, vanaf huuringangsdatum in gebruik bij Huurder;
- Kantineruimte op de begane grond inclusief toiletruimte in het oude landhuis ter grootte van xxx m2, nader aangeduid als gemeenschappelijke/ algemene ruimte en op de tekening aangeduid met de letter B en vanaf huuringangsdatum in gebruik bij Huurder en eventuele overige gebruikers in het complex
- Kantoorruimte in het souterrain, op de beletage, eerste en tweede (zolder-) verdieping ter grootte van circa xxx m2, op de bijgevoegde plattegrond aangeduid met de letter C en vanaf huuringangsdatum **niet** in gebruik bij huurder;
- Kantoorruimte op de begane grond en eerste verdieping, voorheen in gebruik als KCC, ter grootte van circa xxx m2, op de bijgevoegde plattegrond aangeduid met de letter D en vanaf huuringangsdatum in gebruik bij huurder.
- De bedrijfsruimte gelegen op de begane grond ter grootte van xxx m2, aangeduid met de letter E en vanaf huuringangsdatum in gebruik bij huurder.

De nutsvoorzieningen en installaties zijn niet gesplitst per gebouwdeel en alle kosten die hiermee samenhangen worden via de servicekosten verrekend met de verschillende gebruikers. Als grondslag voor de verdeling van deze kosten gelden de vierkante meters verhuurbaar vloeroppervlakte die partijen in gebruik hebben waarbij de algemene ruimte/ kantine wordt verdeeld over alle gebouwdeel A, B, C en E. Omdat gebouwdeel E in de kosten een substantieel kleiner aandeel heeft door het ontbreken van allerlei installaties geldt voor deze ruimte dat 25% van de oppervlakte wordt toebedeeld aan de oppervlakte voor de berekening van de servicekosten. In onderstaand schema is de verdeling en aandeel in de kosten schematisch weergegeven; (oppervlakten moeten opnieuw gemeten/ verdeeld worden, dit is een grove indicatie)

	Oppervlakte o.b.v. VVO	factor	aandeel algemene ruimte	oppervlakte t.b.v. servicekosten	% aandeel kosten
Gebouwdeel A	1.809	100%	90	1.899	60,1%
Gebouwdeel C	370	100%	18	388	12,3%
Gebouwdeel D	680	100%	34	714	22,6%
Gebouwdeel E	600	25%		157	5,0%

			7		
<b>Totaal</b>	3.459	3.009	150	3.159	100%
<b>Gebouwdeel B</b>	150				

## 12 Teruggave ruimte voor einde huurovereenkomst

Huurder heeft gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst het recht om gebouwdelen die Huurder in gebruik heeft, eerder op te leveren aan Verhuurder. Dit heeft geen gevolg voor de huurprijs maar wel voor de verrekening van de servicekosten; per datum dat huurder een gebouwdeel aan Verhuurder oplevert betaalt huurder geen voorschot servicekosten meer voor de betreffende ruimte.

## 13 Kosten onderhoud

Huurder is in tegenstelling tot hetgeen in de algemene bepalingen is opgenomen tot aan het einde van de huurovereenkomst verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud van de gebouwdelen die zij nog in gebruik heeft. Daar waar de voorzieningen gemeenschappelijk zijn worden de kosten door verhuurder verdeeld op gelijke wijze als de servicekosten en de verdeelsleutel op basis van de oppervlakte. Als bijlage bij deze overeenkomst worden twee demarcatielijsten gevoegd; een demarcatielijst voor de gebouwdelen die huurder in gebruik heeft en een demarcatielijst voor de gebouwdelen die huurder niet meer in gebruik heeft.

## 14 Staat van oplevering

Het gehuurde wordt standaard opgeleverd in de huidige staat, partijen genoegzaam bekend met onder andere de volgende voorzieningen:

- bestaande systeemplafonds met bestaande inbouwarmaturen
- bestaande indeling met het bestaande inbouwpakket, vloerafwerking en aanvullende voorzieningen
- bestaande toiletgroepen
- liftinstallatie
- bestaande kabelgoten langs de gevels met data- en elektrabekabeling
- verwarming via de luchtbehandelinginstallatie en eventuele radiatoren via een CV-gasinstallatie
- Luchtbehandelinginstallatie met ventilatie en topkoeling in gebouwdeel A en D
- Bestaande basis elektra-installatie
- brandslanghaspels per verdieping
- bestaande ontruimings- en brandmeldinstallatie.
- Gemeenschappelijke kantineruimte en toiletruimte

Huurder is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van de gebouwdelen die zij nog in gebruik heeft, Verhuurder zorgt ervoor dat het landhuis wordt afgesloten zodra een externe gebruiker de kantoorruimte in gebruik neemt. Huurder en verhuurder zorgen ervoor dat gebouwdeel B te allen tijde toegankelijk blijft als gemeenschappelijke ruimte inclusief de toiletten in het souterrain van het landhuis.

## 15 Parkeren

Tot het gehuurde behoren in totaal 36 parkeerplaatsen op eigen terrein, waarvan 6 voorzien aan laadpalen. Deze parkeerplaatsen zijn als volgt op basis van de oppervlakte verdeeld over het terrein;

- Gebouwdeel A met 60% van de oppervlakte heeft recht op 22 parkeerplaatsen
- Gebouwdeel C met 12% van de oppervlakte heeft recht op 4 parkeerplaatsen
- Gebouwdeel D met 22% van de oppervlakte heeft recht op 8 parkeerplaatsen
- Gebouwdeel E met 5% van de oppervlakte heeft recht op 2 parkeerplaatsen

Bij de toewijzing van de parkeerplaatsen dienen de zes laadpalen worden toegewezen aan Huurder. Partijen maken in overleg nadere afspraken over het gebruik van de laadpalen door bezoekers en gebruikers van Huurder en Verhuurder.

## 16 Niet verrekenbare BTW op de servicekosten

Voor het geval de verhuurder geen BTW (meer) in rekening mag brengen over de servicekosten, ontvangt de verhuurder van huurder een compensatie ter dekking van de BTW-schade. Deze compensatie wordt bij voorbaat vastgesteld op het dan geldende BTW-tarief, 21% van de servicekosten.

### 17 Aanpassingen aan het gehuurde

Zonder uitdrukkelijke toestemming van verhuurder mogen aan het gehuurde geen veranderingen plaatsvinden. Wanneer huurder veranderingen c.q. aanpassingen aan het gehuurde wil aanbrengen moet deze schriftelijke toestemming vragen, met daarin tekeningen van de aanpassingen en een omschrijving. Verhuurder zal zijn goedkeuring niet op basis van onredelijke gronden weigeren. Als er een bouwvergunning aangevraagd moet worden voor de werkzaamheden van huurder dan vraagt huurder deze voor eigen rekening aan.

### 18 Opleveringsverplichting

Aan het einde van de huurtermijn levert huurder het gehuurde op in de staat waarin het gehuurde zich dan bevindt, leeg, ontruimd en bezemschoon en in de staat waarin het gehuurde zich bij aanvang van de huurovereenkomst bevond.

### 18 Toegang tot het gehuurde

Huurder heeft 7 dagen per week, 24 uur per dag toegang tot het gehuurde.

### 19 Werkzaamheden orangerie en washuis

Verhuurder zal binnen de huurperiode beginnen met de werkzaamheden voor verplaatsing en renovatie van de orangerie en het badhuis. Verhuurder zal zich inspannen om de overlast voor Huurder zoveel mogelijk te beperken en huurder zal haar medewerking verlenen zodat alle noodzakelijke werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden.

### 20 Verlenging huurovereenkomst

Indien partijen besluiten de huurovereenkomst, in tegenstelling tot het tijdelijke karakter, na XXX toch voort te zetten, zal de tweede huurtermijn 06 maanden behelzen met een aansluitende verlengingsperiode van eenmalig zes maanden.. Indien partijen bedoelde verlenging wensen, zullen partijen deze verlenging uiterlijk drie maanden voor einde van de eerste huurtermijn schriftelijk kenbaar moeten maken.

Aldus opgemaakt en digitaal ondertekend in enkelvoud,

Dordrecht, d.d. ....  
Gemeente Dordrecht

Rotterdam d.d. ....  
Stichting Woonbron

.....  
(handtekening Verhuurder)

.....  
(handtekening Huurder)

Bijlagen:

- Plattegrond/tekening van het gehuurde.
- Proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- NEN 2480-meting
- Energielabel
- Algemene bepalingen
- Bodem-/ milieuonderzoek
- Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
- Kopie paspoort **rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder**
- 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 Huurder:

XXX  
Stichting Woonbron

CONCEPT