

78 Informatiebrief

Zaaknummer: Z/084262
Documentnummer: 421497
Datum: dinsdag 26 november 2024/verzonden 28 november 2024
Onderwerp: Contract overname Voorstraat 12 (Ambacht- en Baljuwhuis Huis)
Portefeuillehouder: Wethouder De Bruijn
Bijlage(n): Bijlage 1 Indeplaatsstelling Voorstraat 12
Bijlage 2 Allonge bij de huurovereenkomst Voorstraat 12

Geachte Raad,

Op 15 oktober 2003 is het huurcontract tussen de gemeente en de huidige huurder Restaurant Floris V VOF ingegaan. Het huidige huurcontract geldt voor onbepaalde tijd, maar de huidige huurder heeft aangegeven het huurcontract te willen overdragen aan een andere partij, te weten Het Wapen van Voorschoten B.V.

De afgelopen maanden is er overleg geweest met de huurder, de nieuwe huurder en de gemeente om dit op een zo goed mogelijke wijze te realiseren, zodat beide partijen en de nieuwe huurder zich erin kunnen vinden.

Daarnaast heeft een onafhankelijk externe makelaar-taxateur de marktconforme huurprijs bepaald op basis van de huur van een compleet pand nadat het noodzakelijk onderhoud en verduurzaming heeft gehad.

De indeplaatsstelling (zie Bijlage 1) is mogelijk, als er ook een allonge (zie Bijlage 2) bij de huurovereenkomst Voorstraat 12 is, die door de nieuwe huurder en de gemeente is getekend. Dit is noodzakelijk om zo de huurovereenkomst te kunnen actualiseren naar marktconforme waarden en de wensen en eisen die tegenwoordig gelden voor het sluiten van een huurovereenkomst. Op deze manier is zowel aan de wensen van de huidige huurder, als de nieuwe huurder en de gemeente voldaan.

Voortzetting van een huurrelatie is belangrijk om leegstand te voorkomen en invulling te geven aan de economische en maatschappelijke visie van de gemeente, evenals de toekomstvisie Ambachts- en Baljuwhuis en uitvoering van het gebouw gebonden leegstaand.

Gemeente Voorschoten

In de allonge staan de nieuwe afspraken tussen de gemeente en de nieuwe huurder, waaronder ook een verhoging van de huurprijs. De huur zal stapsgewijs worden verhoogd, om op die manier de nieuwe huurder de mogelijkheid te geven te kunnen starten en groeien in de nieuwe locatie. Ook moet er nog onderhoud verricht worden, waardoor er mogelijk hinder c.q. overlast kan ontstaan bij de uitvoering van het bedrijf. Door de stapsgewijze verhoging wordt er tegemoetgekomen aan de nieuwe huurder, maar ook aan de gemeente. Als voorwaarde geldt dat de huuringangsdatum met betaalverplichting van de tweede periode pas ingaat als het pand verduurzaamd is, conform Artikel 7 lid 2 van de allonge. De derde periode gaat in vanaf één jaar na de ingangsdatum tweede periode..

De indeplaatsstelling en de allonge zullen worden ondertekend door de drie partijen, te weten de gemeente, de huidige huurder en de nieuwe huurder, waarna de nieuwe huurder per 1 januari 2025 de ruimte in gebruik gaat nemen. Dit zal ook via de gebruikelijke communicatiekanalen aan de inwoners bekend gemaakt worden.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Akte van contractovername door indeplaatsstelling

- a. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Voorschoten, zetelende te Voorschoten, aldaar kantoorhoudende aan de Leidseweg 25 (2252 LA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27381083, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] die daarbij handelt ter uitvoering van het besluit d.d. 26 november 2024 van College van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen '**Partij A**',
- b. Restaurant Floris V VOF, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 28098726, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar vennoten de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] beiden woonachtig aan [REDACTED] [REDACTED] hierna te noemen '**Partij B**',
- c. Het Wapen van Voorschoten B.V., geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 28097009, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] hierna te noemen '**Partij C**',

Samen te noemen als '**Partijen**',

Overwegende dat:

- Partij B en C een intentieovereenkomst tot de verkoop van Floris V hebben getekend;
- Bij deze overname een huurcontract is betrokken ten aanzien van de locatie van Floris V in het AB-huis, waarbij partij B als huurder en partij A als verhuurder worden benoemd;
- Het huurcontract betreft *Overeenkomst van huur en verhuur* getekend op 14 oktober 2003 (hierna: **de Huurovereenkomst**) (*Bijlage 1*);
- Dat de Huurovereenkomst toenmalig is afgesloten op naam van [REDACTED] [REDACTED] namens Floris V VOF, zoals beschreven onder b. van deze akte;
- Gemeente onder de in deze overeenkomst genoemde voorwaarden wenst mee te werken aan overname van de Huurovereenkomst door Partij C;
- Partijen hun afspraken over de contractoverneming als bedoeld in artikel 6:159 BW jo. 7:307 BW vastleggen in onderhavig overeenkomst.

Komen overeen dat:

Artikel 1 Contractoverneming

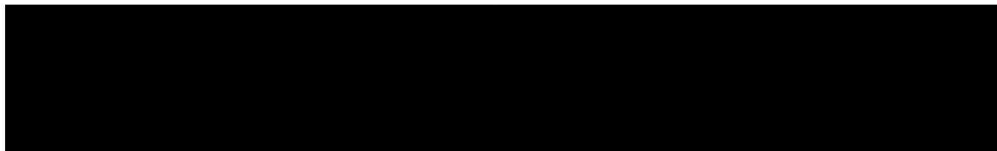
1. Partij C neemt met ingang van 1 januari 2025 de rechtsverhouding van Partij B ten opzichte van de Gemeente, zoals die bestaat door de hierboven genoemde Huurovereenkomst (inclusief de daarbij behorende bijlagen), over. De Gemeente aanvaardt bij deze de contractoverneming volledig en onherroepelijk.
2. Alle rechten met inbegrip van wilsrechten en verplichtingen uit hoofde van de Huurovereenkomst van Partij B op respectievelijk richting de Gemeente gaan per de in lid 1 genoemde datum over op Partij C.

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | T 14071 | E gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl
BTW NL 001797621B01 | KvK 27381083 | IBAN NL43 BNGH 0285 0796 70 | BIC BNGHNL2G

Artikel 2 Bijlagen

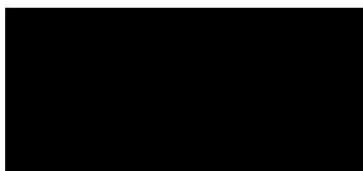
De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze akte. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:



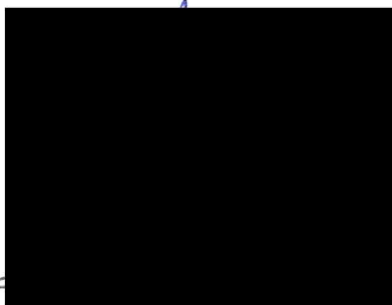
Bij tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze akte en de bijlagen prevaleert de overeenkomst, tenzij nadrukkelijk anders is/wordt overeengekomen door Partijen.

Aldus overgekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend te Voorschoten op _____,

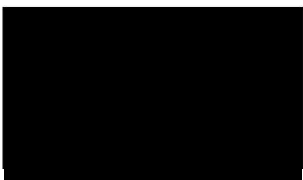
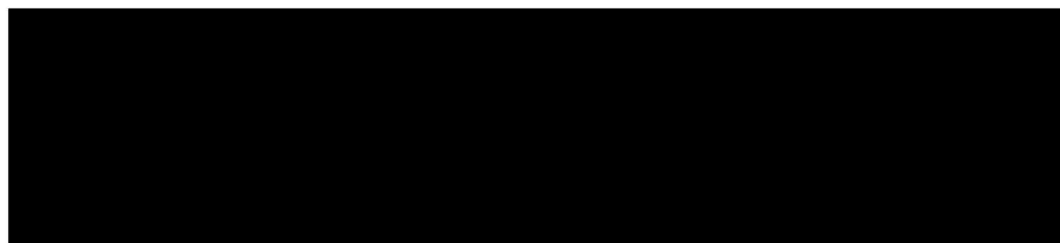
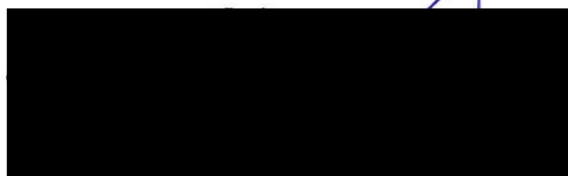
Partij A
Gemeente Voorschoten



Partij B
Restaurant Floris V VOF



Partij C
Het Wapen van Voorschoten
BV



Allonge op de huurovereenkomst

De ondergetekenden:

- a. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Voorschoten, zetelende te Voorschoten, aldaar kantoorhoudende aan de Leidseweg 25 (2252 LA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27381083, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] die daarbij handelt ter uitvoering van het besluit d.d. 26 november 2024 van College van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen '**Verhuurder**',
- b. Het Wapen van Voorschoten B.V., gevestigd aan Voorstraat 16 te Voorschoten, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 28097009, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] hierna te noemen '**Huurder**',

Verhuurder en Huurder gezamenlijk ook te noemen '**Partijen**',

Overwegende dat:

- Huurder restaurant Floris V heeft aangekocht;
- Bij deze overname een huurcontract is betrokken ten aanzien van de locatie van het restaurant Floris V in het AB-huis;
- Het huurcontract betreft 'Overeenkomst van huur en verhuur' getekend op 14 oktober 2003 (hierna: de **Huurovereenkomst**) (*Bijlage 1*);
- Dat de Huurovereenkomst toenmalig is afgesloten op naam van [REDACTED] namens Floris V VOF;
- Huurder de positie ten aanzien van de Huurovereenkomst door middel van een contractoverneming in de zin van art. 6:159 BW jo 7:307 BW heeft overgenomen van Floris V VOF, en Verhuurder medewerking heeft verleend aan deze contractoverneming onder de voorwaarde dat een aantal bepalingen uit de Huurovereenkomst geactualiseerd worden;
- Partijen de wijzigingen ten aanzien van de Huurovereenkomst vastleggen in deze overeenkomst, hierna ook te noemen de **Allonge**.

Komen overeen dat:

Artikel 1 Voorwaarden

1. Van de huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW', gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 19 december 2022 en aldaar ingeschreven onder nummer 2022/35 hierna te noemen **Algemene Bepalingen**. De

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | T 14071 | E gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl
BTW NL 001797621B01 | KvK 27381083 | IBAN NL43 BNGH 0285 0796 70 | BIC BNGHNL2G

inhoud van deze Algemene Bepalingen is partijen bekend en zijn als *Bijlage 2* bij deze Allonge gevoegd.

2. De Algemene Bepalingen zijn van toepassing, behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 2 Huurprijzen en betalingen

1. In aanpassing op artikel 3 lid 1 van de Huurovereenkomst zal er een nieuwe huurprijs gehanteerd worden, waarbij uitgegaan wordt van een ingroei uur. Als voorwaarde geldt dat de huuringangsdatum met betaalverplichting van de tweede periode pas ingaat als het pand is verduurzaamd, conform Artikel 7 lid 2. De derde periode gaat in vanaf één jaar na de ingangsdatum tweede periode.



Daarnaast vervallen de in artikel 3 lid 1 van de Huurovereenkomst benoemde kosten.

2. De betaaltermijnen van artikel 3 lid 6 van de Huurovereenkomst blijven gehandhaafd.
3. Lid 3 en 4 van artikel 3 van de Huurovereenkomst komen te vervallen, lid 5 vervalt onder a., b. en c. en lid 8 van hetzelfde artikel komt ook te vervallen.
4. Lid 9 wordt als volgt aangepast: betaling dient plaats te vinden voor iedere eerste dag van de maand door middel van storting of overschrijving op rekeningnummer NL 43 BNGH 0285 0796 70 ten name van de Gemeente Voorschoten, onder vermelding van *Huur restaurant Voorstraat 12-14 "maand"*. Bij wijziging van de bankgegevens zal Partij A. dit zo spoedig mogelijk melden.
5. Partijen verklaren dat zij kiezen voor een BTW belaste verhuur overeenkomstig artikel 11 lid 1 sub b van de Wet op de Omzetbelasting 1968. De verhuurder en huurder verklaren dat de onroerende zaak voor ten minste 90% wordt gebruikt voor BTW belaste activiteiten. Indien op enig moment gedurende de huurovereenkomst blijkt dat niet meer aan deze voorwaarde wordt voldaan, zullen partijen in goed overleg treden om de huurovereenkomst hierop aan te passen.

Artikel 3 Huurprijsaanpassing

In aanpassing van artikel 3 lid 2 van de Huurovereenkomst wordt de huurprijs jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2027, aangepast op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en op de wijze zoals verder is beschreven in artikel 20 van de Algemene Bepalingen.

Artikel 4 Bestemming

1. Van artikel 4 in de Huurovereenkomst komt te vervallen:

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | T 14071 | E gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl

BTW NL 001797621B01 | KvK 27381083 | IBAN NL43 BNGH 0285 0796 70 | BIC BNGHNL2G



- a. De inventarislijst beschreven in lid 1, waarbij een nieuw vastgestelde inventarislijst bij de Allonge zal worden gevoegd (*Bijlage 3*).
 - b. De beschreven cocktailbar in lid 4 komt als bestemmingseis te vervallen.
 - c. De overweging dat in kamer 3 een sanitaire voorziening wordt aangebracht, kan worden gezien als voltooid en daarmee worden doorgedaald.
2. Bovendien wordt dit artikel aangevuld met hetgeen bepaald in artikel 5 van de Algemene Bepalingen.

Artikel 5 Gebruiksregelen en Algemene Bepalingen

Partijen komen overeen dat de aangehaalde *gebruiksregelen* in de Huurovereenkomst (artikel 9) niet de huidige lading van de overeenkomst dekken en verklaren de Algemene Bepalingen van toepassing op de Huurovereenkomst, waarbij specifiek artikel 10 van die Algemene Bepalingen, artikel 9 van de Huurovereenkomst aanvult.

Artikel 6 Andere bedragen

1. De tegemoetkoming onderhoud op grond van artikel 11 lid 5 van de Huurovereenkomst komt te vervallen.

Artikel 7 Staat van het gehuurde

1. Partijen accepteren de staat van het gehuurde in de staat waarin het nu is. Daarbij nemen zij de staat op via een proces verbaal voor ondertekening van de akte van overname. Dit proces verbaal wordt na oplevering als *Bijlage 4* bij deze Allonge gevoegd.
2. Daarnaast onderkennen Partijen dat er verduurzaming moet plaatsvinden aan het Gehuurde. Uitgangspunt is dat in periode 1 het energielabel van E naar B verbetert door het uitvoeren van de volgende werkzaamheden:
 - a. Plaatsen van achterzetramen (=dubbel glas);
 - b. Conventionele verlichting vervangen door LED;
 - c. Wisselstroom ventilatieboxen vervangen door WTWT-units (gelijkstroom).

Voor de vervolgstappen zullen beide partijen samen een planning opstellen.

Artikel 8 Vervangende artikelen

1. Artikel 13 van de Huurovereenkomst wordt vervangen door artikel 6 van de Algemene Bepalingen.
2. Artikel 15 komt te vervallen en de Algemene Bepalingen vullen de mogelijkheden tot beëindiging van de Huurovereenkomst aan, los van de bedrijfsbeëindiging of overdracht. Bij bedrijfsoverdracht gaan verhuurder en huurder in gesprek ten aanzien van een eventuele contractovername als dat van toepassing is.
3. Artikel 16 en 17 van de Huurovereenkomst komen te vervallen en Algemene Bepalingen vullen de nadere bepalingen van beëindiging van de overeenkomst, ontbinding en boetebepaling evenals de op te leveren staat in.

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | T 14071 | E gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl

BTW NL 001797621B01 | KvK 27381083 | IBAN NL43 BNGH 0285 0796 70 | BIC BNGHNL2G

4. Artikel 19 van de Huurovereenkomst komt te vervallen en de Algemene Bepalingen geven na ondertekening de invulling van aansprakelijkheid.

Artikel 9 Bankgarantie

1. Ten aanzien van de bankgarantie, die onder de Huurovereenkomst ter hand is gesteld, besluiten partijen dat deze som, waarmee de bankgarantie á [REDACTED] op de balans staat, in de overdracht wordt meegenomen. Partijen overleggen een verklaring van de bank voor akkoord voor overname van de bankgarantie (*Bijlage 5*).
2. Daarnaast wordt de bankgarantie aangevuld tot een huidig relevant niveau, ter hoogte van [REDACTED] waartoe Huurder een aanvullende of nieuwe bankgarantie afsluit en bewijs daarvoor overlegt aan Verhuurder.

Artikel 10 Verhouding met bestaande Huurovereenkomst

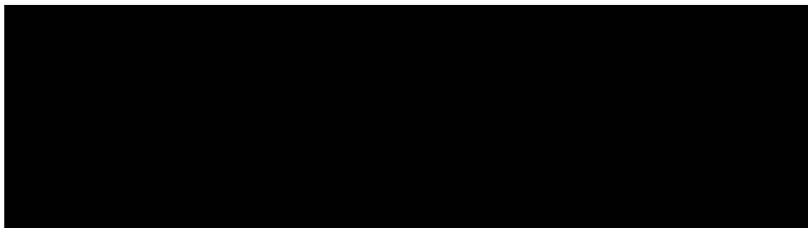
1. Deze Allonge behoort bij en maakt onlosmakelijk deel uit van de Huurovereenkomst. Voor zover in deze Allonge niet van de bepalingen van de Huurovereenkomst is afgeweken, blijven de bepalingen van de Huurovereenkomst onverkort van kracht.

Artikel 11 Looptijd

1. Deze Allonge treedt in werking op 1 januari 2025 en eindigt op de datum waarop de Huurovereenkomst eindigt.
2. Wijzigingen en/of aanvullingen op deze Allonge dienen schriftelijk tussen Partijen te worden vastgelegd en zullen onlosmakelijk deel uit maken van de Huurovereenkomst en deze Allonge.

Artikel 12 Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze akte. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:



Bij tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze akte en de bijlagen prevaleert de Allonge, tenzij nadrukkelijk anders is/wordt overeengekomen door Partijen.

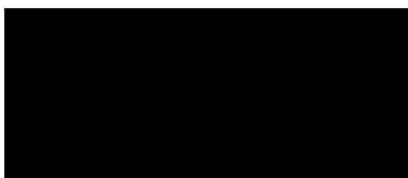
Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | T 14071 | E gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl

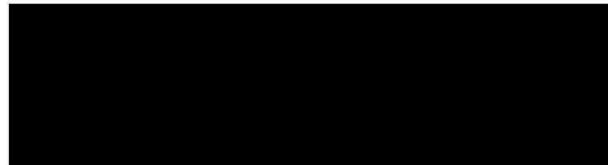
BTW NL 001797621B01 | KvK 27381083 | IBAN NL43 BNGH 0285 0796 70 | BIC BNGHNL2G

Aldus overgekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Voorschoten op _____,

Partij A
Gemeente Voorschoten



Partij B
Het Wapen van Voorschoten
BV



Afzonderlijke handtekening van huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' als genoemd in artikel 1 van de Allonge.

Handtekening huurder

