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

door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en in april 2024 aangepast. Het model is tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Dit model kunt u gebruiken voor het vastleggen van de rechtsverhoudingen tussen Huurder en Verhuurder bij de huur en verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek.
U kunt dit model terug vinden op de website van de ROZ: www.roz.nl.
Ook voor de van de Huurovereenkomst deel uitmakende Algemene bepalingen en voor de Handleiding wordt u verwezen naar de website www.roz.nl.
Let wel dat u bij het opstellen van een nieuwe huurovereenkomst het meeste recente model gebruikt. Dat geldt ook voor de Algemene bepalingen, waarnaar in artikel 2.1 van de Huurovereenkomst wordt verwezen.

CONCEPT

Deze huurovereenkomst is opgesteld onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring door het college van B&W. De huurovereenkomst komt pas tot stand na een positief collegebesluit.

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 - waarbij artikel 4.5 in april 2024 is aangepast - en op 8 april gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 10/2024 tevens gepubliceerd op de website 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.

CONCEPT

ONDERGETEKENDEN

1] **Gemeente Bergen op Zoom**

[**gevestigd/wonende***] te ……

hierna te noemen '**Verhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer ……

vertegenwoordigd door ……

EN

2] Stichting Halwana

[**gevestigd/wonende***] te ……

hierna te noemen '**Huurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer …….

omzetbelastingnummer ……..

vertegenwoordigd door …….

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- De gemeente Bergen op Zoom heeft in 2016 middels een convenant afspraken gemaakt met Stichting Vastenavend, Stichting Halwana en Stichting Bergse Bouwers. Doelstelling hierbij was om de huisvesting van de bouwclubs die niet meer aan de daaraan te stellen eisen voldeed te vervangen.
- De gemeente wil met nieuwe huisvesting de bouwcultuur rond de Vastenavend behouden. In de periode 2016-2023 zijn er meerdere plannen gemaakt om de afspraken na te komen. Al deze pogingen zijn om meerdere redenen niet geslaagd.
- Op 13 december 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met het voorstel van het college de bestaande bouwkoten te renoveren en indien dit niet mogelijk is te her- en nieuw te bouwen. Deze huurovereenkomst gaat over de huisvesting die op basis van het besluit in 2023 is gerealiseerd.
- De gebouwen worden casco plus opgeleverd aan huurder.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Deze huurovereenkomst is opgesteld onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring door het college van B&W. De huurovereenkomst komt pas tot stand na een positief collegebesluit.

- Partijen wensen afspraken te maken welke hieronder worden vastgelegd met betrekking tot de huur en renovatie van het Konterscherp en de te realiseren garageboxen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen **aan de Calandweg 4 G001 t/m 41 G011, 43, 43a, 45, 45a, 47, 47a, 49, 49a en 49b, inclusief de op bijlage 1 aangewezen parkeerplaatsen en buitenterrein, kadastraal bekend** gemeente Bergen op Zoom, sectie H, nummer 4930 **ter grootte van in totaal circa** 7019 **m²** b.v.o.~~/v.v.o./anders*] gemeten volgens……..~~
Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde 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 **loods voor activiteiten voor de bouwclubs ten behoeve van de Vastenavend. De garageboxen mogen als opslaglocatie worden gebruikt.**
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** ~~/ …. kN/m2*]~~ .
1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst [~~wel /~~ **niet***] een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde. **Na realisatie zal verhuurder een nieuw energielabel aanvragen en verstrekken aan huurder.**
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
~~of~~
~~[bij een verschil met de daadwerkelijke grootte, groter dan…..% het meerdere zal worden verrekend*].~~

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”, gedeponeerd 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 1-1-2026 **en is aangegaan voor** een periode van 15 jaar en loopt derhalve tot en met 31-12-2040.
3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door ~~**uitsluitend Huurder /**~~ **Huurder of Verhuurder** in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor **een aansluitende periode van 5 jaar.**
Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor **een aansluitende periode**n **van 5 jaar.** ~~/ onbepaalde tijd.~~
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

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

CONCEPT

Deze huurovereenkomst is opgesteld onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring door het college van B&W. De huurovereenkomst komt pas tot stand na een positief collegebesluit.

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.

3.5 De huurovereenkomst kan tussentijds opgezegd worden uiterlijk per 31-12 van elk kalenderjaar door zowel huurder als verhuurder, indien de subsidieverstrekkende afdeling van de gemeente besluit de huisvestingskosten c.q. huur, niet of niet volledig te subsidiëren.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis €……. (zegge: …….).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder ~~**wel**~~/**geen** 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.**

4.5.1 De huurprijs wordt jaarlijks per **1 januari** voor het eerst met ingang van **1 januari 2027** ~~**/ na ommekomst van 12 maanden, voor het eerst 12 maanden**~~ na de ingangsdatum, aangepast:

~~a) met een vast percentage van …….%; **of**~~

b) met inachtneming van artikel 4.5.2 van deze huurovereenkomst; ~~**of**~~

c) op een door partijen overeen te komen wijze, als volgt: **met inachtneming van artikel 4.5.2 van deze huurovereenkomst, zulks met een maximum van het gemeentelijk indexcijfer voor dat jaar.**

4.5.2 Een conform artikel 4.5.1 onder b) overeengekomen aanpassing van de huurprijs in lijn met de prijsontwikkeling, vindt plaats op basis van:

de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens **de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100)** ~~**/ dienstenprijsindex (DPI) commerciële dienstverlening en transport (2015=100) / producentenprijsindex (PPI) voedingsmiddelen (2015=100) / inputprijsindex nieuwbouwwoningen totaal (2015=100)**~~*, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. **Conform het bepaalde in artikel 4.5.1 onder c, geldt hierbij dat de huurverhoging niet meer mag bedragen dan het jaarlijks gemeentelijke indexcijfer.**

~~***Of een andere door partijen overeen te komen index**~~.

4.5.3 Een aangepaste of geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

4.5.4 Artikel 17 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Deze huurovereenkomst is opgesteld onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring door het college van B&W. De huurovereenkomst komt pas tot stand na een positief collegebesluit.

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 ~~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 weergeven in artikel 4.8.~~

4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van **1** kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs €
- ~~het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting~~ €
- ~~in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting~~ €
- ~~[**…% van de kale geïndexeerde huurprijs wegens BTW derving Verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten)***] €~~

~~[BTW schade als gevolg van niet aftrekbaarheid BTW van de stichtingskosten van het gehuurde. Dit bedrag is niet meer verschuldigd per [**…….einddatum herzieningsperiode***] als gevolg van aflopen herzieningsperiode*] Dit bedrag wordt niet geïndexeerd.~~ €

_____

totaal €

zegge:

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **1 maand, te weten van 1 januari 2026 tot en met 31 januari 2026** ~~**van 1 maand bij ingang huurovereenkomst, welke in de brief zoals genoemd in artikel 3.1. wordt opgenomen.** tot en met …….~~en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € …….
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **31 december 2025.**
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:~~
~~**Geen**~~
~~**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 zal voor de ingangsdatum:~~
~~[**een bankgarantie doen stellen voor / een waarborgsom betalen ter grootte van***] een bedrag van € …… (zegge:……).~~
~~**6.2** Over de waarborgsom wordt [**wel / geen***] rente vergoed.~~

Beheerder
7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op de **afdeling Beheer en Openbare ruimte. Storingen of calamiteiten kunt u melden via www.bergenopzoom.nl/meteen-melden. Vervolgens klikt u op op "Wat kunt u ergens anders melden?". Daarna klikt u op "Melding**

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

CONCEPT

Deze huurovereenkomst is opgesteld onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring door het college van B&W. De huurovereenkomst komt pas tot stand na een positief collegebesluit.

gemeentelijk gebouw". Vervolgens alle velden invullen die van toepassing zijn.
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 ~~**/ Aan Huurder is 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**~~ **/ Aan Huurder is 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.

Bijzondere bepalingen
11.1 Het is huurder toegestaan het verhuurde onder te verhuren aan de aangesloten bouwclubs conform de door de gemeente verstrekte concept huurovereenkomst. Huurder moet voorafgaand aan het sluiten van de onderhuurovereenkomst met de bouwclubs contact leggen met de gemeente aan welke bouwclub zij willen verhuren en hiervoor expliciet schriftelijk toestemming vragen. Jaarlijks dient huurder een overzicht te verstrekken van de gecontracteerde onderhuurders. De looptijd van de onderhuurovereenkomst mag nooit langer duren dan de afgesproken termijn in de hoofdhuurovereenkomst. Indien de hoofdhuurovereenkomst wordt opgezegd, dient de onderhuurovereenkomst met dezelfde termijn worden opgezegd c.q. beëindigd worden als de hoofdhuurovereenkomst.
11.2 Indien huurder geconfronteerd wordt met leegstand, kan huurder tussentijds de huurovereenkomst partieel opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van 1 jaar, zulks in afwijking van artikel 3.3. Verhuurder is alsdan gerechtigd deze ruimte aan derden te verhuren.
11.3. Voorafgaand aan een evenement "Wagentjes kijken" dient er een controle omtrent veiligheid plaats te vinden. Huurder dient hierover tijdig contact te leggen met Verhuurder. Indien de locatie als niet veilig wordt gezien, kan de Verhuurder besluiten het evenement niet door te laten gaan. Verhuurder is alsdan niet gehouden tot het vergoeden van enige schade of kosten van huurder.
11.4 Jaarlijks dient er overleg plaats te vinden tussen Verhuurder en Huurder. Verhuurder neemt hiertoe het initiatief.
11.5 De huurder is verplicht om ten minste éénmaal per kalenderjaar een ontruimingsoefening uit te voeren in het gehuurde object. Deze oefening dient tot doel de gebruikers van het gehuurde vertrouwd te maken met de ontruimingsprocedures en vluchtwegen in geval van calamiteiten, zoals brand of andere noodsituaties. De huurder is verplicht uiterlijk één maand na uitvoering van de ontruimingsoefening een schriftelijk bewijs van uitvoering te overleggen aan de verhuurder met datum van de oefening benoemd.
11.6 In afwijking op artikel 11.4 en 11.5 Algemene Bepalingen, geldt de bijgevoegde en ondertekende demarcatielijst.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Deze huurovereenkomst is opgesteld onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring door het college van B&W. De huurovereenkomst komt pas tot stand na een positief collegebesluit.

11.7 Huurder mag zonder toestemming van Verhuurder geen (bouwkundige) aanpassingen doen aan de loods en de garageboxen. Het is derhalve ook niet toegestaan om zonder toestemming van verhuurder aanpassingen en/of uitbreidingen te doen aan de (technische) installaties.

11.8 Het buitenterrein mag niet gebruikt worden voor opslagdoeleinden, met uitzondering van:

- **één week voor, tijdens en één week na de Vastenavend;**
- **tijdens het evenement 'Wagentjes kijken';**

Het is niet toegestaan om werkzaamheden uit te voeren op het buitenterrein. Het buitenterrein mag uitsluitend gebruikt worden voor parkeerdoeleinden.

11.9 De ontsluiting dient plaats te vinden via de Calandweg. Het is toegestaan te ontsluiten c.q. uit te wegen aan de zijde van de Hollandhaven:

- **één week voor, tijdens en één week na de Vastenavend**

11.10 Bij de sleuteloverdracht aan huurder, zal een schriftelijk proces verbaal van oplevering gemaakt worden, welke door beide partijen ondertekend dient te worden. Bij beëindiging van de huurovereenkomst, dient huurder het gehuurde in goede staat terug op te leveren aan de verhuurder.

11.11 Het is Stichting Hal-Wana niet toegestaan het dak in gebruik te nemen of zelf voorzieningen aan de dakconstructie te bevestigen welke ertoe leiden dat het dak verminderd geschikt is voor het plaatsen van zonnepanelen. Het dak maakt geen onderdeel uit van het gehuurde.

11.12 Indien huurder voornemens is een evenement te organiseren in of rondom het gehuurde, dient dit – naast het volgen van de gebruikelijke procedures bij de gemeente (zoals het doen van een melding of het aanvragen van een vergunning) – ook tijdig gemeld te worden via e-mailadres vastgoed@bergenopzoom.nl. Deze melding dient minimaal vier weken vóór de geplande datum van het evenement te worden gedaan. Zonder deze aanvullende melding kan geen toestemming voor het gebruik van het gehuurde voor het evenement worden verleend.

11.13 Indien in de toekomst aanzienlijke investeringen (bijv. verduurzaming of wettelijke verplichtingen) noodzakelijk blijken te zijn ten behoeve van het gehuurde, treden huurder en verhuurder tijdig met elkaar in overleg over de aard en omvang van deze investeringen, alsmede over de (mogelijke) gevolgen daarvan voor de huurprijs. Partijen kunnen in onderling overleg besluiten tot een aanpassing van de huurprijs. Een eventuele wijziging van de huurprijs wordt vastgelegd in een schriftelijke allonge bij deze huurovereenkomst, ondertekend door beide partijen.

Didam

12.1 Partijen achten de aanbestedingsregels niet op de in deze Overeenkomst vermelde (zuivere) grondverkoop van toepassing en menen, mede gelet op de voorgenomen publicatie van deze (concept)overeenkomst, te hebben voldaan aan het zogenaamde Didam-arrest.

12.2 Mocht een derde in dit verband onverhoopt een vordering indienen bij een daartoe bevoegde rechter, dan stelt de Gemeente de rechter hiervan onverwijld in kennis. Voor het geval een rechter dan (naar verwachting) zou oordelen partijen hierin niet te volgen en de Gemeente dientengevolge deze Overeenkomst dient te beëindigen respectievelijk de onderhavige ontwikkeling alsnog dient aan te besteden/kenbaar te maken, is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat hiertoe enige opzegging, opzegtermijn en/of gerechtelijke tussenkomst is vereist, zulks door middel van een aangetekende brief aan de huurder. De huurder erkent reeds hierdoor dat in dat geval geen sprake is van enige tekortkoming van de Gemeente of van een tekortkoming die aan de Gemeente kan worden toegerekend en tevens dat de Gemeente op geen enkele wijze gehouden is tot schadevergoeding jegens de huurder of diens rechtsopvolgers.

Bodem

13.1 Wat betreft de bodem c.q. de aanwezige bodemverontreiniging, gelden de volgende bepalingen:

a. **Het terrein dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt.**
b. **De huurder kan de gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien**

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

van bodemverontreiniging in het te huren terrein, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging.

c. Het is de huurder bekend dat er grondverontreinigingen boven de interventiewaarden op een aantal plaatsen op het perceel zit. Huurder accepteert de aanwezigheid van de sterke grondverontreinigingen. Het is huurder verboden de verhardingslaag boven deze sterke verontreinigingen aan te tasten of te ontgraven.

d. Indien toch werkzaamheden in de sterke grondverontreinigingen moeten worden uitgevoerd moet worden gehandeld conform de Omgevingswet. Bij het saneren van de bodem geldt een meldings- en informatieplicht onder de milieubelastende activiteit "Saneren van de bodem" of bij het graven van meer dan 25 m³ grond en boven de interventiewaarden geldt een meldingsplicht onder de milieubelastende activiteit "Graven in bodem verontreiniging boven interventiewaarden". Deze werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een BRL SIKB 7000 gecertificeerde saneringsaannemer onder begeleiding van een BRL SIKB 6000 gecertificeerd persoon.

13.2 Gelet op het bepaalde in artikel 29 sub a is het Huurder (en gebruikers) verboden om:

a. in het gebouwcomplex gaten te boren in de vloer, de binnenruimtes te verontreinigen met milieugevaarlijke stoffen waardoor de kans ontstaat dat deze stoffen in de bodem terecht kunnen komen, danwel de bestaande verontreiniging in het gebouwcomplex terecht kan komen;

b. op, in of aan buitenruimtes grenzend aan het gebouwcomplex wijzigingen aan te brengen, bestrating te verwijderen, ontgravingen te doen plaatsenvinden, de buitenruimte te verontreinigen met milieugevaarlijke stoffen, of de buitenruimte te gebruiken voor opslag van materialen.

~~**13.3 De Huurder dient indien nodig maatregelen te treffen gericht op het in stand houden en onderhouden en waar nodig herstellen, verbeteren of vervangen van de vloer van het bouwwerk en de verhardingslaag en aanwezige grondfolies buiten het bouwwerk.**~~

13.4 In het evaluatieverslag worden de voornoemde gebruiksbeperkingen en de nazorgmaatregelen opgenomen. Huurder stemt op voorhand in met de naleving van genoemde gebruiksbeperkingen en nazorgmaatregelen.

13.5 Het terrein wordt aan Huurder aangeboden in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat het terrein bij huur in milieuhygiënische zin op grond van de Wet bodembescherming geschikt is conform het door het bevoegde gezag goedgekeurde bodemsaneringsplan voor "industrie".

13.6 De Huurder is bekend met de staat van de bodem en de daarin aanwezige bodemverontreiniging en heeft verklaard dat zij de Verhuurder niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad zal aanspreken en van de Verhuurder geen sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in/op het gehuurde zal vorderen en evenmin van de Verhuurder vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging zal vorderen.

13.7 Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voor zover althans die materialen zelf geen voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen bevatten. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt evenmin verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van het verhuurde grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

13.8 Huurder is bekend met het feit dat het gehuurde is gelegen in een zettingsgevoelig gebied (de mate waarin de bodem/ondergrond gevoelig is voor zetting of te wel het zakken van het maaiveldniveau als gevolg van diverse externe oorzaken). Huurder is er eveneens mee bekend dat om reden van economische afwegingen de begane grondvloeren niet zijn gefundeerd op funderingspalen. Indien er zettingen van het gebouw, het buitenterrein op/om/in het gehuurde en/of er hierdoor schade of wijzigingen plaatsvindt, is dit geen gebrek in de zin van art. 7:204 lid 2 BW.

Uitgangspunt en afwijking van de demarcatielijst

14.1 Als uitgangspunt voor de verdeling van verantwoordelijkheden ten aanzien van het onderhoud en beheer van het gehuurde geldt de op het moment van ondertekening geldende

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Deze huurovereenkomst is opgesteld onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring door het college van B&W. De huurovereenkomst komt pas tot stand na een positief collegebesluit.

en door beide partijen geaccordeerde demarcatielijst. Huurder en verhuurder kunnen in onderling overleg besluiten om van deze demarcatie af te wijken.
Indien een gewijzigde taakverdeling wordt overeengekomen, wordt deze schriftelijk vastgelegd in een aangepaste demarcatielijst als bijlage bij de huurovereenkomst. In dat geval zijn de bepalingen van artikel 16.1 tot en met 16.5 van toepassing voor zover het werkzaamheden betreft die voor rekening van de huurder komen en waarvoor deze mogelijk (gedeeltelijke) vergoeding wenst te verkrijgen.
De huurder is zich ervan bewust dat hij door instemming met een aangepaste demarcatie meer verantwoordelijkheden op zich neemt. Voor de onderdelen die in de aangepaste demarcatie onder verantwoordelijkheid van de huurder vallen, kan de huurder geen aanspraak meer maken op uitvoering, ondersteuning of dienstverlening door de gemeente als verhuurder, tenzij hierover expliciet schriftelijke afspraken zijn gemaakt.

Technische installatie en Scope 10 keuring
15.1 De verhuurder is verantwoordelijk voor het onderhoud en de staat van de elektrische installatie tot en met de meterkast van het gehuurde. Vanaf de meterkast is de huurder volledig verantwoordelijk voor de elektrische installaties en bijbehorende componenten binnen het gehuurde.
15.2 Eens per vijf jaar wordt een Scope 10 keuring uitgevoerd aan de elektrische installatie van het gehuurde, conform de geldende normen en regelgeving. De keuring wordt uitgevoerd door een gecertificeerde inspecteur.
15.3 Bevindingen en/of gebreken die voortkomen uit de Scope 10 keuring dienen binnen één (1) jaar na uitvoering van de keuring volledig te zijn opgelost.
15.4 Indien uit de keuring gebreken of onvolkomenheden blijken die zich bevinden aan de zijde van de huurder (dus vanaf de meterkast), dan zijn deze volledig voor rekening en risico van de huurder. De huurder is verplicht deze tijdig en conform de gestelde normen te laten herstellen. Indien huurder dit niet tijdig heeft opgelost zal verhuurder het uitvoeren en de kosten verhalen bij de huurder.

Declaratie van kosten op basis van het MJOP (alleen van toepassing indien hier onderling directe afspraken over zijn gemaakt zoals vastgelegd in artikel 14.1 van deze overeenkomst)
16.1 De huurder is gerechtigd om bepaalde onderhoudskosten voor het gehuurde object te declareren bij de verhuurder, mits aan de voorwaarden van dit artikel is voldaan.
16.2 Voorwaarden voor declaratie:
a. Alleen kosten die betrekking hebben op werkzaamheden die zijn opgenomen in het door of namens de verhuurder opgestelde en goedgekeurde Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) komen in aanmerking voor (gedeeltelijke) vergoeding.
b. De werkzaamheden dienen daadwerkelijk uitgevoerd te zijn ten behoeve van het gehuurde en in overeenstemming te zijn met de aard en omvang zoals omschreven in het MJOP.
c. De huurder dient vooraf schriftelijk toestemming te verkrijgen van de verhuurder voor het uitvoeren van de werkzaamheden en de daarmee gemoeide kosten.
d. De huurder dient na uitvoering van de werkzaamheden een gespecificeerde factuur en/of betalingsbewijs te overleggen, alsmede een kort verslag van de uitgevoerde werkzaamheden (inclusief foto's indien relevant).
16.3 De vergoeding die de verhuurder aan de huurder verschuldigd is, bedraagt maximaal 70% van het bedrag dat in het MJOP is begroot voor de betreffende werkzaamheden.
16.4 Indien werkzaamheden zijn uitgevoerd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder, of indien de kosten de in het MJOP begrote bedragen onredelijk overschrijden, behoudt de verhuurder zich het recht voor de declaratie geheel of gedeeltelijk te weigeren.
16.5 In het geval het MJOP wordt aangepast of geactualiseerd, geldt steeds de op het moment van goedkeuring van de werkzaamheden geldende versie van het MJOP als referentie voor de bepaling van de hoogte van de maximaal te vergoeden kosten.

Beeindiging wederzijds goedvinden
17.1 Door ondertekening van deze huurovereenkomst, komen partijen overeen dat de op

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Deze huurovereenkomst is opgesteld onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring door het college van B&W. De huurovereenkomst komt pas tot stand na een positief collegebesluit.

DATUM gesloten huurovereenkomst met wederzijds goedvinden eindigt per direct/datum.

CONCEPT

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Deze huurovereenkomst is opgesteld onder voorbehoud bestuurlijke goedkeuring door het college van B&W. De huurovereenkomst komt pas tot stand na een positief collegebesluit.

Aldus opgemaakt en ondertekend in voud

plaats	datum	plaats	datum
Gemeente Bergen op Zoom		Stichting Hal-wana	
……		…… (handtekening Huurder)	

Bijlagen: *)

[ ] plattegrond/tekening van het gehuurde.
[ ] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
[ ] meting volgens…..
[ ] energielabel.
[ ] algemene bepalingen.
[ ] 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[**en***] Huurder[**s***]:

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

CONCEPT