Huurovereenkomst
224535

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

ONDERGETEKENDEN

1] De publiekrechtelijk rechtspersoon: gemeente Westerveld, kantoorhoudende te Raadhuislaan 1 (7981 EL) te Diever, postadres Postbus 50 (7970 AB) te Havelte, ten deze op grond van het mandaat en volmachtsbesluit van 25 juni 2013, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester van de gemeente Westerveld, hierna te noemen:

'Verhuurder',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01172480.

EN

2] AstroTec Holding BV **gevestigd** te Oude Hoogeveensedijk 4 (7991PD) te Dwingeloo, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door dr. C.M de Vos, hierna te noemen:

'Huurder',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 04070514.

Overwegende dat:

- *de gemeente Westerveld eigenaar is van de kantoor- en bedrijfsruimte en bijbehorend terrein plaatselijk bekend als Brink 4b (7991CG) te Dwingeloo, kadastraal bekend als Dwingeloo, sectie K nummer 2059 gedeeltelijk, plaatselijk bekend als "Boerderij de Brink".*
- *in deze accommodatie ruimte gereserveerd is voor de 'Open Science Hub', zoals gearceerd aangeven in de als bijlage aangehechte uitgifte tekening;*
- *op **23 april 2019** een samenwerkingsovereenkomst is gesloten en ondertekend is door ASTRON en de Stichting Toeristische Promotie Westerveld;*

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

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen aan de Brink 4b (7991CG)te Dwingeloo. Het gehuurde maakt onderdeel uit van de boerderij de Brink 4 te Dwingeloo. Kadastraal bekend Gemeente Dwingeloo, sectie K, perceelnummer 2059 (gedeeltelijk), ter grootte van in totaal circa 280 m² [b.v.o.] gemeten volgens opgave gemeente Westerveld.
Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegronden/tekeningen. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering d.d. **17 april 2019**.
1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als educatief en informatief centrum conform de uitgangspunten zoals neergezet in de door partijen ondertekende samenwerkingsovereenkomst.
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.
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", 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 23 april 2019 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van vijf (5) jaar en loopt derhalve tot en met 30 april 2024.
3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een periode van onbepaalde tijd.
3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder met inachtneming van een termijn 3 maanden.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 6.868,66 (excl.

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

Btw) (zegge: zesduizend achthonderd achtenzestig euro en zesenzestig eurocent).
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 met uitzondering van artikel 19.1 tot en met19.3.
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 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2019 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.
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.
4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit: de huurprijs ~~exclusief servicekosten. De jaarlijkse servicekosten bedragenen zal in maandelijkse voorschotten berekend worden.~~
4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van één (1) kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum **€ 572,39**(zegge: vijfhonderd tweeënzeventig euro en negenendertig eurocent)
4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 23 april 2019 tot en met 31 mei 2019 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 725,02** excl. BTW (zegge: zevenhonderd vijventwintig euro en twee cent). Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 mei 2019 of zoveel later als partijen overeenkomen.
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:
- huurder mag niets in, aan of op het gehuurde (laten) aanbrengen, veranderen of wegbreken zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.
- hetgeen met schriftelijke toestemming van de verhuurder in, aan of op het gehuurde is aangebracht, veranderd of weggebroken (zoals een verdiepingsvloer, conform de verleende omgevingsvergunning), zal door huurder aan het eind van de huur in stand moeten worden gelaten. De verhuurder kan vorderen dat het gehuurde aan het einde van de huur door de

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

huurder geheel of gedeeltelijk in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht, tenzij bij de toestemming anders is overeengekomen of het gehuurde bij het einde van de huur wordt afgebroken;
- alle door de huurder aangebrachte voorzieningen (voor zover niet onroerend) blijven te allen tijde zijn eigendom. Bij het beëindigen van de huurovereenkomst dienen deze voorzieningen door de huurder uit het gehuurde te worden verwijderd;
- huurder mag geen reclame of aanduiding, vlaggenmasten en dergelijke aanbrengen dan met schriftelijke toestemming van de verhuurder;
- in het gehuurde mogen geen zaken worden geplaatst die aan gehuurde schade kunnen toebrengen;
- de huurder zorgt zelf voor de inrichting van het gehuurde;
- de gehuurde ruimte is afsluitbaar;

- Kosten voor meerwerk die verhuurder heeft gemaakt op verzoek van huurder worden geraamd op **€ 47.000** (incl. BTW). Afgesproken is dat verhuurder bij aanvang **€ 15.000** in rekening brengt aan huurder.
  Huurder zal zodoende voor 1 mei 2019, tegelijk met de eerste termijn huur (conform art. 4.9), **€ 15.000** (incl. BTW) betalen aan verhuurder.

  De overige **€ 32.000** zal door verhuurder worden geactiveerd en boekhoudkundig in 20 jaar worden afgeschreven op lineaire basis. Dat betekent een afschrijving van **€ 1.600** per jaar.
  Op het moment dat huurder het pand binnen de afschrijvingstermijn van 20 jaar verlaat, dan wordt de dan geldende boekwaarde alsnog terug betaald aan verhuurder. Na 30 april 2039 is er geen boekwaarde meer en vindt er dus geen verrekening plaats.

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 Gemeente Westerveld, Raadhuislaan 1, 7981 EL Diever.~~
~~**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 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

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

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.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud (2)

plaats 23/4/2019 datum

de heer H. Jager
Burgemeester

.....
(handtekening Verhuurder)

plaats Dwingeloo datum 26/04/23

dr. C.M. de Vos
AstroTec Holding BV

.....
(handtekening Huurder)

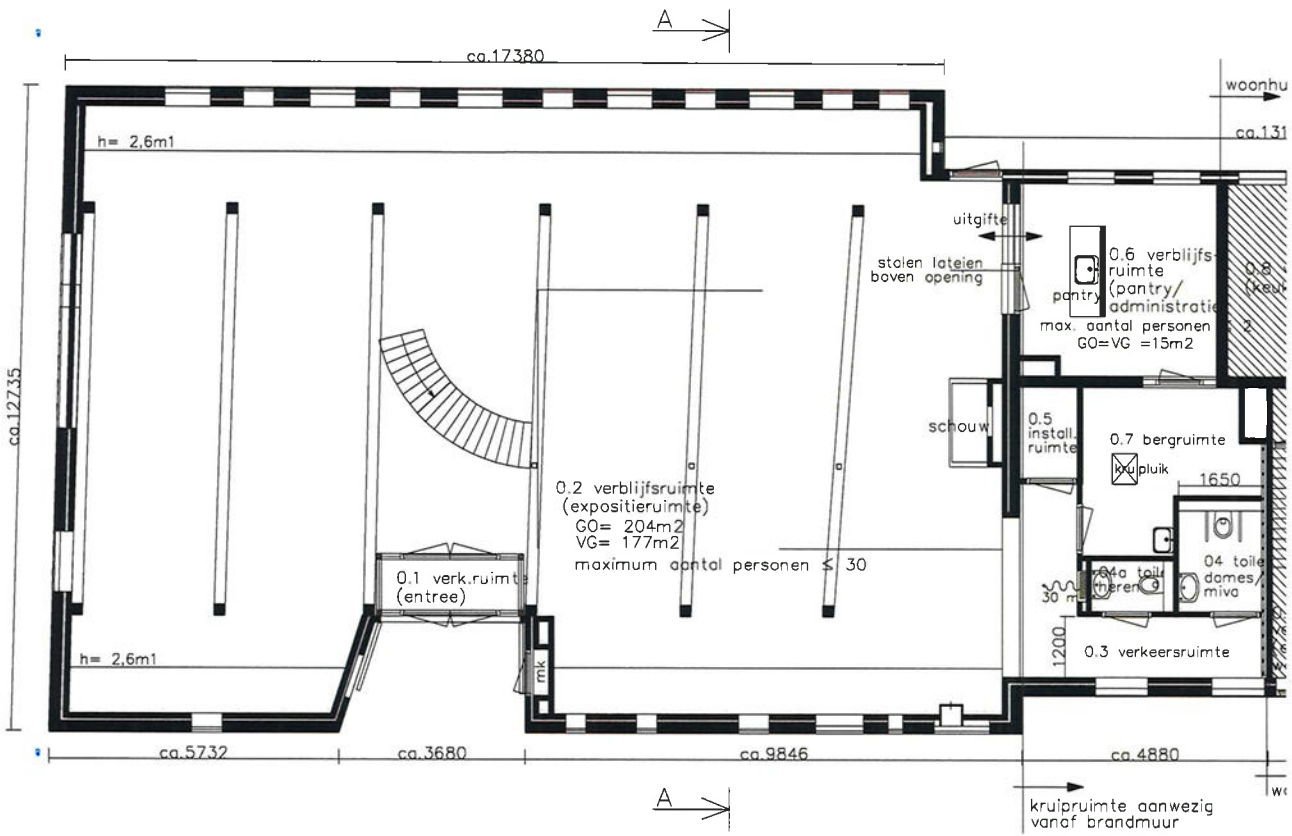
Bijlagen: *)

Bijlage 1 - plattegronden/tekeningen van het gehuurde;
Bijlage 2 - proces-verbaal van oplevering d.d. 17 april;
Bijlage 3 - algemene bepalingen;

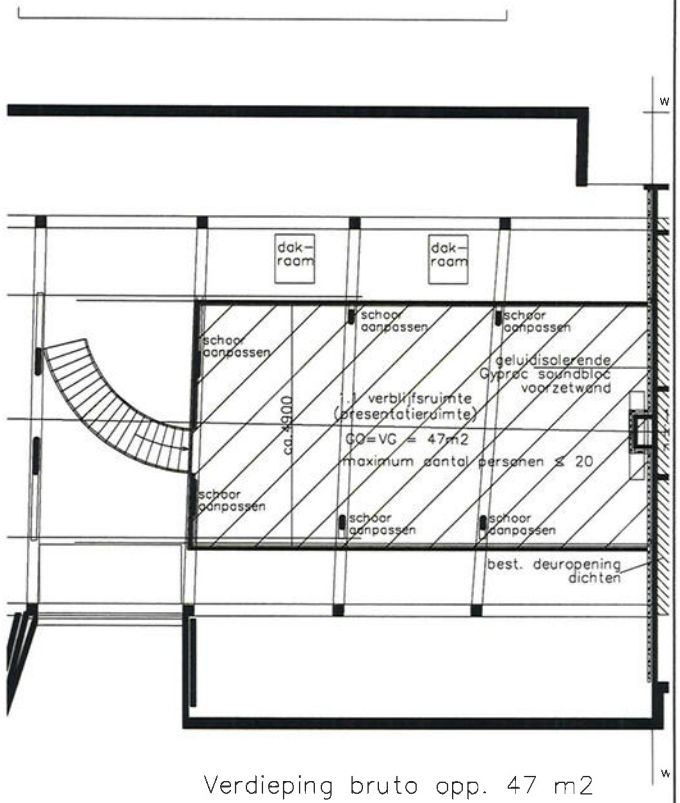
Afzonderlijke handtekening~~[en*]~~ van Huurder~~[s*]~~ voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening Huurder:

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



begane grond bruto opp 280 m2



Verdieping bruto opp. 47 m2

Gemeente Westerveld	**Gemeente Westerveld** Raadhuislaan 1, 7981EL Diever. Postbus 50, 7970AB Havelte. Telefoon (0521) 349 349				
Schaal: 1 is 100	Onderwerp: plattegrond en verdieping bedrijfsruimte Brink 4 B , Dwingeloo				
Get.: J. Dijkstra					
Datum: 20 juli 2018	Gew.:	Gew.:	Gew.:	Formaat: A 3	blad: 1
Gez.:	Reg.nr.:				

Bijlage opleverpunten d.d. 17 april 2019

- Knopcilinder te monteren in de entreedeur
- Bewegingsmelder verlichting MIVA werkt niet
- Schoonmaak van gebinten van stuc, spijkers en beugels
- Schoonmaak gebint van stuc op positie van vroeger toilet
- Schoonmaak geheel, inclusief bovenkant/dak entree
- Verwijderen oude ondersteuning van slietenvloer tussen schoor en gebint, zie tekening:



- Plaatsen van missende wiggen in de gebinten
- Pendelverlichting (vluchtwegaanduiding/noodverlichting) verdieping aanbrengen
- Vluchtwegaanduiding/noodverlichting aan zijkant verdiepingsvloer is verwarrend. Kan hier een ander type noodverlichting voor bedacht worden?
- Uiteinde (kopse kant) trapleuning op verdiepingshoogte is beschadigd
- Schilderwerk deuren en wanden bijwerken, vert. hoek borstwering verdiepingsvloer bij trap, wand boven kozijn MK en andere
- Afkitten tussen vlakke wanden en PVC vloerbedekking, niet bij schoonmetselwerk
- Aanbrengen van deurstoppers waar nodig

pa2cf Verkunnder :

pa2cf Hunkder :