



Vastgoed@wodv.nl
Team Vastgoed
T.a.v.

Griffie@voorschoten.nl t.a.v.
College van B&W Gemeente Voorschoten
Gemeenteraad Gemeente Voorschoten

Datum : 18 maart 2020
Uw referentie : Email d.d.13 maart 2020, 17.15 uur
Onderwerp : Nieuwe huurovereenkomst
Bijlagen : 1 Commentaar op de concept huurovereenkomst

Geachte heer , College van B&W en Gemeenteraad,

Hartelijk dank voor uw bovenvermelde email, wij zijn verheugd dat de eerste termijn van de huur niet meer voorgeschieden hoeft te worden, een positieve stap op het pad voorwaarts. Ten aanzien van de verdere inhoud van uw email vinden wij het droevig dat u bijna unilateraal afwijzend beschikt op onze commentaren. Wij kunnen dit helaas niet accepteren.

Wij begrijpen dat de gemeente gebruik maakt van de in Nederland geaccepteerde standaard van ROZ huurovereenkomsten en daar niet in wil wijzigen, echter dat laat onverlet dat aanpassingen overeengekomen kunnen worden en conform geïncorporeerd kunnen worden onder bijzondere bepalingen. Tevens brengen wij ons ongenoegen tot uiting dat het model (de algemene bepalingen daaronder begrepen) een model is en dat het model strikt vanuit de optiek van de verhuurder is opgesteld.

Wij verwachten dat de Gemeente Voorschoten de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de Boschbloem ondersteund en dat naar voren laat komen in een huurcontract dat ook acceptabel is in de optiek van de huurder.

In de verstreken tijd tot nu toe hebben wij de gelegenheid gehad de concept huurovereenkomst nog eens te bestuderen wat tot verder commentaar heeft geleid, wij hebben dat in bijlage 1 in blauw opgemerkt.

Wij stellen voor e.e.a. in het geplande gesprek op woensdag 25 maart 16.00 uur met de heer en wethouder Cramwinckel te bediscussiëren zodat we gezamenlijk tot overeenstemming komen betreffende de huurovereenkomst alsmede het verloop van het proces met het bijbehorende tijdspad.

Namens het bestuur,
Hoogachtend,

Penningmeester

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

Commentaar op de concept HUUROVEREENKOMST

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en.... Wij huren een Buurthuis/activiteitencentrum. In de oude standaardhuurovereenkomst met de gemeente wordt slechts gesproken over het gebruik van een aantal ruimtes in het pand gelegen aan de Baron S. v.d. Oyelaan 39 te Voorschoten.

ONDERGETEKENDEN.....ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Drs. WP Wolting, voorzitter en RJC Rietveld, penningmeester,

Hierna te noemen: 'Huurder',

1.1 Check kadastrale gegevens, 107247 m2 (15 voetbalvelden?)

1.4 Het "A" energy certificaat lijkt ons wat overgewaardeerd voor een gebouw uit 1990. Op last van de brandweer is in het verleden isolatie uit het dak verwijderd, er is geen vloerisolatie en slechts dubbel glas uit 1990. ~~Gaarne uw visie in dezen. Daar het A label verleend is zal verhuurder het label op het A niveau houden. (op kosten van de verhuurder)~~ Toevoegen aan 1.4 : het advies uit het EnergieLabel Haaglanden rapport met opname datum 04-04-2019 zal door Verhuurder worden uitgevoerd binnen een termijn van 12 maanden na ingang van deze overeenkomst. -Verder geldt in zijn algemeenheid dat bij het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing aan het gehuurde, dat ingevolge deze huurovereenkomst voor rekening van Verhuurder is,-Verhuurder telkens kiest voor erkende energiebesparende maatregelen.

3.1 verander de periode van 1 jaar in 5 (vijf) jaar en loopt tot en met 31 december 2024.

3.2 Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor **een aansluitende periode van één jaar**. Verwijder **een aansluitende periode van één jaar** en herplaats met: **onbepaalde tijd**.

3.3 Verander termijn van zes (6) maanden in termijn van tenminste ~~zes (6)~~ 12 twaalf maanden. Zie ook het gestelde in artikel 11

4.1 De nu getoonde huurprijs is +/- € 7000,= hoger dan in vorige documenten die ons bereikt hebben. Een verklaring betreffende deze verhoging en een onderbouwing van de prijsberekening door de gemeente lijkt ons een vraag die beantwoord moet worden. De nu getoonde huurprijs is nog steeds aanzienlijk hoger dan de oorspronkelijke maar € 4.610,= lager dan in uw brief dd. 16 oktober 2019

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Laat voorgaande staan en verwijder de rest van dit artikel.

4.4 Verwijder artikel 4.4

4.5 Verwijder artikel 4.5

4.6 De nieuwe huurovereenkomst was voorzien ingevoerd te worden met een verhoging van de huur in stappen van 25%. In het document wat nu ter tafel ligt is dit niet opgenomen en is dus een punt wat dit artikel 4.6 onacceptabel maakt.

4.7 Vervang de tekst van artikel 4.7 met het volgende: De huurprijs zal in maandelijkse termijnen € voldaan worden. met begindatum 1 februari 2020.

Commentaar op de concept HUUROVEREENKOMST

4.8 en 4.9 Verwijder 4.8 en 4.9

7.1 Voeg een verantwoordelijk persoon toe met naam en een doorkiesnummer.

8 Voeg zin toe als volgt: behalve de toegezegde subsidie conform Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 3 oktober 2019, toegevoegd als bijlage aan deze huurovereenkomst. Deze toegezegde subsidie zal gelden voor de duur van deze huurovereenkomst. ~~dezen wordt specifiek naar het subsidiebesluit verwezen.~~

9.1 De aanwezigheid van asbest in het verhuurde –is gelet op de leeftijd van het gebouw-niet uit te sluiten. Verwijder de rest van dit artikel en vervang door: Verhuurder zal in 2020 een onderzoek in dezen laten uitvoeren en tezamen met huurder besluiten betreffende het nemen van maatregelen indien nodig. De kosten voor het nemen van maatregelen zijn voor rekening van verhuurder.

10 Duurzaamheid doelstelling

Voeg het volgende aan dit artikel toe: Het buurthuis is energy en comfort onvriendelijk (de binnen temperatuur stijgt in de zomer regelmatig boven 30 graden C dus is het nodig om enerzijds de isolatie te verbeteren om hitte buiten te houden, warmteverliezen binnen de perken te houden en anderzijds koeling te realiseren e.e.a. tezamen met zonnepanelen om een vergroening te bewerkstelligen.

De doelstelling is om binnen 12 maanden (zie art. 1.4)

- Verbetering van de isolatie door extra dakisolatie en het vervangen van het huidige 30 jaar oude dubbel glas door HR++ glas met zonwerende coating
- Installatie van zonnepanelen om +/- 12 MW elektriciteit op te wekken
- Installatie van een warmtepomp systeem voor verwarming en koeling
- Toepassing van een energy zuinige schakeling voor de verlichting

11 Ons standpunt in dezen is dat alleen wijzigingen ivm overheid regelgeving onontkoombaar zijn, huurder zal niet geconfronteerd worden met nadelige gewijzigde gemeentelijke regelgeving. Mocht in het onwaarschijnlijke geval dat de gemeente haar verplichtingen ivm de subsidie niet meer kan nakomen dan zal de opzegtermijn die de eerste 5 jaar vaststaat ~~daarna~~ 12 maanden zijn.

12 Verwijder de tekst van artikel 12 en herplaats met:

12.1 Het is huurder toegestaan de ruimte geheel of gedeeltelijk onder te verhuren of aan derden in gebruik te geven, ~~voorzover~~ het Voorschotense sociaal-culturele instellingen en/of activiteiten betreft.

12.2 De op dit moment bestaande overeenkomsten van medegebruik van huurder met derden blijven onverkort van toepassing.

12.23 Huurder moet verhuurder schriftelijk toestemming vragen voor onderverhuur of ingebruikgeving aan anderen dan de in 12.1 bedoelde instellingen of activiteiten. Welke toestemming niet onredelijk mag worden geweigerd of vertraagd.

15 Voor verdere afwijkingen verwijzen wij naar ons commentaar op de Algemene Bepalingen

Commentaar op de concept HUUROVEREENKOMST

GEMEENTEBLAD d.d. 3 oktober 2019 Subsidieregeling huurcompensatie Voorschoten

Artikel 3: Verzoek de aanvraag, beschikking en betaling een maand vroeger te laten plaatsvinden, zulks om te bewerkstelligen dat ontvangst van de subsidie de betaling van de huurpenningen mogelijk maakt zonder te moeten gebruik maken van mogelijke reserves.

Bijlage 2 Voorbeeldberekening

Voor zover te beoordelen bevat de berekening een vergissing

COMMENTAAR OP DE ALGEMENE BEPALINGEN

1 Het concept proces verbaal van oplevering zien wij graag tegemoet.

2.1 & 2.2 Een huurgenotsbeperkend feit is dat de isolatie van het gebouw dermate slecht is dat in de zomer de binnen temperaturen regelmatig boven de 30 graden Celsius stijgen en dus af en toe de activiteiten geen doorgang kunnen vinden. [De mededeling conf. 2.2 moet schriftelijk.](#)

2.3 In dezen verwijzen wij naar ons commentaar op artikel 10 van de huurovereenkomst

3.1 en 3.2 Het concept proces verbaal van oplevering zien wij graag tegemoet.

[4.2 en 4.5 verwijder onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5..... en vervang door onverminderd het bepaalde in bijlage huurovereenkomst "Reparatie en Onderhoud".](#)

4.3 Verwijder het meest recente Bouwbesluit.

5.1 Het rood aangegeven toevoegen in geheel, behoorlijk en zelf met en/of diverse medegebruikers gebruiken.....

5.2 Verwijder "de mondelinge" in de volgende zin: Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen. [Voeg aan de zin Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren het volgende toe en/of vertragen.](#)

[5.5 voeg aan de derde zin na onthouden "en/of vertragen" toe](#)

5.7 niet van toepassing

6.1 en 6.2 zijn niet van toepassing

[7.3 Voeg toe: Verhuurder is aansprakelijk en zal alle kosten in dezen dragen.](#)

[7.5 hier wordt verwezen naar 1.5, en dit moet zijn 1.4](#)

Commentaar op de concept HUUROVEREENKOMST

[8.2b verwijder sub b van artikel 8.2 , huurder is niet bekend met de voorwaarden waaronder verhuurder het verhuurde heeft verworven.](#)

8.3 niet van toepassing

10.1 niet van toepassing

[11.1 Herstel komt niet voor in de bijlage Reparatie en Onderhoud, dit dient overeengekomen te worden](#)

11.9 verwijder: De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat huurder niet van deze aansprakelijkheid

[11.10 vervang ...als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 door Reparatie en Onderhoud](#)

[12.3 toevoegen” niet op onredelijke gronden weigeren en/of vertragen](#)

[12.8 leges lijkt ons hier niet van toepassing](#)

12.4 verwijder: Het is huurder voorts zonder schriftelijk toestemming van verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.

12.5 niet van toepassing

13.5 niet van toepassing

17.1 verander CPI 2006=100 naar CPI 2015=100

17.2 Niet van toepassing

[17.3 vervang het gestelde na de komma door "na schriftelijke mededeling door verhuurder"](#)

[18.3 tot en met 18.6 zijn niet van toepassing](#)

18.7 niet van toepassing

18.8 niet van toepassing

19.1 t/m 19.8 Omzetbelasting: alle niet van toepassing

20.1 c niet van toepassing

21.1 niet van toepassing

22.2 Verwijder de zin "Het gestelde in de laatste zin van artikel 7 lid 2 burgerlijk wetboek is niet van toepassing"

22.6 niet van toepassing

[22.7 Alleen het meerdere ten opzichte van het rapport bij ingang van de overeenkomst zal van toepassing zijn](#)

22.10 niet van toepassing

[23.1 verwijder de complete laatste zin beginnend metVerhuurder is gerechtigd te bepalen.....](#)

23.2 niet van toepassing

24.1 t/m 5, Zekerheden: Niet van toepassing

Commentaar op de concept HUUROVEREENKOMST

25.2 niet van toepassing

26.1 t/m 26.4, Niet tijdige beschikbaarheid: niet van toepassing

27.1t/m 27.3, Appartementsrecht: niet van toepassing

28.1 t/m 28.2, Kosten, verzuim: niet van toepassing

29 Boetebepaling: niet van toepassing

33 Verwijder het hele tweede deel van dit artikel: In plaats van het vernietigde of nietige deel.....of vernietigbaarheid gekend zouden hebben. [Bij nader inzien is het tweede deel van dit artikel acceptabel.](#)

CONCEPT