

**Huurovereenkomst
in de zin van artikel 7:230a BW**

tussen

Gemeente Alphen aan den Rijn

en

Stichting Dewan Maluku “Jajasan Kaju Putih”

Inhoud

Artikel 1 Het Gehuurde, bestemming	3
Artikel 2 Voorwaarden	3
Artikel 3 Duur, verlenging en opzegging	3
Artikel 4 Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode	4
Artikel 5 Kosten voor levering van zaken en diensten	4
Artikel 6 Zekerheden	5
Artikel 7 Beheerder	5
Artikel 8 Incentives	5
Artikel 9 Asbest/milieu	5
Artikel 10 Duurzaamheid/Green lease	5
Artikel 11 Bijzondere bepalingen	5

Huurovereenkomst

in de zin van artikel 7:230a BW

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Gemeente Alphen aan den Rijn**, kantoorhoudende aan het Stadhuisplein 1 te Alphen aan den Rijn, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet wettelijk vertegenwoordigd door mevrouw mr. A. Reekers, teamleider Beleid Openbare Ruimte & Vastgoed, daartoe ingevolge artikel 171 Gemeentewet gemachtigd door de burgemeester van de gemeente Alphen aan den Rijn, handelend ter uitvoering van het *Mandaatbesluit gemeente Alphen aan den Rijn 2019* en *Directiebesluit Ondermandaat gemeente Alphen aan den Rijn 2019* en *Mandaatregister 2019* onder A.18, hierna te noemen: “**Verhuurder**” of “**Gemeente**”,

en

2. **Stichting Dewan Maluku “Jajasan Kaju Putih”**, statutair gevestigd Dennenlaan 3, 2404 BX te Alphen aan den Rijn, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Marcel Wattimury (voorzitter) en Desiree van Aanholt (Secretaris), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41166226, e-mailadres secretaris@kaju-putih.nl hierna te noemen: “**Huurder**” of “**Stichting**”,

Verhuurder en Huurder hierna gezamenlijk ook te noemen: “**Partijen**”;

OVERWEGENDE

- A. dat de Gemeente eigenaar is van een perceel grond met daarop een opstal, welke opstal als Buurthuis fungeert, gelegen aan de Dennenlaan 3 te Alphen aan den Rijn;
- B. dat dit Buurthuis in gebruik was bij de Stichting en de staat van het Buurthuis als sober kon worden omschreven;
- C. dat ter vervanging van het oude Buurthuis en conform de samenwerkingsovereenkomst getekend op 15-09-2017 (**bijlage 2**) en bevestiging van afspraken op 22-10-2019 (**bijlage 3**) in 2020 een nieuw Wijkcentrum, genaamd Wijkcentrum Kaju Putih gerealiseerd op dezelfde locatie, hierna te noemen het Wijkcentrum;
- D. dat de Stichting heeft aangegeven de huur en exploitatie van het Wijkcentrum te willen voortzetten, conform de samenwerkingsovereenkomst getekend op 15-09-2017 (**bijlage 2**) en bevestiging van afspraken op 22-10-2019 (**bijlage 3**);
- E. dat de Stichting subsidie zal aanvragen voor het verrichten van de activiteiten gerelateerd aan sociaal maatschappelijke activiteiten en zoals opgenomen in de afspraken van 22-10-2019;
- F. dat sociaal-maatschappelijke activiteiten gericht op de Molukse inwoners van de gemeente Alphen aan den Rijn passen binnen de sociaal-maatschappelijke activiteiten zoals opgenomen in het samenwerkingsovereenkomst getekend op 15-09-2017 (**bijlage 2**);
- G. dat de Gemeente en de Stichting de afspraken omtrent de huur van het Wijkcentrum schriftelijk vastleggen;

KOMEN OVEREEN:

Artikel 1 Het Gehuurde, bestemming

- 1.1. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de overige bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek, hierna **“het Gehuurde”** genoemd, gelegen Dennenlaan 3, 2404 BX te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend Alphen aan den Rijn, sectie A, nummer 8397 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 481 m², welke ruimte nader is aangegeven op de als **bijlage 1** bij deze huurovereenkomst en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening d.d. 03-07-2020 met kenmerk N0404-H-002 waarop schematisch met oranje kleur het betreffende gedeelte staat aangegeven.
- 1.2. Het Gehuurde wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 9 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.
- 1.3. Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt zoals overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst (**bijlage 2**) en bevestiging van afspraken op 22-10-2019 (**bijlage 3**).
- 1.4. Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.3.
- 1.5. Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst wel/niet een kopie van het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde (**bijlage 8**).
- 1.6. De eventueel in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.
- 1.7. Huurder belast het Gehuurde niet zodanig dat daardoor schade kan ontstaan aan het Gehuurde of eigendommen van Verhuurder.

Artikel 2 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 (**bijlage 4**).
- 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.

Artikel 3 Duur, verlenging en opzegging

- 3.1. Deze huurovereenkomst wordt met terugwerkende kracht aangegaan voor de duur van **14 jaar en zes maanden**, ingaande op **01 juli 2020**, hierna “ingangsdatum” lopende tot en met **31 december 2035**.
- 3.2. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Artikel 4 **Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**

- 4.1. De huurprijs van het Gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ 12.000,00** [zegge: twaalfduizend euro] zoals overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst (**bijlage 2**) en bevestiging van afspraken op 22-10-2019 (**bijlage 3**).
- 4.2. Partijen komen overeen dat Verhuurder 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. Het boekjaar van Huurder loopt van 01 januari tot en met 31 december.
- 4.4. De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit de per betaalperiode van 1 kalendermaand bij huuringangsdatum bepaalde huurprijs ad **€ 1.000,00** (zegge: duizend euro).
- 4.5. In de opstartperiode van drie maanden, na de opening van het wijkcentrum, is Kaju Putih geen huurpenningen verschuldigd.
- 4.6. Kaju Putih ontvangt een concessiebijdrage van de gemeente, waarna een huur resteert van € 1000,00 euro per maand. (zegge: duizend euro) dat door Kaju Putih voor de duur genoemd onder 3.1 - als uitzondering op de systematiek uit de nota Maatschappelijke Voorzieningen - aan de gemeente wordt betaald. Na deze periode hebben Kaju Putih en gemeente een optie deze periode telkenmale stilzwijgend met 5 jaar te verlengen, tenzij één van de partijen wil beëindigen dan geldt een opzegtermijn van twee maanden. Na de tweede periode zal de huur worden verhoogd met de dan geldende index, zoals overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst (**bijlage 2**) en bevestiging van afspraken op 22-10-2019 (**bijlage 3**).
- 4.7. De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.6 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. Uitzondering hierop is de betaling tot datum ondertekening.
- 4.8. Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen bedragen exclusief omzetbelasting.

Artikel 5 **Kosten voor levering van zaken en diensten**

- 5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering en plaatsing van de volgende zaken en diensten verzorgd: Zonnepanelen op het dak die gebruikt worden door Huurder. Huurder dient zelf zorg te dragen voor de aansluitingen op het netwerk. Het regelmatig reinigen en inspecteren op beschadigingen van de zonnepanelen komt volledig ten laste van Huurder. Het verbruik of aan het net te leveren stroom, zijn ten voordele van Huurder. Het groot onderhoud, vervangen en verzekeren van de zonnepanelen komt volledig voor rekening van Verhuurder.
- 5.2. Indien Huurder nalatig is het regelmatig reinigen en inspecteren op beschadigingen van de zonnepanelen, zal Verhuurder op kosten van Huurder alsnog uitvoering geven aan genoemde werkzaamheden.

- 5.3. Verhuurder is bevoegd na overleg met de door Verhuurder geaccepteerde servicekostencommissie dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met Huurder de in 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.
- 5.4. Huurder is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van overeenkomsten voor gas, water, elektra, internet en overige diensten en het beëindigen hiervan indien de onderhavige huurovereenkomst wordt beëindigd dan wel opgezegd.

Artikel 6 Zekerheden

- 6.1. Het beheer en de exploitatie van het wijkcentrum zal door Kaju Putih worden uitgevoerd, zoals is overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst (**bijlage 2**) en bevestiging van afspraken van 22-10-2019 (**bijlage 3**).
- 6.2. Huurder ontvangt subsidie aan de hand van het exploitatiemodel, zoals is overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst (**bijlage 2**) en in de bevestiging van afspraken van 22-10-2019 (**bijlage 3**).
- 6.3. Dat sociaal-maatschappelijke activiteiten gericht op de Molukse inwoners van de gemeente Alphen aan den Rijn passen binnen de sociaal-maatschappelijke activiteiten zoals opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst van 2017 (**bijlage 2**).
- 6.4. Het Wijkcentrum wordt eveneens gebruikt ten behoeve van uitvaartbijeekkomsten binnen de Molukse gemeenschap.

Artikel 7 Beheerder

- 7.1. Totdat Verhuurder anders meedeelt zal stichting Dewan Maluku “Jajasan” Kaju Putih zorgdragen voor het beheer en de exploitatie namens Verhuurder.
- 7.2. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst, waaronder uitdrukkelijk begrepen de huuropzegging, met het team Vastgoed, e-mail: vastgoedmanagement@alphenaandenrijn.nl.

Artikel 8 Incentives

- 8.1. Partijen verklaren dat er tussen Partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

Artikel 9 Asbest/milieu

- 9.1. Aan Verhuurder is niet bekend dat in het Gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van asbest in het Gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder ten aanzien hiervan.

Artikel 10 Duurzaamheid/Green lease

- 10.1. 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.

Artikel 11 Bijzondere bepalingen

- 11.1. Huurder zal het Wijkcentrum exploiteren zoals overeengekomen in de samenwerkingsovereenkomst (**bijlage 2**) en bevestiging van afspraken op 22-10-2019 (**bijlage 3**).
- 11.2. Huurder stelt het Wijkcentrum, beschikbaar zoals beschreven in de samenwerkingsovereenkomst (**bijlage 2**) en bevestiging van afspraken op 22-10-2019 (**bijlage 3**).
- 11.3. Het Wijkcentrum kan eveneens worden gebruikt ten behoeve van uitvaartbijeenkomsten binnen de Molukse gemeenschap. Indien de accommodatie als gevolg van een uitvaartbijeenkomst niet beschikbaar is terwijl zij reeds op dat moment zou worden onderverhuurd, werkt Huurder mee aan het vinden van een alternatieve accommodatie voor onderhuurder.
- 11.4. Het Gehuurde is aan Huurder volledig bekend en deze verlangt hiervan geen nadere omschrijving dan die volgt uit artikelen 1.1 en 9.1 van deze overeenkomst en de bij artikel 1.1 behorende bijlage. Zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder mag aan het Gehuurde geen wijzigingen worden aangebracht.
- 11.5. Huurder zal voor haar rekening de inventaris van de keuken en barvoorziening aanschaffen, alsmede de inventaris betreffende de overige ruimten van het Buurthuis. Huurder zal voor de vaste inventaris een lijst opmaken die door beide Partijen zal worden gewaarmerkt en als bijlage aan de overeenkomst zal worden gehecht. (zie bijlage 6). Huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud en vervanging van deze inventaris. Deze kosten zijn volledig voor rekening van Huurder.
- 11.6. Huurder dient het Gehuurde overeenkomstig zijn bestemming te gebruiken. Verhuurder heeft geen bedenkingen tegen in het Gehuurde verstrekken of verkopen van zwak alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse, mits hiervoor door Huurder een vergunning, ingevolge de Drank- en Horecawet, is verkregen.
- 11.7. Huurder is verplicht alle met betrekking tot de exploitatie van een horecabedrijf geldende wettelijke bepalingen en voorschriften, voor zover de nakoming daarvan op de Huurder rust, stipt na te komen.
- 11.8. Huurder is verplicht zorg te dragen voor het onderhoud, waaronder partijen tevens verstaan het schoonhouden en zo nodig onstoppen van aan- en afvoerbuizen, gootstenen, het onderhouden van de leidingen voor elektriciteit en water, kranen en hang- en sluitwerk (= huurdersonderhoud), voor zover deze fenomenen zich voordoen in het Gehuurde. Eventuele storingen in de genoemde elementen die voortkomen uit constructiefouten zullen voor rekening van Verhuurder worden hersteld. Voor zover de aan- en afvoerleidingen buiten de Gehuurde ruimte liggen behoort het onderhoud tot de taak van Verhuurder (= eigenaarsonderhoud) (zie **bijlage 7**).
- 11.9. De kosten van groot onderhoud van het Gehuurde zijn voor rekening van Verhuurder.
- 11.10. Verhuurder is bevoegd onderhoud en reparaties, die Huurder in strijd met bepalingen van deze overeenkomst verzuimd te verrichten en nadat Huurder een redelijke termijn heeft gekregen het onderhoud alsnog zelf uit te voeren, voor rekening van Huurder te doen

uitvoeren. Hiertoe wordt, spoedeisende gevallen uitgezonderd, niet toe overgegaan dan nadat Huurder schriftelijk is gewaarschuwd.

- 11.11. Huurder is verplicht de herstellingen in of aan het Gehuurde te gedogen, die Verhuurder voor haar rekening wil doen uitvoeren. De gemeente verbindt zich die onderhoudswerkzaamheden op een tijdstip en op een wijze te doen uitvoeren die voor Huurder het minst bezwaarlijk is. Verhuurder zal, spoedeisende gevallen uitgezonderd, niet tot die uitvoering van onderhoudswerkzaamheden overgaan dan na gepleegd overleg met Huurder.
- 11.12. Huurder mag alleen na verkregen schriftelijke toestemming van Verhuurder in of aan het Gehuurde reclame aanbrengen.
- 11.13. Verhuurder kan niet aansprakelijk worden gesteld voor schade aan of vermissing van eigendommen van Huurder, welke in het Gehuurde zullen worden opgesteld of opgeslagen.
- 11.14. Huurder is verplicht ten aanzien van de exploitatie een verzekering ten wettelijke aansprakelijkheid, alsmede een inboedelverzekering af te sluiten.
- 11.15. De zakelijke belastingen, welke voor het Gehuurde verschuldigd zijn, komen voor rekening van Verhuurder(= eigenaarsdeel). De overige lasten en belastingen, ook die welke verband houden met de exploitatie van de kantine, komen voor rekening van Huurder (= huurdersdeel).
- 11.16. Verhuurder is niet verplicht bij beëindiging van de huurovereenkomst de inboedel over te nemen en/of een vergoeding hiervoor te betalen.
- 11.17. Bij beëindiging van de huurovereenkomst is Verhuurder nog steeds verplicht vervangende ruimte aan te bieden.
- 11.18. Indien Verhuurder het pand te koop aanbiedt dan heeft Huurder het recht van eerste koop.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn

Datum:

Datum:

Verhuurder,

Huurder,

.....

.....

mevrouw mr. A. Reekers

<naam en functie>

Alphen aan den Rijn

Datum:

Huurder,

.....

<naam en functie>

Bijlagen:

Bijlage 1	Tekening met kenmerk N0404-H-002 d.d. 03-07-2020 (laatst gewijzigd xx-xx-2020)
Bijlage 2	Samenwerkingsovereenkomst d.d. 15-09-2017
Bijlage 3	Bevestiging van afspraken d.d. 22-10-2019
Bijlage 4	Algemene bepalingen
Bijlage 6	Inventarislijst
Bijlage 7	Demarcatielijst
Bijlage 8	Energielabel
Bijlage 9	Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel Huurder
Bijlage 10	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*]:

.....