

**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	5
Artikel 6	Zekerheden	5
Artikel 7	Beheerder	6
Artikel 8	Incentives	6
Artikel 9	Asbest/milieu	6
Artikel 10	Verzuim, ontbindende voorwaarden	6
Artikel 11	Duurzaamheid/Green lease	6
Artikel 12	Bijzondere bepalingen	7

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 de heer M.L.D Wattimury (voorzitter) en mevrouw D.S.M. 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 Wijkcentrum fungeert, gelegen aan de Dennenlaan 3 te Alphen aan den Rijn, hierna te noemen: **“het Gehuurde”**;
- B. dat Partijen de Samenwerkingsovereenkomst Wijkcentrum Dennenlaan van 15 september 2017 (toegevoegd als **bijlage 1**) zijn aangegaan;
- C. dat de Samenwerkingsovereenkomst leidend is en als uitgangspunt dient voor deze huurovereenkomst;
- D. dat het Gehuurde van de Gemeente is gekomen ter vervanging van het oude stichtingsgebouw, zoals in Samenwerkingsovereenkomst is overwogen;
- E. dat de Stichting het Gehuurde wenst te gebruiken en te huren zoals overeengekomen in de Samenwerkingsovereenkomst;
- F. dat de Gemeente en de Stichting de afspraken omtrent de (ver)huur van het Gehuurde 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 2** 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 de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.
- 1.3 Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder worden bestemd om te worden gebruikt als maatschappelijke accommodatie waar maatschappelijke activiteiten worden ontplooid en paracommerciele activiteiten zoals beschreven in de Samenwerkingsovereenkomst (Artikel 7) waaronder doch niet uitsluitend activiteiten die verband houden met de Molukse cultuur (zoals Molukse feestdagen, doopvieringen en uitvaartbijeenkomsten met alle ceremoniële uitingen die daarbij behoren). Het verzorgingsgebied voor de sociaal, Maatschappelijke en culturele activiteiten voor alle doelgroepen van het Wijkcentrum is de Molukse wijk en Hoorn.
- 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 een kopie van het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde (**bijlage 3**).
- 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, anders dan regulier dagelijks gebruik hetgeen tot regulier onderhoud leidt, niet zodanig dat daardoor schade kan ontstaan aan het Gehuurde of eigendommen van Verhuurder.
- 1.8 Het Gehuurde zal de naam wijkcentrum Kaju Putih dragen.

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 aangegaan voor de duur van twee jaar, ingaande op 1 juli 2021 (hierna te noemen **“ingangsdatum”**) tot en met 30 juni 2023 (hierna te noemen **“beëindigingsdatum”**). Partijen komen overeen dat de huurovereenkomst wordt voortgezet voor onbepaalde tijd, in geval er sprake is van twee gezamenlijk positief bevonden evaluatiemomenten als bedoeld in artikel 3.4. Voor zover er geen sprake is van twee

gezamenlijk positief bevonden evaluatiemomenten, eindigt de huurovereenkomst na het verstrijken van de periode van 2 jaar van rechtswege. Voor zover er wel sprake is van twee gezamenlijk positief bevonden evaluatiemomenten, dan wordt deze huurovereenkomst voortgezet voor onbepaalde tijd.

- 3.2 Voor zover deze huurovereenkomst niet wordt voortgezet als bedoeld in artikel 3.1, eindigt de huurovereenkomst op 1 juli 2023 van rechtswege. Voor zover de huurovereenkomst wordt voortgezet voor onbepaalde tijd, geldt dat beëindiging van deze voortgezette huurovereenkomst dient plaats te vinden binnen het gestelde van de wet en vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van 6 maanden.
- 3.3 Opzegging als bedoeld in artikel 3.2 dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
- 3.4 Partijen zullen omstreeks mei 2022 en januari 2023 met elkaar een evaluatie uitvoeren over het gebruik van het Wijkcentrum op basis van de volgende criteria: Financiën, onderhoud van het gebouw en rol in de wijk (het sociaal, cultureel en maatschappelijk gebruik). Partijen zijn daarbij de toetsingscriteria overeengekomen als genoemd in **Bijlage 6**. De evaluatie wordt schriftelijk vastgelegd. Verhuurder deelt aan Huurder mee of er sprake is van een positief bevonden evaluatie. Bij een gezamenlijke positieve evaluatie op beide momenten wordt de huurovereenkomst voortgezet voor onbepaalde tijd.

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

- 4.1 De huurprijs van het Gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ 12.000,--** [zegge: twaalfduizend euro].
- 4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
- 4.3 Het boekjaar van Huurder loopt van 01 januari tot en met 31 december.
- 4.4 Conform de samenwerkingsovereenkomst zal de huur pas na een termijn van in totaal 10 jaar
Worden aangepast met de dan geldende index.
- 4.5 Partijen komen overeen dat door of vanwege Verhuurder geen bijkomende levering van zaken en diensten wordt verzorgd.
- 4.6 De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit de per betaalperiode van 1 kalendermaand bij huuringangsdatum bepaalde huurprijs ad **€ 1.000,-** (zegge: één duizend euro).
- 4.7 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **1 juli 2021 tot en met 30 juni 2021** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 1.000,-**. Huurder zal dit bedrag voldoen binnen 30 dagen na verzending factuur. Conform de samenwerkingsovereenkomst zal Huurder de eerste 3 maanden geen huur verschuldigd zijn aan Verhuurder.
- 4.8 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 voor 2020.
- 4.9 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 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. Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van **€ 3.000,-** (zegge: drieduizend euro).
- 6.2. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Artikel 7 Beheerder

- 7.1. 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 Verzuim, ontbindende voorwaarden

- 10.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 3 van deze overeenkomst is Verhuurder gerechtigd bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige in of krachtens deze

- huurovereenkomst opgelegde verplichtingen dan wel de overtreding van enig in of krachtens deze huurovereenkomst opgelegd verbod, de huurovereenkomst van rechtswege en zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen door het enkele feit der niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming zelf; alsdan is Huurder verplicht het Gehuurde binnen drie maanden geheel ontruimd op te leveren dan wel in overeenstemming te brengen met de situatie zoals die bestond voorafgaand aan de huurbetrekking tussen partijen, één en ander onverminderd zijn verplichting tot vergoeding van eventuele kosten en schade.
- 10.2 Verhuurder zal zich niet op voorgaande bepaling beroepen dan nadat Huurder bij aangetekende brief is gewezen op de niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming en nadat hem een redelijke termijn is geboden het verzuim ongedaan te maken.
- 10.3 Huurder kan jegens Verhuurder geen recht doen gelden op vergoeding van eventuele schade aan zijn eigendommen of die van derden, welke een gevolg is van hetgeen verband houdt met de eventuele uitvoering van werken ten algemene nutte door of in opdracht van Verhuurder bij het uitoefenen van zijn gemeentelijke beheerstaken.
- 10.4 Huurder kan bij beëindiging van deze overeenkomst jegens Verhuurder geen aanspraak maken op vergoeding wegens door hem aan het Gehuurde aangebrachte verbeteringen dan wel wegens door hem als gevolg van deze beëindiging te lijden schade.
- 10.5 Ontbinding van deze overeenkomst ingevolge dit artikel geschiedt schriftelijk en aangetekend (met bericht van ontvangst).

Artikel 11 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 12 Bijzondere bepalingen

- 11.1 Het Gehuurde is aan Huurder volledig bekend en deze verlangt hiervan geen nadere omschrijving dan die volgt uit artikelen 1.1 van deze overeenkomst en de bij artikel 1.1 behorende bijlage. Zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder mag aan het Gehuurde geen wijzigingen worden aangebracht.
- 11.2 Huurder zal voor haar rekening de inventaris van de keuken en barvoorziening aanschaffen, alsmede de inventaris betreffende de overige ruimten van het Buurthuis. Huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud en vervanging van deze inventaris. Deze kosten zijn volledig voor rekening van Huurder.
- 11.3 Huurder dient het Gehuurde overeenkomstig zijn bestemming te gebruiken.
- 11.4 Huurder is gehouden aan de openings- en sluitingstijden zoals in wet- en regelgeving en vergunningverlening is opgenomen. Voor overige activiteiten geldt dat deze niet voor 07.00 uur en na 24.00 uur plaatsvinden.
- 11.5 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.
- 11.6 Huurder is verplicht alle met betrekking tot de exploitatie van een horecabedrijf (in casu als zijnde ondergeschikt en ondersteunend aan de functie van het Gehuurde als zijnde Buurthuis) geldende wettelijke bepalingen en voorschriften, voor zover de nakoming daarvan op de Huurder rust, stipt na te komen.
- 11.7 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 5**).

- 11.8 De kosten van groot onderhoud van het Gehuurde zijn voor rekening van Verhuurder.
- 11.9 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.
- 11.10 Huurder is verplicht de herstellingen in of aan het Gehuurde te gedogen, die Verhuurder voor haar rekening wil doen uitvoeren. De Verhuurder 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.
- 11.11 Huurder mag alleen na verkregen schriftelijke toestemming van Verhuurder in of aan het Gehuurde reclame aanbrengen.
- 11.12 Verhuurder kan niet aansprakelijk worden gesteld voor schade aan of vermissing van eigendommen van Huurder, welke in het Gehuurde zullen worden opgesteld of opgeslagen.
- 11.13 Huurder is verplicht een verzekering ten wettelijke aansprakelijkheid, alsmede een inboedelverzekering af te sluiten.
- 11.14 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).
- 11.15 Het Gehuurde dient bij het einde van deze huurovereenkomst bezemschoon te worden opgeleverd in de staat waarin de Huurder het Gehuurde heeft aanvaard, tenzij Partijen hier nadere schriftelijke afspraken over maken.
- 11.16 Verhuurder is niet verplicht bij beëindiging van de huurovereenkomst de inboedel over te nemen en/of een vergoeding hiervoor te betalen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn

Datum:

Datum:

Verhuurder,

Huurder,

.....

.....

de heer M.L.D Wattimury (voorzitter)

Alphen aan den Rijn

Datum:

Huurder,

.....

mevrouw D.S.M. van Aanholt (secretaris)

Bijlagen:

Bijlage 1	Samenwerkingsovereenkomst Wijkcentrum Dennenlaan d.d. 15 september 2017
Bijlage 2	Tekening met kenmerk N0404-H-002 d.d. 03-07-2020 (laatst gewijzigd 30-11-2020)
Bijlage 3	Energieprestatiecontract
Bijlage 4	Algemene bepalingen
Bijlage 5	Demarcatielijst
Bijlage 6	Criteria evaluatie
Bijlage 7	Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder
Bijlage 8	Kopieën paspoort rechtsgeldig vertegenwoordigers 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*]:

.....