
HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

Deze huurovereenkomst is gebaseerd op het ROZ-model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW opgemaakt door de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20, tevens gepubliceerd op de website van de ROZ: www.roz.nl. De afwijkingen en aanvullingen op dit model zijn zoveel mogelijk in de bijzondere bepalingen van deze huurovereenkomst opgenomen.

ONDERGETEKENDEN

1. De vennootschap onder firma **Kronenburg V.O.F.** gevestigd aan het
Dijsselhofplantsoen 12 te (1077 BL) Amsterdam, te dezen rechtsgeldig
vertegenwoordigd door M.B.E. Maarsen en M.M. Feilzer,

hierna te noemen: "verhuurder";

2. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Amstelveen**, hierbij
vertegenwoordigd door het Hoofd Projecten en Advies, M. Wilschut, hiertoe
aangewezen krachtens het 'Mandaatbesluit ambtelijke organisatie gemeenten
Amstelveen en Aalsmeer 2023', zoals dit is vastgesteld op 16 december 2022 door
het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Amstelveen en is
gepubliceerd op 31 december 2022, mede gelet op het bepaalde in artikel 160 en
171 van de Gemeentewet en titel 10.1 van de Algemene Wet Bestuursrecht, op
grond waarvan de door de gemeente aan het slot van deze overeenkomst
vermelde datum als datum van het besluit van het college van burgemeester en
wethouders geldt,

hierna te noemen: "huurder en/of de Gemeente";

verhuurder en huurder worden hierna gezamenlijk aangeduid als "partijen";

NEMEN IN AANMERKING:

- Verhuurder heeft een modulair gebouw gerealiseerd met 44 gemakkelijk verplaatsbare gemeubileerde/ingerichte verblijfsruimtes (zit- / slaapvertrekken) en 16 overige gemakkelijk verplaatsbare gemeubileerde/ingerichte ruimtes met gemeenschappelijke voorzieningen (keuken-, was- en gemeenschappelijke verblijfsruimtes) (de "Units") ten behoeve van de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne;
- Partijen reeds per 1 augustus 2022 een overeenkomst van bruikleen (aangeduid als gebruiksovereenkomst) zijn aangegaan, er toe strekkend dat de Gemeente de Units kan gebruiken om vluchtelingen uit Oekraïne in op te vangen waarbij de individuele ruimtes om niet door de Gemeente ter beschikking worden gesteld aan vluchtelingen;
- Partijen in overleg zijn getreden over de door beide partijen gewenste voortzetting van de opvang van vluchtelingen per 1 augustus 2023;
- De gemeente zal de Units ook na 1 augustus 2023 'om niet' en op tijdelijke basis aan de Oekraïense vluchtelingen beschikbaar blijven stellen, waarbij nog steeds geldt dat er sprake is van een tijdelijke opvang en de Units niet bestemd zijn om duurzaam op die locatie te worden gebruikt;

- Verhuurder hierbij kenbaar heeft gemaakt per 1 augustus 2023 de Units niet meer enkel tegen vergoeding van de exploitatiekosten beschikbaar te zullen stellen, doch daarvoor een hogere vergoeding te zullen vragen;
- Partijen daarover in overleg zijn getreden en overeenstemming hebben bereikt betreffende de periode van 1 augustus 2023 tot uiterlijk 31 juli 2025 (aangezien per 5 augustus 2025 de omgevingsvergunning voor het gebruik van de Units komt te vervallen);
- Partijen onderkennen dat tussen hen pas juridische binding ontstaat als deze huurovereenkomst door beide Partijen bevoegdlijk is ondertekend. Van de zijde van de Gemeente geschiedt ondertekening krachtens besluit van het college van burgemeester en wethouders ex art. 160 lid 1 Gemeentewet.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de Units, hierna verder ook wel 'het gehuurde' genoemd. Het perceel waarop de Units tijdelijk zijn geplaatst is plaatselijk bekend, Gemeente Amstelveen, nummer 6995 Sectie I te Amstelveen.
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, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als logiesfunctie, c.q. het verschaffen van tijdelijk onderdak aan vluchtelingen uit Oekraïne.
- 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. Het staat huurder niet vrij om huurovereenkomsten in de zin van artikel 7:232 BW te sluiten met betrekking tot de Units, en/of de Units anderszins commercieel te exploiteren.
- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt zoveel als bouwkundig is toegestaan.
- 1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst [**wel/niet***] een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van de Units ontvangen.

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 3**).
- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.
- 2.3 In aanvulling op deze algemene bepalingen is huurder gehouden tot de naleving van de bepalingen in de huisregels (**Bijlage 4**). Verhuurder heeft daarbij het recht om de huisregels te wijzigen (waarbij huurder aan de wijzigingen gebonden zal zijn). Huurder zal daarbij als een "goed huisvader" met de Units omgaan. Huurder is gehouden om de verplichtingen uit de huisregels (inclusief eventuele wijzigingen hierop) door te leggen aan de gebruikers van de Units.

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor een maximale duur van 24 maanden, ingaande op 1 augustus 2023 en derhalve lopende uiterlijk tot en met 31 juli 2025.
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde termijn eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege zonder dat opzegging is vereist.
- 3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode van vierentwintig (24) maanden is het Huurder toegestaan deze huurovereenkomst tussentijds door opzegging beëindigen met een opzegtermijn 6 maanden in geval van leegstand van gehuurde.
- 3.4 Een beroep van huurder op de ontruimingsbescherming ex. artikel 7:230a lid 1 BW levert strijd op met de redelijkheid en billijkheid, wegens het – ook bij huurder bekend zijnde - gegeven dat de aan verhuurder verleende omgevingsvergunning om de Units te mogen gebruiken vervalt per 5 augustus 2025. Huurder is derhalve gehouden het gehuurde leeg en ontruimd aan verhuurder beschikbaar te stellen uiterlijk per einddatum van de huurovereenkomst.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 120.000,00 (zegge: honderdtwintigduizend euro) te vermeerderen met de exploitatiekosten, te vermeerderen met btw.
- 4.2 Partijen zijn van mening dat de Units kwalificeren als roerende zaken voor de omzetbelasting omdat deze naar hun aard relatief gemakkelijk demontabel en verplaatsbaar zijn zonder het risico dat deze daarbij uiteenvallen. Bovendien zijn de Units vanwege het tijdelijke karakter van de opvang niet uitsluitend bestemd zijn om duurzaam op die plaats te worden gebruikt. De enkele verhuur van roerende zaken is in beginsel belast met 21% btw.
- 4.3 Partijen zijn bovendien van mening dat de gemeubileerde verhuur aan vluchtelingen uit Oekraïne kwalificeert als het verstrekken van logies binnen het kader van het hotel-, pension- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar voor korte periode verblijf houden zoals bedoeld in de toelichting op Post B11 (onderdeel 5.1) van Tabel I behorend bij de Wet op de omzetbelasting in het Besluit van 31 maart 2022, nr. 2022-6334. Uit het door de Belastingdienst gepubliceerde nieuwsbericht van 8 september 2022 leiden partijen af dat het beleid in het voorgenoemde besluit ook van toepassing is op de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne door gemeenten. Alsdan zijn partijen van mening dat het verlaagde btw-tarief (9%) van toepassing is op de verhuur. Verder zijn partijen van mening dat de door of vanwege verhuurder verzorgde prestaties bijkomend zijn bij de gemeubileerde verhuur en als zodanig één samengestelde prestatie met de verhuur vormen en onderworpen zijn aan hetzelfde btw-tarief.
- 4.4 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 augustus voor het eerst met ingang van 1 augustus 2024 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.
- 4.5 Indien de Belastingdienst met succes stelt dat het algemene btw tarief (geheel of gedeeltelijk) moet worden toegepast, dan is huurder over dit deel het verschil tussen het lage en algemene btw-tarief verschuldigd aan verhuurder nadat verhuurder een (gecorrigeerde) factuur heeft uitgereikt waarop het algemene tarief is vermeld voor het betreffende deel. Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, omdat de Belastingdienst met succes stelt dat de Units onroerend zijn voor de btw én geen sprake is van het verstrekken van logies binnen het kader van het hotel-, pension- en vakantiebestedingsbedrijf aan personen die daar slechts voor een korte periode verblijf houden. In dat geval 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. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en zal verhuurder voor deze zogenaamde btw-schade door huurder volledig schadeloos worden gesteld tot een maximum van het dan geldende btw tarief, zulks op basis van een opgave van een door verhuurder aan te wijzen erkende accountant. Partijen wensen artikel 19 van de algemene bepalingen dus uitdrukkelijk naar analogie toe te passen in het geval dat btw-belaste verhuur niet mogelijk blijkt als gevolg van de succesvolle inname van voornoemd standpunt door de Belastingdienst.

- 4.6 Per betaalperiode van drie (3) kalendermaanden bestaat de betalingsverplichting van huurder bij aanvang van de huurovereenkomst uit de volgende componenten en bedraagt deze:

• de huurprijs	€ 30.000,00
• 9% BTW over de huurprijs	€ 2.700,00
• het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde levering van bijkomende zaken en diensten (exploitatiekosten) met de daarover verschuldigde omzetbelasting	€ 41.894,15
• 9% BTW over de voorschotten	€ 3.770,47

totaal € 78.364,62

(zegge: achtenzeventig duizend driehonderd en vierenzestig euro en tweeënzestig cent).

- 4.7 Met het oog op de ingangsdatum van deze huurovereenkomst en de overeengekomen betaaldatum, heeft de eerste huurbetaling van huurder betrekking op de periode van 1 augustus 2023 tot en met 30 september 2023 en is het over deze periode verschuldigde bedrag €52.243,08. Dit bedrag is inclusief omzetbelasting op het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende levering van zaken en diensten. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 september 2023.
- 4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.6 zijn in één bedrag en 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.

Kosten van levering van zaken en diensten

- 5.1 Door of vanwege verhuurder worden de navolgende bijkomende leveringen en/of diensten verzorgd:
- de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in de Units; en
 - De zaken/diensten zoals die zijn vastgelegd en uitgesplitst in Exploitatiekosten Noodopvang Kronenburg bijlage 5.
- 5.2 In aanvulling op het bepaalde in artikel 18 van de op deze huurovereenkomst van toepassing zijnde algemene bepalingen geldt dat:
- Huurder geen rechten kan ontlenen aan de hoogte van de kosten die opgenomen zijn in bijlage 5 (dit betreft een inschatting). Verhuurder zal, indien Huurder daar om vraagt, de facturen overleggen om aan te tonen dat kosten hoger dan wel lager zijn dan in bijlage 5 zijn ingeschat. Verhuurder heeft het recht om posten te laten vervallen en/of toe te voegen (e.e.a. voor zover de betreffende posten samenhangen met het gebruik door/vanwege Huurder).

Zekerheden

- 6.1 Er worden tussen partijen geen zekerheden verstrekt.

Beheerder

- 7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt treedt als beheerder op:
AD HOC beheer B.V., 020 6769681, Haarlemmermeerstraat 114-116, 1058 KG Amsterdam.
- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de verhuurder/beheerder te verstaan.

Incentives

- 8 Partijen verklaren dat er tussen hen 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 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.

Bijzondere bepalingen en afwijkingen algemene bepalingen

Opleveringsniveau bij aanvang en einde huurovereenkomst

- 10.1 Het gehuurde is direct voorafgaande aan de huuringangsdatum in gebruik geweest bij huurder, zulks op basis van de inmiddels tussen partijen beëindigde Gebruiksovereenkomst d.d. 26 juli 2022 en 5 augustus 2022.
- 10.2 Het gehuurde wordt aan huurder opgeleverd in de huidige staat.
- 10.3 Bij de beëindiging van de huurovereenkomst zal huurder het gehuurde opleveren conform het proces-verbaal van oplevering zoals dit als bijlage 1 was bijgesloten in de hiervoor in artikel 10.1 bedoelde Gebruiksovereenkomst en thans als bijlage 2 bij deze overeenkomst gevoegd.

Verplichtingen huurder

In aanvulling, c.q. in afwijking van het bepaalde de op deze huurovereenkomst van toepassing zijnde algemene bepalingen komen partijen overeen:

- 11.1 Huurder is verplicht om het gehuurde als een goed huisvader te gebruiken (zulks in overeenstemming met het bepaalde in huisregels, bijlage 4).
- 11.2 Huurder is verplicht verhuurder onmiddellijk op de hoogte te stellen indien schade dreigt te ontstaan of is ontstaan of indien zich een gebrek mocht openbaren aan het gehuurde (onverminderd het bepaalde in artikel 13).
- 11.3 Huurder is verplicht naar beste vermogen alle noodzakelijke maatregelen te treffen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde.
- 11.4 Huurder mag geen wijzigingen in/aan het gehuurde aanbrengen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

Toegang

- 12.1 Huurder biedt verhuurder op diens eerste verzoek - eventueel in gezelschap van derde(n) - te allen tijde toegang tot het gehuurde voor bezichtigingen en/of inspecties, voor de uitvoering van onderhoud- en/of reparatiewerkzaamheden en/of voor andere te verrichten werkzaamheden (onverminderd het bepaalde in artikel 13).

Dagelijks onderhoud en zorg voor de inventaris

13.1 Huurder is niet belast met de zorg voor het gering en dagelijks onderhoud. Al het gering en dagelijks onderhoud wordt door/namens verhuurder verricht. De kosten hiervan zijn onderdeel van de exploitatiekosten zoals uitgesplitst in de Exploitatiekosten Noodopvang Kronenburg, bijlage 5. Het overige onderhoud, herstel/vernieuwing en vervanging komt voor rekening en risico van Verhuurder.

13.2 Huurder is niet belast met de zorg voor de inventaris. Verhuurder draagt zorg voor het onderhoud en de vervanging van het meubilair.

Voorschriften en vergunningen

14.1 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen en/of behouden van de noodzakelijke vergunning(en) voor het gebruik conform de overeengekomen bestemming. Mocht(en) de vergunning(en) niet worden verleend of worden ingetrokken dan levert dit geen gebrek op. Voorts geldt dat de aan het verkrijgen van een vergunning of ontheffing verbonden kosten, alsmede kosten van aanpassingen van het gehuurde, om aan de voorwaarden of ontheffing te voldoen, voor rekening van huurder zijn.

14.2 In aanvulling op artikel 4.4. van de algemene bepalingen geldt dat verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk is voor door huurder geleden en/of te lijden schade als gevolg van het niet verlenen dan wel intrekken van de vereiste vergunning(en).

Betalingen

15 Betaling van al hetgeen huurder uit hoofde van deze overeenkomst is verschuldigd dient te geschieden op rekeningnummer NL14INGB0006620891 ten name van Kronenburg V.O.F., onder vermelding van het gehuurde en de huurperiode.

Beëindiging Gebruiksovereenkomst

16 De tussen partijen vigerende gebruiksovereenkomst d.d. 26 juli 2022 en 5 augustus 2022 wordt middels ondertekening van de onderhavige huurovereenkomst per 1 augustus 2023 met wederzijds goedvinden beëindigd.

Aldus opgemaakt en ondertekend,

Amstelveen, datum:.....

Amsterdam, datum:.....

De Burgemeester van Amstelveen,
Namens deze,

M. Wilschut
Hoofd Projecten en Advies

M.B.E. Maarsen
Namens Kronenburg V.O.F.

Amsterdam, datum:.....

M.M. Feilzer
Namens Kronenburg V.O.F.

Bijlagen:

- 1 Plattegrond/tekening van de Units bestaande uit;
 - a Situatietekening (OV-002 d.d.15.04.2022);
 - b Begane Grond en Eerste verdieping. (OV-101 d.d. 15.04.2022);
 - c inventarislijst;
- 2 Proces-verbaal van oplevering;
- 3 Algemene bepalingen kantoorruimte – 2015;
- 4 Huisregels;
- 5 Exploitatiekosten Noodopvang Kronenburg.

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 2.1.

Handtekening huurder

M. Wilschut
Hoofd Projecten en Advies