

Inhoudsopgave

Huurovereenkomst opvang Zuiderschans getekend	2
HO Omloop 9 gemeente Noard East Fryslan	7
Huurovereenkomst opvang (De Omloop 9 Dokkum) getekend door beide partijen	9
Huurovereenkomst opvang Holderweg Dokkum	35
Huurovereenkomst opvang Nije Nijhof beide partijen	39
Huurovereenkomst opvang voormalig gemeentehuis Ferwert 2023	51

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

1]

de besloten vennootschap Jafem B.V., gevestigd te (9101 RA) Dokkum aan de Bocksmeulen 23,

hierna te noemen '**Verhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer **01072973**

vertegenwoordigd door haar directeur de 

EN

2]

de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Noardeast-Fryslân**, zetelende te (9101 LP) Dokkum aan de Koningstraat 13, ten deze ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mr. J.G. Kramer;

ten deze tevens handelende ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van Gemeente Noardeast-Fryslân d.d. 11 oktober 2022, nummer 109390/5150 en derhalve bevoegd tot het aangaan en ondertekenen van deze overeenkomst,

hierna te noemen '**Huurder**',

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- vanwege het conflict in Oost-Europa is er sprake van een grote stroom aan vluchtelingen;
- voor de (bestendige) opvang van de vluchtelingen heeft Huurder behoefte aan een (tijdelijke) woonvoorziening;
- Verhuurder beschikt over een locatie aan de Zuiderschans in Dokkum waarop Verhuurder voor eigen rekening en risico een complex met 30 wooneenheden zal bouwen/heeft gebouwd en geschikt is voor het realiseren van een woonvoorziening die aan de behoefte van Huurder voldoet;
- Dat Huurder de hiervoor genoemde onroerende zaak (na nieuwbouw) (deels) van Verhuurder wenst te huren, gelijk Verhuurder aan Huurder wenst te verhuren.
- partijen hun afspraken als volgt wensen vast te leggen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

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

paraaf Verhuurder 

1/5

uurder

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder (gedeeltelijk) de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen aan de **Zuiderschans (ongenummerd), 9101 PZ te Dokkum**, kadastraal bekend **Gemeente Dokkum, Sectie D, Nummer 2525, bestaande uit een complex van in totaal 30 wooneenheden, waarvan 20 wooneenheden ter grootte van in totaal circa 1536 m² GBO en 20 bergingen van in totaal circa 100m² GBO gemeten volgens NEN 2580 aan Huurder worden verhuurd.**

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.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **(tijdelijke) opvang voor vluchtelingen uit Oekraïne. (per appartement 1 gezin)**

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.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **wel** 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 het moment **dat het gebouw waar het Gehuurde deel van uitmaakt is gerealiseerd en opgeleverd** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor **onbepaalde tijd**.

~~3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door [uitsluitend Huurder / Huurder of Verhuurder*] in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor [een aansluitende periode vanjaar, derhalve tot en met..... / onbepaalde tijd*].~~

~~Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor {[een*] aansluitende periode(n*) vanjaar / onbepaalde tijd*}.~~

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van **één maand**.

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 € [REDACTED],-** (zegge: [REDACTED]).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien **geen met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs**

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

paraaf Verhuurder [REDACTED]

[REDACTED] Huurder

~~een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(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 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 rechtsoptvolger(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 2024** 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 weergegeven in artikel 4.8.

4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van één kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten

€	
€	
—	
€	

totaal

zegge: [redacted] euro

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 december tot en met 31 december en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € [redacted],- Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 december.

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:

- Elektraverbruik algemeen
- Schoonmaak algemene ruimten
- Glasbewassing
- Tuinonderhoud
- Serviceabonnement en telefoonkosten lift

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.

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

paraaf Verhuurder [redacted]

[redacted] rder

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 mededeelt, treedt als beheerder op **Verhuurder**.

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 / Aan Huurder is 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.~~

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.~~

Bijzondere bepalingen

11.1 Verhuurder verleent Huurder toestemming om het Gehuurde geheel of gedeeltelijk in onderhuur of gebruik af te staan aan derden, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 1.2 van deze huurovereenkomst.

11.2 Er is geen waarborgsom verschuldigd.

11.3 Uitgangspunt is een cascostaat van het Gehuurde. Partijen zullen een demarcatie afstemmen wat onder de huurdersinvestering valt teneinde tot een afgewerkt Gehuurde te komen. In geval van strijdigheid tussen de demarcatielijst en de algemene bepalingen geldt het bepaalde in de demarcatielijst.

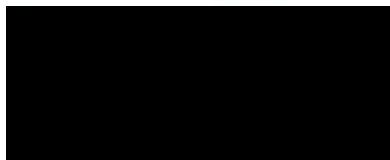
11.4 Voor de realisatie van het gebouw waar het Gehuurde deel van uitmaakt is een omgevingsvergunning (nr. 20221567) verleend ingaande 20 juli 2022. Dit betreft een tijdelijke vergunning voor een periode van 10 jaar. Deze huurovereenkomst kan ook worden opgezegd tegen de dag waarop de omgevingsvergunning komt te vervallen.

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

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats DOKKUM datum 29/11/2022

(naam Verhuurder)



(handtekening Verhuurder)

plaats

datum

(naam Huurder)



(handtekening Huurder)

Bijlagen:

- plattegrond/tekening van het gehuurde.
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- energielabel (volgt na oplevering)
- algemene bepalingen
- huishoudelijk reglement


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*]:

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

paraaf Verhuurder 

5/5

paraaf Huurder 

ALLONGE II HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

**en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW d.d. 17 maart 2022 en
allonge I .d.d. 21 november 2022**

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

1] [REDACTED] geboren [REDACTED]
postadres: [REDACTED]

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

2] **Gemeente Noardeast-Fryslân**, gevestigd Koningstraat 13, 9101 LP te Dokkum,

hierna te noemen 'huurder',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer 73552496

omzetbelastingnummer nvt

vertegenwoordigd door haar burgemeester mr. J.G. Kramer

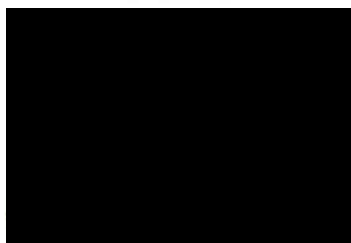
NEMEN IN OVERWEGING

Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder het gebouw, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen De Omloop 9, 9101 BW te Dokkum, kadastraal bekend Dokkum B 1858. Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als verblijfs/opvanglocatie voor vluchtelingen. De huidige huurovereenkomst loopt tot en met 31 december 2023. Partijen zijn in gesprek gegaan met elkaar en wensen deze overeenkomst te verlengen voor langere periode. Daarom zal de huurperiode verlengt worden tot 31 maart 2026. Partijen wensen deze nieuwe huurafspraken vast te leggen in deze allonge.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

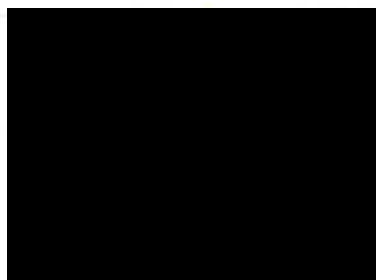
- Dat de einddatum als genoemd in allonge I d.d. 21 november 2022 wordt aangepast in 31 maart 2026
- Aansluitend op deze huurperiode zal de huurovereenkomst telkens worden verlengd met periodes van 3 maanden, tenzij partijen anders overeengekomen
- Alle overige voorwaarden en afspraken in de huurovereenkomst blijven gelijk en van kracht

Aldus opgemaakt en ondertekend in Dokkum



■ [Redacted]

Datum: 24 oktober 2023



Kramer

23 oktober 2023

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

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

1]  geboren 
postadres: 

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

2] **Gemeente Noardeast-Fryslân**, gevestigd Koningstraat 13, 9101 LP te Dokkum,

hierna te noemen 'huurder',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer 73552496

omzetbelastingnummer nvt

vertegenwoordigd door haar burgemeester **mr. J.G. Kramer**



ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder het gebouw, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen **De Omloop 9, 9101 BW te Dokkum, kadastraal bekend Dokkum B 1858.**

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **verblijfs/opvanglocatie voor vluchtelingen.**

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*]**

of

[bij een verschil met de daadwerkelijke grootte, groter dan.....% het meerdere zal worden verrekend*].

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 **16 maart 2022** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van **6,5 (zes en een halve) maanden en loopt tot en met 30 september 2022.**

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 aansluitende periode van 3 (drie) maanden, derhalve tot en met 31 december 2022.**

Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor **aansluitende perioden van telkens 3 (drie) maanden.**

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van **3 (drie) 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: € **██████████** (zegge: **██████████** euro) per jaar

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

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

paraaf Verhuurder

██████████

paraaf Huurder

██████████

van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

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 rechtsoptvolger(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.....tot en met.....

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 april voor het eerst met ingang van 1 april 2023 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 weergegeven in artikel 4.8.

4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van één kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€ [redacted]
<hr/>	
totaal	€ [redacted]

zegge: [redacted]

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 16 maart 2022 tot en met 30 april 2022 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € [redacted] Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 april 2022.

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:

NVT

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.~~

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

paraaf Verhuurder

[redacted]

paraaf Huurder

[redacted]

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: **REND B.V.**

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 / Aan-Huurder is 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 / Aan-Huurder is 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.

Duurzaamheid/Green lease

~~10.1 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde e.g. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.~~

~~10.2 Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst (aanvullende) maatregelen noodzakelijk zijn om de energie-index van het gehuurde of het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt, te verbeteren omdat het gehuurde met de dan geldende energie-index niet meer mag worden gebruikt, treden partijen uiterlijk een jaar voordat de energie-index moet zijn verbeterd in overleg over maatregelen die zij kunnen nemen teneinde tijdig te beschikken over de geldende energie-index. Bij dit overleg bepalen partijen gezamenlijk welke maatregelen zij elk zullen nemen. Hierbij kiezen zij de meest kostenefficiënte maatregelen. Indien het maatregelen betreft waarvan Huurder op basis van artikel 11 van de algemene bepalingen de kosten moet dragen, vergoedt Verhuurder n.v.t. % van deze kosten. Indien het maatregelen betreft waarvan Verhuurder op basis van artikel 11 van de algemene bepalingen de kosten moet dragen, geeft Verhuurder aan Huurder aan welke huurverhoging na uitvoering van de maatregelen wordt doorgevoerd, waarbij als uitgangspunt geldt het eventuele voordeel dat Huurder geniet in de vorm van lagere energielasten als gevolg van die maatregelen. Indien partijen hierover niet tijdig overeenstemming bereiken, heeft Verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen door middel van opzegging met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.~~

~~10.3 Verhuurder zal in redelijkheid geen toestemming weigeren als bedoeld in artikel 12.3 van de algemene bepalingen voor veranderingen en toevoegingen die Huurder wil uitvoeren of aanbrengen ten behoeve van energiebesparende maatregelen. Huurder zal zich niet verzetten tegen energiebesparende maatregelen die Verhuurder wil uitvoeren of aanbrengen, hetgeen ook geldt als dit een gevolg heeft voor de aard en omvang van de leveringen en diensten dan wel de servicekosten. Voor deze werkzaamheden geldt het bepaalde in artikel 13.4 van de algemene bepalingen.~~

~~10.4 Het is partijen niet toegestaan de energiebesparende maatregelen of voorzieningen van de andere partij ongedaan te maken of te wijzigen, tenzij dit leidt tot een energiebesparing.~~

~~10.5 Energiebesparende voorzieningen die zijn aangebracht door Huurder en waarvoor Verhuurder toestemming heeft gegeven als bedoeld in artikel 12.3 van de algemene bepalingen, worden in afwijking van artikelen 12.14 en 22.4 van de algemene bepalingen bij het einde van de huur door Huurder niet ongedaan gemaakt of verwijderd, tenzij Verhuurder anderszins heeft aangegeven. Indien deze energiebesparende voorzieningen korter dan vijf jaar geleden zijn aangebracht, treden partijen in overleg over een redelijke vergoeding voor deze voorzieningen, waarbij als sprake is van~~

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

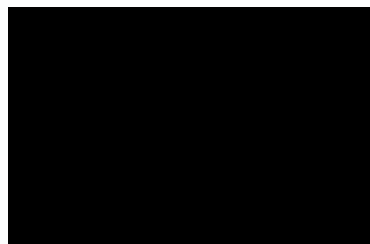
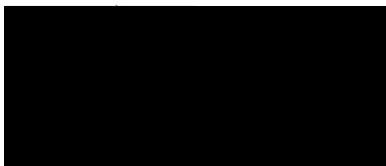
paraaf Verhuurder



paraaf Huurder



Aldus opgemaakt en ondertekend in Dokkum op 17 maart 2022,



.....
[Redacted]

[Redacted] b. Kramer
[Redacted]

Bijlagen: *)

- plattegrond/tekening van het gehuurde.
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten overname van de oplevering).
- meting volgens.....
- energielabel.
- algemene bepalingen.
- bankgarantie
- milieuonderzoek.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
- kopie paspoort [**rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder***].
- 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*]:

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

[Redacted] paraaf Verhuurder



[Redacted] Huurder

ongerechtvaardigde verrijking als bedoeld in artikel 6:212 Burgerlijk Wetboek, laatstgenoemd artikel als uitgangspunt geldt.

Privacy

11.1 Persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) huurder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.

11.2 Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen.

Bijzondere bepalingen

12.1 Er is sprake van “as is, where is” principe met betrekking tot de opleverstaat vanuit verhuurder naar huurder. Dit houdt in dat het pand wordt opgeleverd in de bouwkundige, installatietechnische, juridische en milieukundige staat - zoals genoegzaam bekend bij partijen - op datum 16 maart 2022.

12.2 In afwijking van de algemene bepalingen zijn partijen overeengekomen dat alle onderhoudszaken met betrekking tot het gehuurde, met uitzondering van het bouwkundig casco, voor rekening van huurder komen.

12.3 Partijen zijn overeengekomen dat verhuurder in opdracht en voor rekening van huurder in week 11 van 2022 de vloer laat egaliseren en een vloerafwerking (tapijttegels) laat leggen.

12.4 Per ingangsdatum huurovereenkomst neemt huurder de nutsaansluitingen op naam inclusief bijhorende meetdiensten.

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

paraaf Verhuurder



huurder



Bijlage 1

Plattegrond van het gehuurde

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

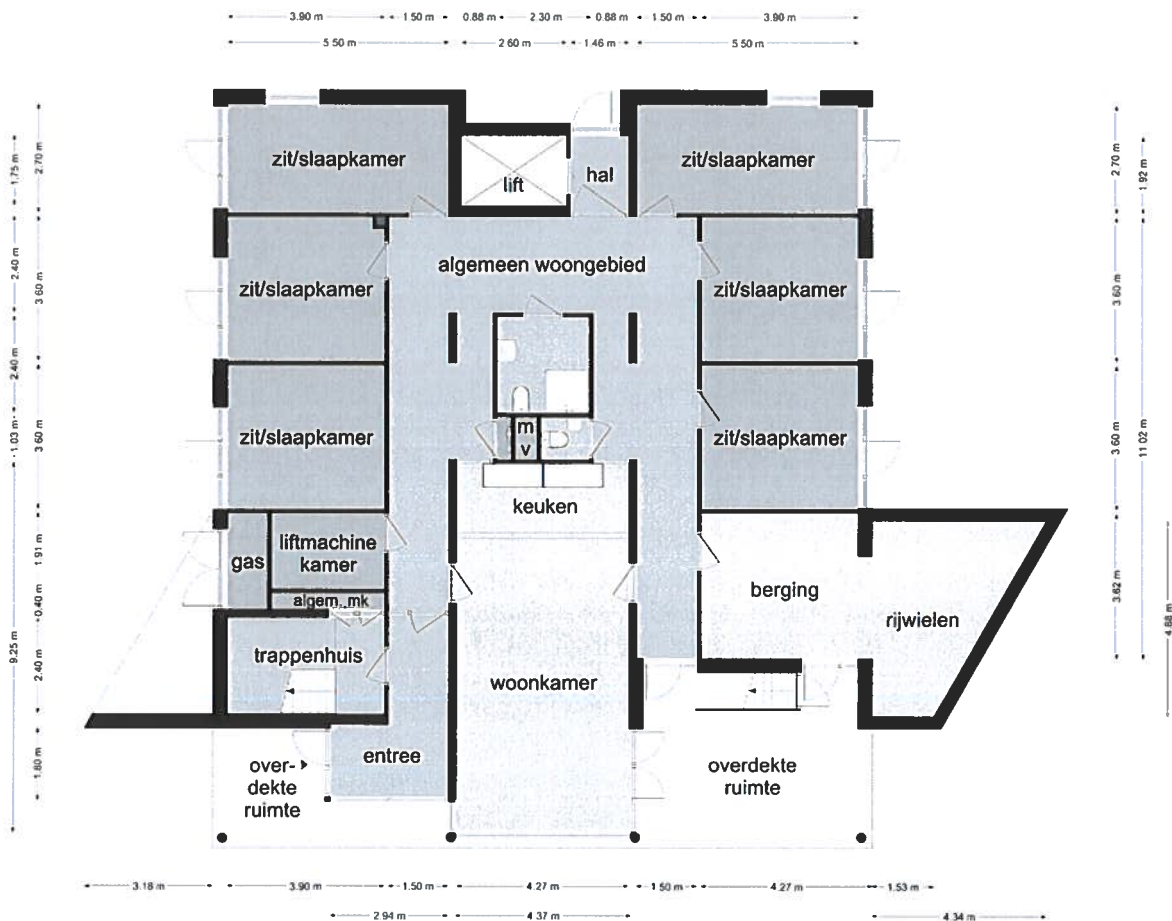
paraaf Verhuurder



paraaf Verhuurder



**De Omloop 9 - Dokkum
Begane Grond**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

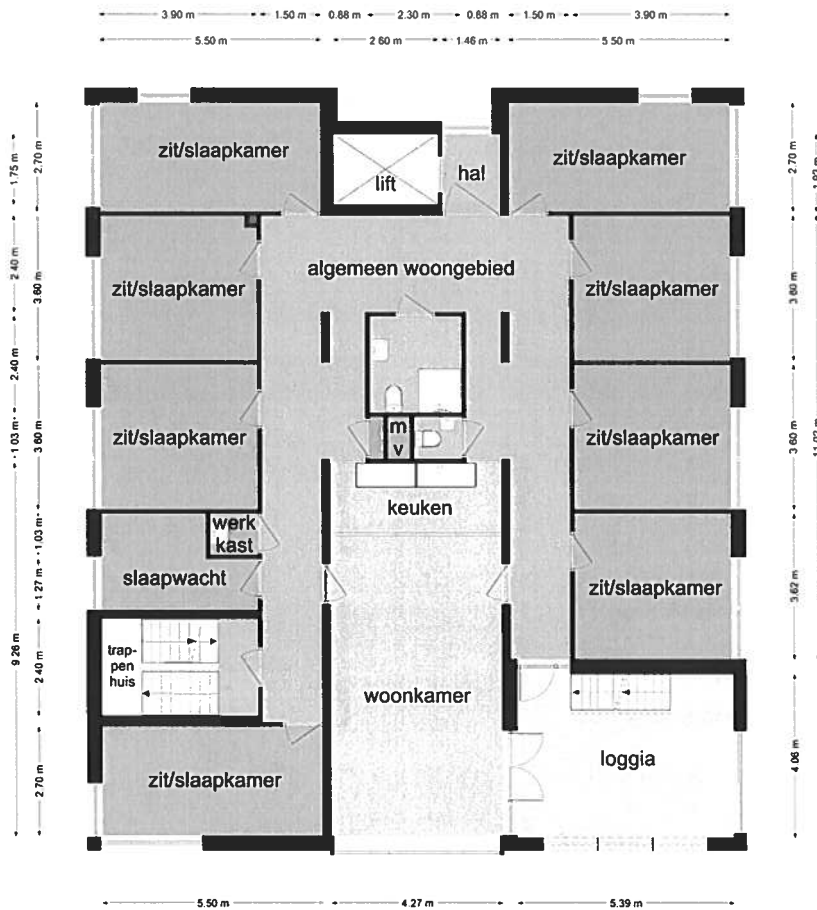
*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder



urder

**De Omloop 9 - Dokkum
Eerste Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

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

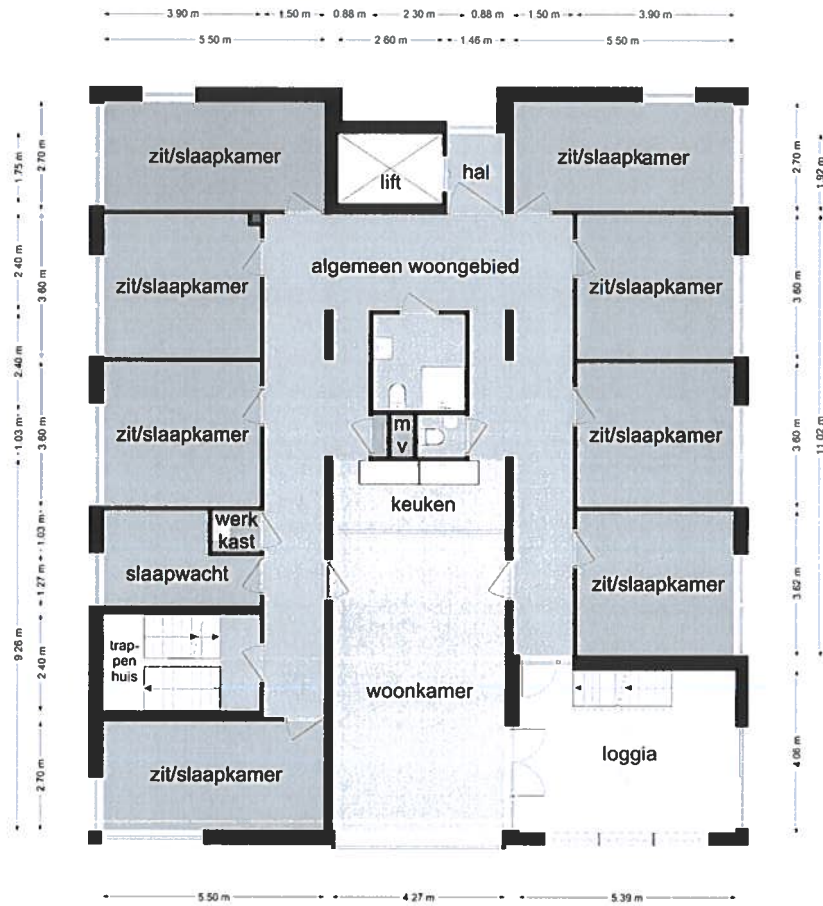
paraaf Verhuurder



order



**De Omloop 9 - Dokkum
Tweede Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

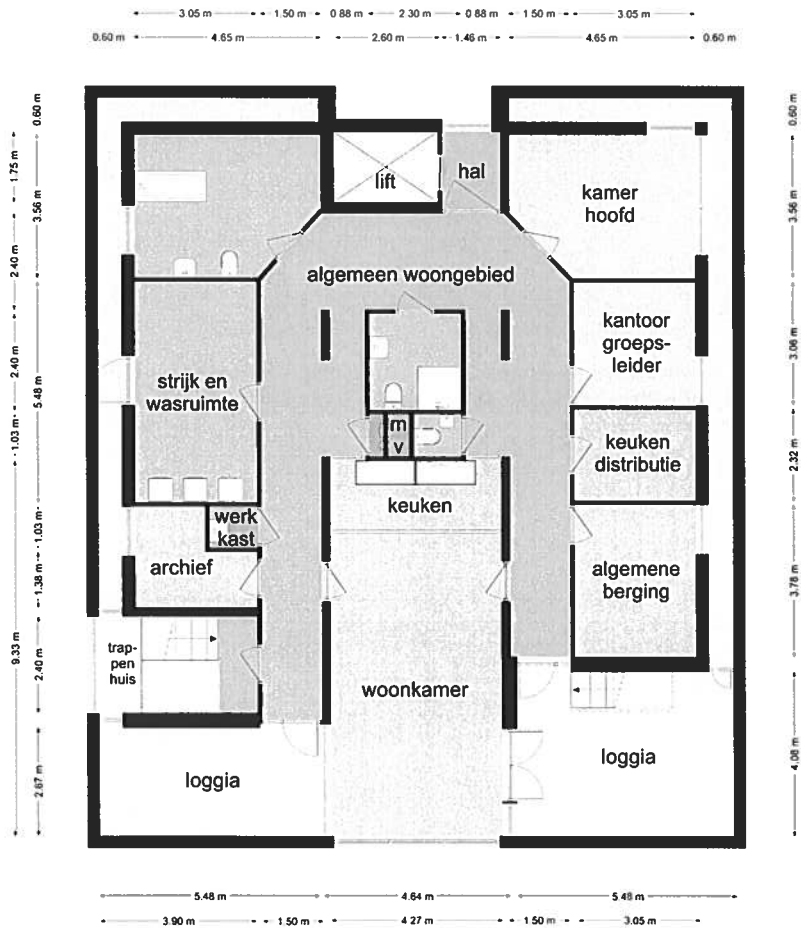
*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder



der

**De Omloop 9 - Dokkum
Derde Verdieping**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

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

paraaf Verhuurder



paraaf der

Bijlage 2

Proces verbaal van oplevering d.d. 16 maart 2022.

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

paraaf Verhuurder



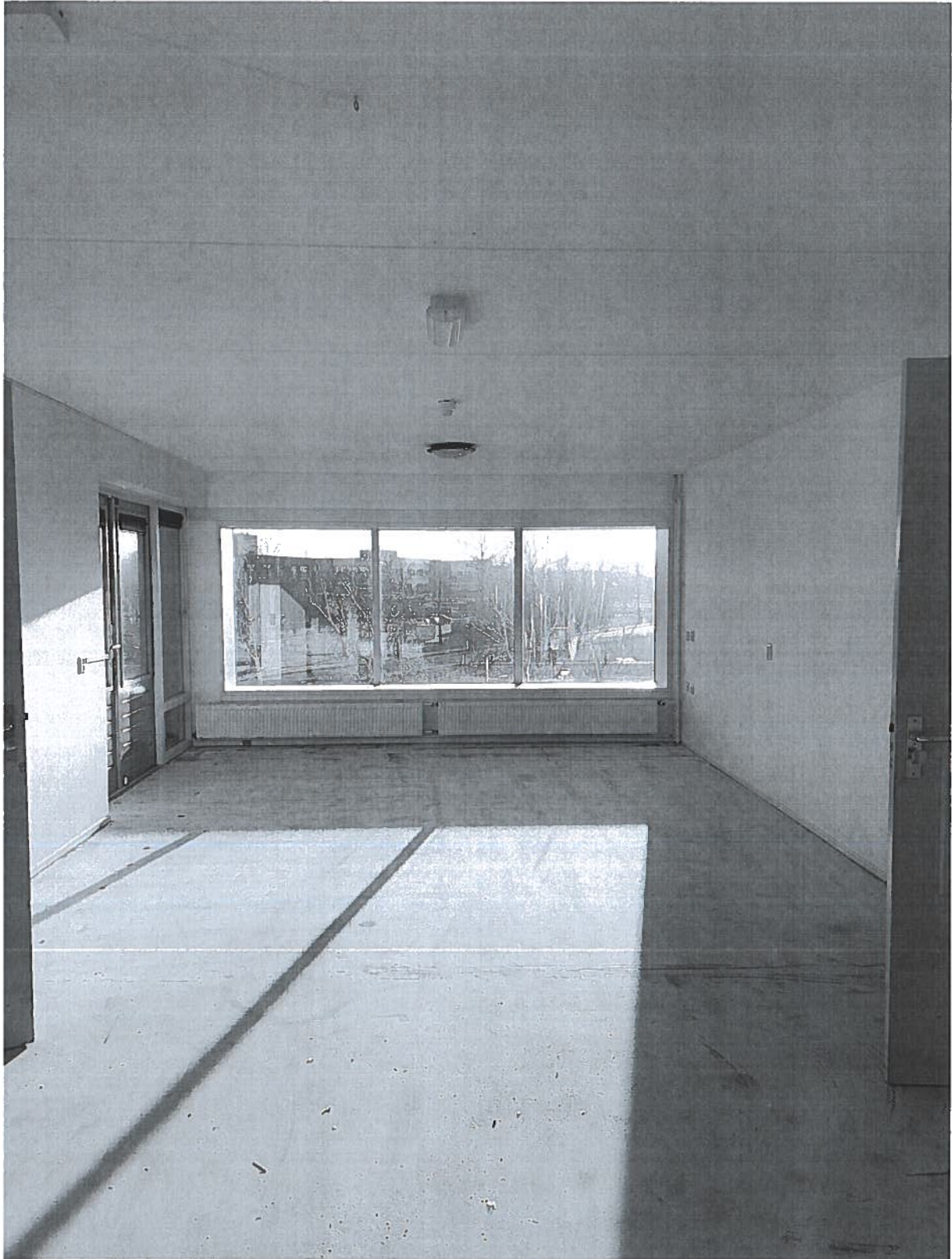
urder

Staat van het gehuurde, waarbij niet alle ruimtes zijn vastgelegd, maar wel het opleverniveau duidelijk zichtbaar is. De foto's zijn aanvullend op artikel 12.1, die leidend is met betrekking tot de opleverstaat.

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

paraaf Verhuurder

 er



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

paraaf Verhuurder



urder





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

paraaf Verhuurder



urder





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

paraaf Verhuurder



paraaf Verhuurder





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

paraaf Verhuurder



order





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

paraaf Verhuurder



der





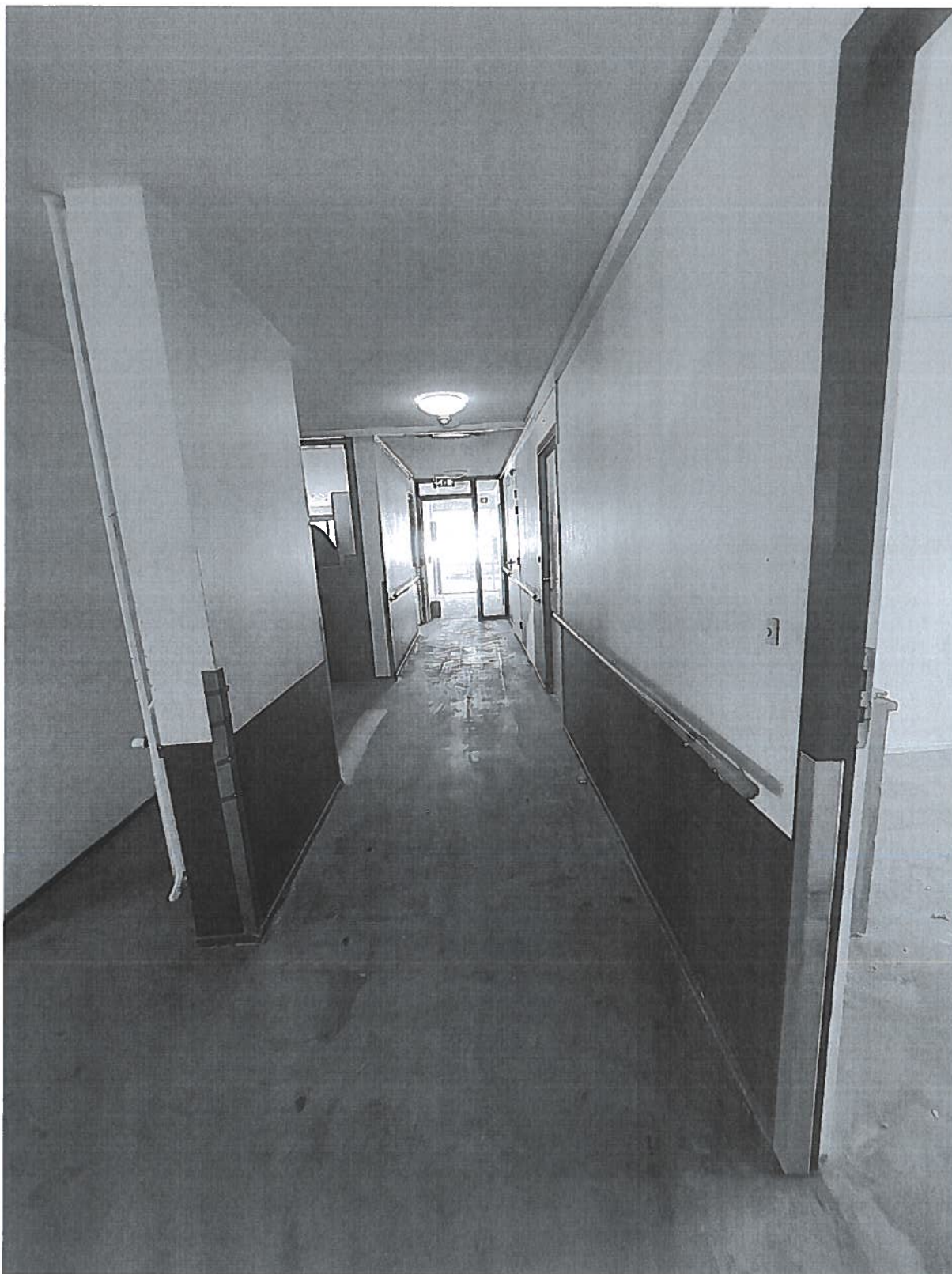
*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder



paraaf Huurder





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

paraaf Verhuurder



Verhuurder





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

paraaf Verhuurder



der





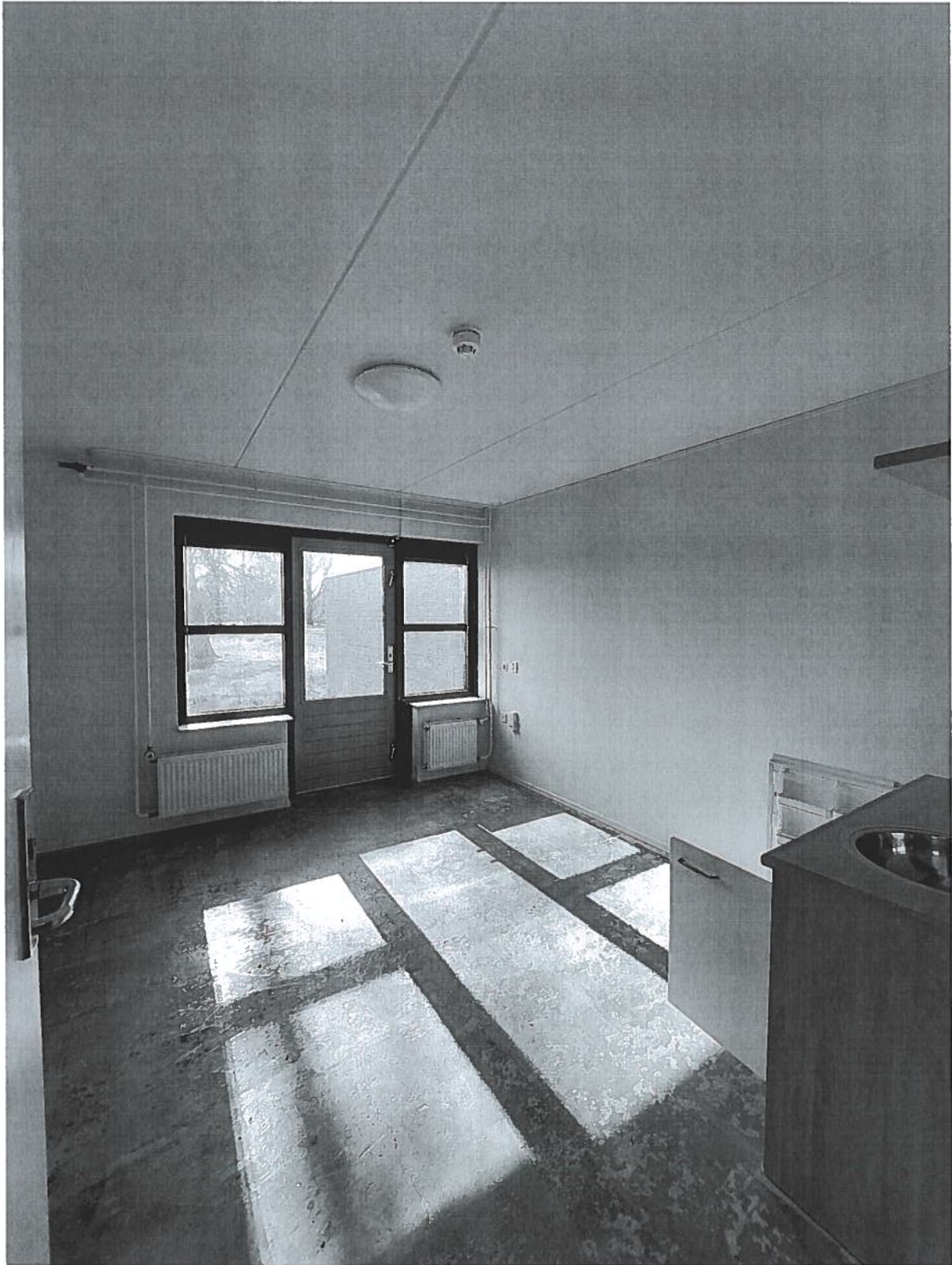
*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder



urder



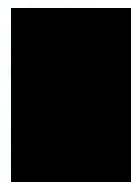


*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

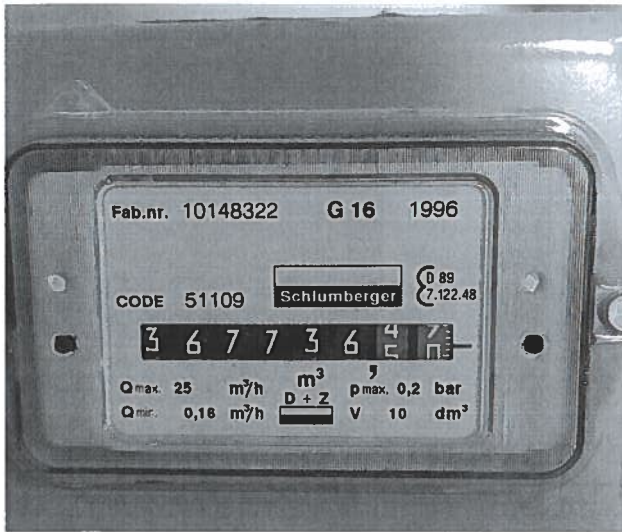
paraaf Verhuurder



der



Meterstand gas:



Meterstand water:



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

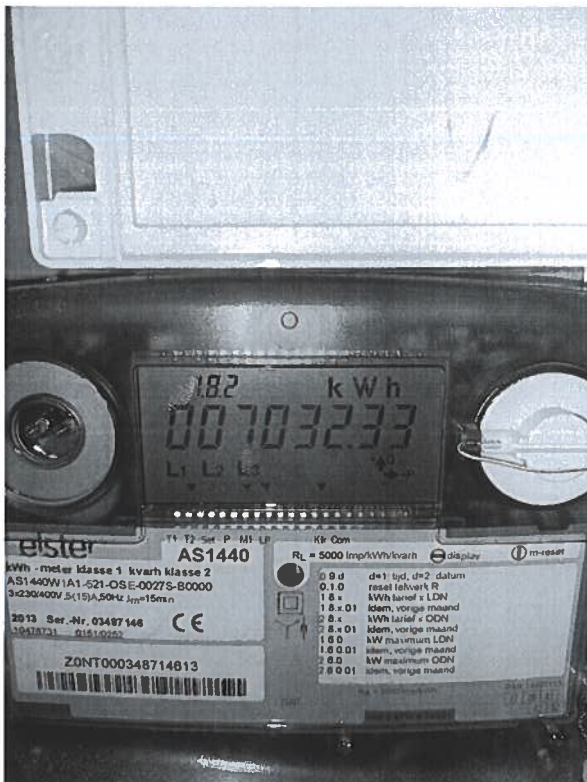
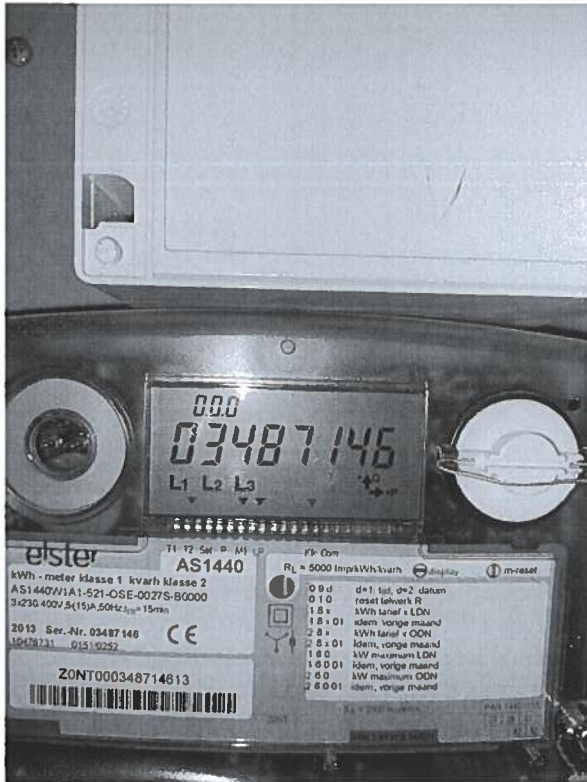
paraaf Verhuurder



urder



Meterstand elektra:



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

paraaf Verhuurder



order

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld.
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

Beheersmaatschappij De Haan BV gevestigd te Dokkum, Legeweg 1 (9101MB), vertegenwoordigd door
[REDACTED], geboren op [REDACTED]
Telefoonnummer: [REDACTED], E.mail: [REDACTED]

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Gemeente Noardeast-Fryslân, gevestigd te Dokkum, Koningstraat 13 (9101 LP), vertegenwoordigd door
haar burgemeester Mr. J.G. Kramer.

hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Bepaalde tijd voor maximaal twee (2) jaar (zelfstandig)/ vijf (5) jaar (onzelfstandig) of korter
- partijen kiezen voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst [met een looptijd van twee (2) jaar of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek aangezien sprake is van zelfstandige woonruimte/~~met een looptijd van vijf (5) jaar of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek aangezien sprake is van onzelfstandige woonruimte~~];
 - indien de huurovereenkomst na afloop van de bepaalde tijd wordt voortgezet, komt huurder huurbescherming toe;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de [zelfstandige/onzelfstandige*]
Woonruimte met berging/fietsenhok, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend **Holwerderweg 31 (9101 PA) te Dokkum**

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen gearafeerde proces-verbaal van oplevering. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen gearafeerde kadastrale kaart/plattegrond/tekening*.

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als **woonruimte**.

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 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 het gehuurde ontvangen.

Voorwaarden

2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponereerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

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

paraaf Verhuurder

[REDACTED]

paraaf Huurder

Duur, verlenging en opzegging

Bepaalde tijd voor maximaal twee (2) jaar (zelfstandig) vijf (5) jaar (onzelfstandig) of korter

3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van maximaal twee (2) jaar of korter (zelfstandige woonruimte) / maximaal vijf (5) jaar of korter (onzelfstandige woonruimte), te weten 14 [maanden/jaar*], ingaande op 1 juli 2023 en lopende tot en met 31 augustus 2024.

3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.

3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode kan verhuurder deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.

3.4 De huurovereenkomst eindigt na ommekeer van de in de in artikel 3.1 genoemde periode, indien de in artikel 3.1 genoemde bepaalde termijn korter is dan of gelijk aan **twee (2) jaren in het geval van zelfstandige woonruimte/vijf (5) jaren in het geval van onzelfstandige woonruimte**, en de verhuurder de huurder tijdig, overeenkomstig artikel 18.2 van de algemene bepalingen, informeert over de dag waarop de huurovereenkomst eindigt. Indien de verhuurder de huurder niet of niet tijdig informeert en de in artikel 3.1 genoemde periode verstrijkt, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient in dat geval te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
- de huurprijs

~~- de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter (kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter).~~

~~- [optie:] de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten).~~

~~4.2 De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.~~

~~4.3 De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.~~

~~Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.~~

4.4 De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft ~~op de door verhuurder aangegeven wijze/door middel van automatische overschrijving op rekeningnummer~~

~~ten name van Beheermaatschappij De Haan.~~

4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs

€ [redacted]

~~- het voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter~~

€,-

~~- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde~~

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen

€ [redacted]

Zegge [redacted]

4.6 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 1 juli 2023 tot en met 30 september 2023 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag

€ [redacted],- (1^{ste} kwartaal huur + 1 maand huur als borg.). Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 juli 2023 op rekeningnummer [redacted] t.n.v. Beheermaatschappij De Haan.

Huurprijswijziging

~~5.1 Indien het gehuurde woonruimte met een niet geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per 15 januari 2020 en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet geliberaliseerde huurprijs, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 5.2. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de~~

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

paraaf Verhuurder

[redacted]

paraaf Huurder

~~ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.~~

5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per 01 juli 2024 en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal: **Niet van toepassing**.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

6. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van [elektriciteit, gas en water*] voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.

Servicekosten

7. Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:

Belastingen en andere heffingen

8.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
- b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
- c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.

8.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Beheerder

9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: verhuurder, mevrouw F.M. Boelens-de Haan.

9.2 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.

Waarborgsom

10.1 Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € [] (zegge: [] euro) op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.

10.2 Over de waarborgsom wordt [wel/geen*] rente vergoed.

Boetebepaling

~~11.1 Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:~~

- a. ~~een boete van € voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van €, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;~~
- b. ~~een boete van € voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van €, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;~~
- c. ~~een boete van € voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van €, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;~~
- d. ~~een boete van € per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene~~

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

paraaf Verhuurder

3/6

paraaf Huurder



~~bepalingen, met een maximum van € onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
 e. een boete van € per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van € onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
 11.2 Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.~~

Bijzondere bepalingen

12.

- De huurprijs is exclusief gas, water en electra.

[Redacted] maakt en ondertekend in tweevoud

[Redacted] naam	[Redacted] datum	[Redacted] plaats	[Redacted] datum
[Redacted] Kramer	6-6-2023	Dokkum	22-6-23
[Redacted]		(verhuurder)	[Redacted]

plattegrond/tekening van het gehuurde
 proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
 kopie van het energielabel/Energie-Index
 algemene bepalingen
 kadastrale kaart
 eigendoms informatie

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

handtekening huurder(s):

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

paraaf Verhuurder

[Redacted]

paraaf Huurder

Huurovereenkomst voor de verhuur van een cluster appartementen door Thús Wonen aan Gemeente Noardeast Fryslan (ex 7:230a BW)

De ondergetekenden:

1. Stichting Thús Wonen; statutair gevestigd gemeente Noardeast-Fryslân, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder, de [REDACTED], hierna te noemen: "verhuurder",

en

2. De gemeente Noardeast Fryslân, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester **mr. J.G. Kramer** hierna te noemen: "huurder", **Gemeente Noardeast-Fryslân**, gevestigd Koningstraat 13, 9101 LP te Dokkum, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 73552496

hierna te noemen 'huurder',

PARTIJEN NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- dat huurder ruimte nodig heeft voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen;
- dat verhuurder beschikt over een cluster van leegstaande appartementen in complex de Nije Nijhof te Holwerd welke zij bereid is tijdelijk te verhuren. Uitdrukkelijk is uitsluitend sprake van tijdelijke (ver)huur en de absolute verplichting van huurder om de te huren ruimte bij einde looptijd leeg, ontruimd en vrij van gebruik weer aan verhuurder op te leveren;
- dat partijen in dat verband een aantal afspraken hebben gemaakt welke zij als volgt wensen vast te leggen;

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde

Artikel 1

1.1 Huurder huurt van verhuurder een cluster van 9 appartementen in het complex gelegen aan de Nijhof 1 te Holwerd, een en ander hierna te noemen: "het gehuurde". Het gehuurde bestaat uit:

- negen zelfstandige appartementen (nummers 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11);
- negen bergingen behorende bij de appartementen;
- medegebruik van eventuele gemeenschappelijke ruimten.

1.2 Het gehuurde is uit te breiden naar in totaal 12 appartementen indien de huidige huurders van de appartementen nummers 4, 10 en 12 hun huur opzeggen.

Paraaf huurder: [REDACTED]

Paraaf verhuurder: [REDACTED]

- 1.3 Huurder zal het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst grondig inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is of door huurder geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder daaraan moet geven. Verhuurder heeft de geschiktheid van het gehuurde niet onderzocht en is enkel gehouden huurder op de hoogte te stellen van aan verhuurder bekende gebreken waarvan hij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken die verhuurder niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.
- 1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst van appartement nummers 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11 een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen (bijlage 6).

De bestemming van het gehuurde

Artikel 2

- 2.1 Het gehuurde is uitsluitend bestemd voor tijdelijke (nood)opvang van Oekraïense vluchtelingen. Het betreft (nood)opvang van Oekraïense vluchtelingen die door de gemeente worden geplaatst. Het gehuurde dient door huurder conform de bestemming te worden ingericht en te worden gebruikt. Van dit gebruik en of aard van de bewoning mag zonder toestemming van verhuurder niet worden afgeweken. Het is huurder uitsluitend toegestaan de afzonderlijke appartementen te laten gebruiken door (maximaal) 2 gezinnen van maximaal 5 personen, waarvan maximaal 2 volwassenen en maximaal 3 kinderen. Van deze maximale bewoning per appartement kan slechts worden afgeweken na overleg tussen huurder en verhuurder en schriftelijke toestemming van verhuurder.
- 2.2 Indien huurder wil overgaan tot wijziging van de in artikel 2.1 overeengekomen bestemming dient huurder minimaal 3 maanden voorafgaand aan de beoogde wijzigingsdatum toestemming te vragen aan verhuurder. Verhuurder kan deze beoogde bestemmingswijziging afwijzen indien er zwaarwichtige redenen zijn. Daarvan is in ieder geval, doch niet uitsluitend, sprake indien van de beoogde bestemming redelijkerwijs valt te verwachten dat die overlast voor de directe omgeving van het gehuurde veroorzaakt of ervaren kan worden. In dat geval hoeft verhuurder niet toe te staan dat de bestemming wijzigt.

De huurperiode, voortzetting en beëindiging

Artikel 3

- 3.1. Deze huurovereenkomst gaat in op 1 november 2022, of zoveel eerder indien het gehuurde eerder gereed is, en is aangegaan voor een periode van zes maanden en loopt tot en met 30 april 2023, of zoveel eerder indien het gehuurde eerder ingaat.

Paraaf huurder: 

Paraaf verhuurder: 

- 3.2. Na het verstrijken van de hierboven genoemde periode wordt de huurovereenkomst van rechtswege gecontinueerd als huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.
- 3.3. Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, in geval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van 3 maanden. Opzegging dient te geschieden bij per aangetekend schrijven.

Prijs van het gehuurde

Artikel 4

- 4.1 De netto aanvangsprijs van het gehuurde bedraagt € [REDACTED]. Deze som is opgebouwd uit de netto huur van € [REDACTED] per maand (9 x € [REDACTED]) en de servicekosten van € [REDACTED] per maand (9 x € [REDACTED]). Deze prijs zal bij vooruitbetaling, voor de eerste van elke kalendermaand, door huurder aan verhuurder worden voldaan. Huurder zal zich bij de huurbetaling niet beroepen op enige verrekening, behoudens in het geval van artikel 7:206 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- 4.2 Indien huurder het gehuurde wil uitbreiden met de in artikel 1.2 genoemde appartementen zal de huurprijs van het cluster per toegevoegd appartement worden verhoogt met € [REDACTED] (€ [REDACTED] huur en € [REDACTED] servicekosten) per maand (prijspeil 2022).
- 4.3 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juli voor het eerst met ingang van 1 juli 2023 aangepast op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
- 4.4 Huurder is de in dit artikel bedoelde verhoogde huurprijs van rechtswege verschuldigd, zonder dat daarvoor enigerlei mededeling van verhuurder vereist is. Verhuurder zal de nieuwe huurprijs ter informatie jaarlijks schriftelijk meedelen aan huurder, onverlet het bepaalde in de eerste volzin van dit lid.
- 4.5 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de geldende huurprijs. In dat geval blijft de geldende huurprijs voor dat jaar ongewijzigd.
- 4.6 Door verhuurder worden de volgende leveringen en diensten verzorgd:
- Onderhoud lift
 - Onderhoud cv ketels

Paraaf huurder:

[REDACTED]

Paraaf verhuurder:

[REDACTED]

- Onderhoud mechanisch ventilatiesysteem
- Onderhoud tuin
- Onderhoud aan keuken, badkamer en toilet zoals gebruikelijk bij zelfstandige verhuur

Mutatie- en stofferingswerkzaamheden

- 4.7 Voor aanvang van de huurovereenkomst zal verhuurder mutatiewerkzaamheden laten uitvoeren door de afdeling Service en Onderhoud.
- 4.8 De kosten van de mutatiewerkzaamheden zijn opgenomen in **bijlage 1**.
- 4.9 Voor aanvang van de huurovereenkomst zal de verhuurder alle 9 appartementen laten stofferen door Visser Woninginrichting.
- 4.10 De stoffering zal worden uitgevoerd conform de aan deze overeenkomst gehechte offerte **bijlage 2**
- 4.11 De in artikel 4.8 en 4.10 benoemde werkzaamheden zullen separaat aan de huurder worden gefactureerd.

De terbeschikkingstelling en aanvaarding van het gehuurde

Artikel 5

- 5.1 Verhuurder zal het gehuurde op de eerste werkdag, gerekend vanaf de overeengekomen ingangsdatum van de huur, aan huurder ter beschikking stellen. Indien de werkdag niet samenvalt met de ingangsdatum van de huurovereenkomst is huurder onverkort gehouden de huur te voldoen vanaf de ingangsdatum van de huur.
- 5.2 In een afzonderlijke, door partijen ondertekende **bijlage 3** bij deze overeenkomst is een beschrijving van de staat van het gehuurde opgenomen.
- 5.3 Indien huurder gebreken aan het gehuurde constateert die voor rekening van de verhuurder komen, zal hij deze terstond aan verhuurder melden en verhuurder een redelijke termijn voor herstel van het gebrek geven. Verhuurder zal zo spoedig mogelijk zorgdragen voor herstel van de gebreken.

De algemene verplichtingen van verhuurder

Artikel 6

- 6.1 Verhuurder is verplicht op verlangen van de huurder gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen, dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.
- 6.2 Er is sprake van een gebrek aan het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat de huurder daarvan bij het aangaan van de

Paraaf huurder:



Paraaf verhuurder:



huurovereenkomst mag verwachten.

- 6.3 Verhuurder is niet verplicht de huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen in zijn genot, door derden veroorzaakt.
- 6.4 Verhuurder is verplicht desgevraagd aan huurder alle informatie met betrekking tot het gehuurde te verschaffen, die:
- van huurder door derden wordt verlangd op basis van wettelijke regelingen;
 - noodzakelijk is in relatie tot het gehuurde.

Verbod onderverhuur

Artikel 7

- 7.1 Het is huurder verboden om het gehuurde of delen daarvan door anderen dan huurder dan wel de in artikel 2.1 omschreven doelgroep (Oekraïense vluchtelingen) te laten gebruiken, of aan derden onder te verhuren.
- 7.2 De in artikel 2.1 omschreven doelgroep verblijft tijdelijk c.q. wordt tijdelijk opgevangen in het gehuurde. Huurder is daardoor verplicht jaarlijks een verklaring met deze strekking te ondertekenen en af te geven aan verhuurder.

De aansprakelijkheid van verhuurder en huurder

Artikel 8

- 8.1 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, waartoe ook de buitenzijde wordt gerekend, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting van de huurovereenkomst. Huurder is jegens de verhuurder op gelijke wijze als voor eigen gedragingen aansprakelijk voor de gedragingen van hen die vanwege huurder het gehuurde gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.
- 8.2 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd als gevolg van tekortkomingen door gedragingen of nalatigheden van huurder.
- 8.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 8.4 Het gestelde in artikel 8.3. is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder;
 - indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en verhuurder hierover met huurder geen nadere afspraken heeft gemaakt;
 - indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan verhuurder toe te rekenen omstandigheden;

Paraaf huurder:



Paraaf verhuurder:



- indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en huurder daarvan middels zijn onderzoek plicht in artikel 1.2 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
- indien verhuurder de door huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 5.3. om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

8.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade van huurder of schade toegebracht aan de persoon of zaken van huurder of derden als gevolg van extreme weersomstandigheden, brand, ontploffing en andere calamiteiten. Bovengenoemde omstandigheden, alsmede stoornis door andere huurders of belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, worden door partijen niet beschouwd als gebrek in de zin van artikel 7: 204 BW. Aansprakelijkheid van verhuurder krachtens artikel 6:174 BW is uitgesloten.

De algemene verplichtingen van huurder

Artikel 9

- 9.1. Huurder is gedurende de huurperiode verantwoordelijk voor de Oekraïense vluchtelingen, hetgeen inhoudt dat huurder jegens verhuurder verplicht is om ervoor zorg te dragen dat de Oekraïense vluchtelingen zich als een goed gebruiker gedragen, geen overlast veroorzaken en dat het gebruik door en het gedrag van de Oekraïense vluchtelingen niet in strijd is met onderhavige huurovereenkomst en bijbehorende algemene huurvoorwaarden. Indien overlast zich voordoet of wordt ervaren door bewoners of omwonenden, dan is de locatiemanager van de gemeente of de dienstdoende piketambtenaar het aanspreekpunt. Overlastklachten worden gemeld bij huurder, welke deze in behandeling neemt en er alles aan zal doen, wat binnen de mogelijkheden ligt, om tot een oplossing van het probleem te komen.
- 9.2. Het is huurder niet toegestaan in, op, aan, of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stank verspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken. Vloeren van het gehuurde mogen niet hoger worden belast dan bouwtechnisch toelaatbaar is.
- 9.3. Huurder is gehouden het gehuurde op zodanige wijze te beheren en te (doen) gebruiken, dat niet in strijd wordt gehandeld met enige wet of enig verbindend overheidsvoorschrift.
- 9.4. Voor rekening van huurder komen, ook al wordt verhuurder daarvoor aangeslagen dan wel worden de aanslagen of vorderingen op haar naam gesteld:
- a. De onroerende zaakbelasting (gebruikersdeel), rioolrechten, afvalstoffenheffing en waterschapslasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
 - b. Overige bestaande of toekomstige belastingen, baatbelasting daaronder begrepen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies en leges ter zake van het (in gebruik

nemen van het) gehuurde en/of ten aanzien van zaken van huurder voor zover deze voor rekening van huurder komen dan wel aan huurder in redelijkheid kunnen worden toegerekend op grond van het in de desbetreffende wet bepaalde;

- c. Milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en aanslagen of heffingen op grond van enige andere milieuwet voor zover deze voor rekening van huurder komen op grond van het in de desbetreffende wet bepaalde;
- d. De lasten verbonden aan het gebruik van het gehuurde dan wel het in het gehuurde gevoerde bedrijf. Indien deze lasten aan verhuurder in plaats van aan huurder in rekening worden gebracht, zal huurder aan verhuurder het verschuldigde na onverwijld schriftelijke kennisgeving direct betalen.

9.5. Partijen zijn verplicht desgevraagd aan elkaar alle informatie over het gehuurde te verschaffen, die:

- van één der partijen door derden wordt verlangd op basis van wettelijke regelingen;
- noodzakelijk is in relatie tot het gehuurde.

Het onderhoud en de reparaties door huurder

Artikel 10

- 10.1 Voor rekening van huurder is het herstellen van gebreken aan, en het vervangen van, voorzieningen, uitbreidingen en aanpassingen die door huurder zelf zijn aangebracht. Deze voorzieningen en aanpassingen zullen worden weergegeven in een aparte bijlage die onderdeel uitmaakt van de beschrijving van het gehuurde en die door beide partijen voor akkoord zal worden ondertekend.
- 10.2 Alle door huurder te verrichten werkzaamheden zullen vakkundig moeten worden uitgevoerd. Huurder zal daarbij de door overheid of verhuurder gegeven voorschriften in acht nemen.
- 10.3 Huurder zal voorts alle gebreken herstellen, die noodzakelijk zijn geworden als gevolg van nalatigheid van huurder of van de personen, voor wie huurder verantwoordelijk is.
- 10.4 Indien huurder na aanmaning nalatig blijft in de verplichtingen als genoemd in dit artikel, dan wel indien deze verplichtingen naar het oordeel van verhuurder niet naar behoren worden uitgevoerd, is verhuurder gerechtigd deze voor rekening en risico van huurder te verrichten of doen verrichten.

Het uitvoeren van werkzaamheden en herstel van gebreken door verhuurder

Artikel 11

- 11.1 Verhuurder is verplicht het gehuurde in goede staat van onderhoud te houden en gebreken aan het gehuurde te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen,

Paraaf huurder



Paraaf verhuurder



dan wel voor zover deze ingevolge de wet, deze huurovereenkomst of het gebruik voor rekening van huurder komen.

- 11.2 Huurder zal alle dringende (onderhouds-)werkzaamheden aan het gehuurde of aangrenzende woningen, als ook aan de centrale voorzieningen daarvan toestaan. Bedoelde werkzaamheden vinden, na voorafgaande aankondiging van het tijdstip, plaats op werkdagen, spoedeisende gevallen evenwel uitgezonderd. Verhuurder is verplicht ervoor te zorgen, dat de overlast voor huurder, bewoners en derden zoveel mogelijk wordt beperkt.
- 11.3 Met het oog op mogelijk door verhuurder uit te voeren werkzaamheden zal huurder verhuurder, na voorafgaand verzoek, in de gelegenheid stellen het gehuurde te betreden om daar controles uit te voeren en dergelijke. Onder verhuurder wordt mede verstaan: de door of namens verhuurder aangewezen personen.
- 11.4. Indien verhuurder na aanmaning nalatig blijft in het uitvoeren van werkzaamheden als genoemd in dit artikel, is huurder gerechtigd deze te verrichten of te doen verrichten en de kosten te verrekenen.

Wijzigingen en functionele aanpassingen

Artikel 12

- 12.1 Verhuurder kan niet gehouden worden tot technische- en functionele aanpassingen en kwaliteitsverbeteringen aan het gehuurde, teneinde te blijven beantwoorden aan een marktconforme kwaliteit van dienstverlening aangepast aan actuele standaarden.
- 12.2 Indien huurder voor eigen rekening voorzieningen, uitbreidingen, dan wel functionele of kwaliteitsverbeteringen aan het gehuurde wenst aan te brengen die bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt, treedt hij daarover in overleg met verhuurder. Verhuurder kan uitvoering van voorgenomen wijzigingen c.q. verbeteringen uitsluitend verbieden indien en voor zover deze wijzigingen en verbeteringen nadelige gevolgen hebben voor de bouwconstructie van het gehuurde, dan wel zwaarwegende bezwaren van de zijde van de verhuurder zich tegen het aanbrengen verzetten.
- 12.3 Het is huurder en verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van verhuurder en huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde aantoonbaar verslechtert.
- 12.4 De voor rekening van huurder, tijdens de huurovereenkomst of gedurende de bouw op verzoek van huurder, aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Schade aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen worden door partijen niet als gebrek aangemerkt. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden ter zake deze veranderingen en toevoegingen.

Paraaf huurder:



Paraaf verhuurder:



De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur

Artikel 13

- 13.1. Huurder is verplicht bij het einde van de huurovereenkomst, of bij het beëindigen van het gebruik, het gehuurde onder afgifte van de sleutels te ontdoen van de inboedel en schoon aan verhuurder op te leveren in de staat, waarin hij het gehuurde conform de beschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst heeft ontvangen waarbij eventuele stoffering niet verwijderd hoeft te worden. Veranderingen die door verhuurder zijn aangebracht hoeven niet te worden verwijderd, evenmin zelf aangebrachte voorzieningen waarvan schriftelijk is afgesproken dat deze niet hoeven te worden verwijderd.
- 13.2. Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, zal het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen worden vastgelegd.
- 13.3. Huurder zal de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn uit voeren c.q. doen uitvoeren.
- 13.4. Indien huurder, ook na ingebrekestelling geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.
- 13.5. Huurder is verplicht alle voorzieningen of wijzigingen die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht op eigen kosten te verwijderen, tenzij anders is overeengekomen.
- 13.6. In het geval huurder bij het einde van de huurovereenkomst in het gehuurde roerende zaken heeft achtergelaten, is verhuurder bevoegd die zaken te verwijderen, zonder dat op verhuurder een bewaarplicht komt te rusten. Alle kosten van verwijdering van de zaken zijn voor rekening van de huurder. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder is kennis gegeven.

Het in gebreke zijn van huurder of verhuurder

Artikel 14

- 14.1. Indien huurder of verhuurder na sommatie in gebreke blijft met de nakoming van enige verplichting, welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op haar rust en daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten, voor rekening van de in gebreke blijvende huurder respectievelijk verhuurder.

Paraaf huurder:



Paraaf verhuurder:



Overleg

Artikel 15

- 15.1 Indien en voor zover toekomstige wijzigingen in de regelgeving of het overheidsbeleid gevolgen hebben voor de naleving van deze overeenkomst of anderszins voor de exploitatie van het gehuurde, treden partijen daarover zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg.
- 15.2 Partijen zullen op verzoek van de ander regelmatig beleidsmatig overleg voeren over de onderlinge samenwerking en de uitvoering van deze huurovereenkomst.
- 15.3 Partijen verplichten elkaar over en weer gedurende de looptijd van deze overeenkomst onverwijld in kennis te stellen van wijzigingen in hun statuten, die door partijen van wezenlijk belang voor de andere partij worden geacht.

Toepasselijke algemene huurvoorwaarden en huisregels

Artikel 16

- 16.1 Op deze huurovereenkomst zijn van toepassing de 'algemene huurvoorwaarden huurcontract zelfstandige woonruimte' d.d. 1 januari 2010 (hierna: algemene huurvoorwaarden). Deze algemene huurvoorwaarden zijn partijen bekend en zijn als bijlage 4 aan deze huurovereenkomst gehecht. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene huurvoorwaarden zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.
- 16.2 Huurder heeft voor het gebruik van het gehuurde door de Oekraïense vluchtelingen huisregels opgesteld (bijlage 5). Huurder is verplicht om naleving van de huisregels op te leggen aan de Oekraïense vluchtelingen. Huurder is verantwoordelijk voor de naleving van de huisregels door de Oekraïense vluchtelingen.

Geschillenregeling

Artikel 17

Indien over de uitvoering of interpretatie van deze overeenkomst geschillen ontstaan, zullen deze geschillen zoveel mogelijk door partijen zelf worden opgelost. Er is sprake van een geschil wanneer één van beide partijen dit heeft verklaard. Indien onderling overleg tussen partijen niet tot overeenstemming leidt, zullen partijen het geschil voorleggen aan de bevoegde rechter.

Wijzigingen in de overeenkomst

Artikel 18

Wijzigingen die voortvloeien uit gewijzigde regelgeving of ingrepen door de overheid, zijn, indien deze aanzienlijke nadelen voor één der partijen met zich meebrengen, te allen tijde reden wijziging van de overeenkomst te verlangen. Indien partijen over de wijziging geen overeenstemming kunnen bereiken, is ieder der partijen gerechtigd dit aan te merken als een geschil en daarop toe te passen de procedure als omschreven in artikel 16 van deze overeenkomst. Dergelijke omstandigheden worden beschouwd als onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 6:258 van het BW.

Paraaf huurder:



Paraaf verhuurder:



Domiciliekeuze

Artikel 19

Alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, worden gericht aan het kantooradres van huurder.

Bijlagen

Artikel 20

Onderstaande bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

Bijlage 1: offerte mutatiewerkzaamheden S&O

bijlage 2: offerte Visser Woninginrichting

bijlage 3: beschrijving van de staat van het gehuurde

bijlage 4: algemene huurvoorwaarden huurcontract zelfstandige woonruimte

bijlage 5: huisregels

bijlage 6: energielabel van de gehuurde appartementen

Huurder verklaart door het ondertekenen van deze overeenkomst bovenstaande bijlagen te hebben ontvangen.

Aldus in tweevoud opgemaakt, per bladzijde geparafeerd, en ondertekend:

Datum: 12-09-2022

Namens verhuurder

De

Datum: 8-sept-22

Namens huurder

De heer mr. J.G. Kramer

Paraaf huurder:

Paraaf verhuurder:

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

Gemeente Noardeast-Fryslan (Koningstraat 13 9101 LP Dokkum), vertegenwoordigd door mr. J.G. Kramer hierna te noemen 'verhuurder',

en

Gemeente Noardeast-Fryslan, gevestigd te Dokkum, Koningstraat 13 9101 LP Dokkum, vertegenwoordigd door haar burgemeester mr. J.G. Kramer hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Het pand, staande en gelegen aan de Hegebeintumerdyk 2 en 4 in Ferwert wordt verhuurd in het kader van op van Oekraïense vluchtelingen;
- De huur wordt aangegaan voor één (1) jaar en wordt stilzwijgend verlengd met telkens één jaar;
- De huur wordt beëindigd zodra er geen opvang meer benodigd is en het pand is verlaten

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder het voormalige Gemeentehuis Ferwert, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend Hegebeintumerdyk 2 en 4, 9172 PJ Ferwert.
- 1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als opvang voor Oekraïense vluchtelingen.
- 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 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst wel een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

Voorwaarden

- 2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponereerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van een bepaalde tijd voor één (1) jaar met stilzwijgende verlenging van telkens één jaar zolang de opvang benodigd is. De huur eindigt één

maand nadat het pand definitief verlaten is. De huur vangt aan op 1-1-2023 en eindigt op 31-12-2023

- 3.2** Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
- 3.3** Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode kan verhuurder deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.
- 3.4** De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van de in de in artikel 3.1 genoemde periode, indien de in artikel 3.1 genoemde bepaalde termijn korter is dan of gelijk aan twee (2) jaren in het geval van zelfstandige woonruimte en de verhuurder de huurder tijdig, overeenkomstig artikel 18.2 van de algemene bepalingen, informeert over de dag waarop de huurovereenkomst eindigt. Indien de verhuurder de huurder niet of niet tijdig informeert en de in artikel 3.1 genoemde periode verstrijkt, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient in dat geval te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1** Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit de huurprijs
- 4.2** De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft.
- 4.3** Per betaalperiode van één maand bedraagt de huurprijs € [REDACTED],-
- 4.4** Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 en is het over deze periode verschuldigde bedrag € [REDACTED],- Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 31 december van ieder jaar op rekeningnummer [REDACTED] t.n.v. NV Bank Nederlandse Gemeenten te Den Haag onder vermelding huur opvang Ferwert

Huurprijswijziging

- 5.1** De huurprijs wordt voor het eerst per 01 januari 2024 en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen.

Belastingen en andere heffingen

- 6.1** Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
- de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
 - de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
 - de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
 - de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubescherming bijdragen, lasten, heffingen en retributies.
- Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.
- 6.2** Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Beheerder

- 7.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: verhuurder, de gemeente Nooreast-Fryslân afdeling Vastgoed en grondzaken
- 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.

Waarborgsom

- 8.1 Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van **0,-** (zegge: nul) op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.
- 8.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Bijzondere bepalingen

- 9.
- De huurprijs is exclusief gas, water en electra;
 - De huurder spant zich in om zover als mogelijk gas, water en electra op eigen contract te zetten, waar dat technisch niet lukt worden kosten onderling verrekend.

Aldus opgemaakt en ondertekend in **tweevoud**

plaats

datum

plaats

datum

(huurder(s))
mr. J.G. Kramer

(verhuurder)
mr. J.G Kramer

Bijlagen: *)

- plattegrond/tekening van het gehuurde
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- kopie van het energielabel/Energie-Index
- algemene bepalingen
- kadastrale kaart algemene bepalingen
- eigendoms informatie algemene bepalingen