
HUUROVEREENKOMST

van “overige” gebouwde onroerende zaken in de zin van artikel 7:230a BW

ONDERGETEKENDEN

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Leeuwarden, gevestigd te Leeuwarden, Oldehoofsterkerkhof 2, te deze ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mr. Sybrand van Haersma Buma, derhalve bevoegd tot het aangaan en ondertekenen van deze overeenkomst;

EN

2. Stichting De Skalm, kantoorhoudend aan de Pyter Jurjenstrjitte 17 te Stiens, te dezer vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer Johannes Bijlsma en haar penningmeester de heer Hendrik bij de Leij, ingeschreven bij de kamer van koophandel onder nummer 63908484, hierna ook te noemen '**huurder**',

De gemeente Leeuwarden en de Stichting de Skalm, hierna gezamenlijk ook te noemen '**partijen**'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

- A. De gemeente Leeuwarden heeft besloten over te gaan tot de verwezenlijking van een 'Multifunctioneel Centrum' in een gedeelte van voormalig gemeentehuis in Stiens;
- B. Ten behoeve van het in overweging A. bedoelde Multifunctioneel Centrum, zal ter plaatse door en voor rekening en risico van de gemeente Leeuwarden een gedeelte van het voormalig gemeentehuis worden heringericht;
- C. Het in overweging B. bedoelde gebouw zal onder meer voorzien in een Bibliotheek, een Multifunctioneel centrum voor culturele- en welzijnsactiviteiten met (ondergeschikte) horeca en een bedrijfsruimte voor sociaal maatschappelijke ondersteuning

- D. Na het gereedkomen van het in overweging B. bedoelde gebouw met de daarbij behorende gronden zullen de in deze huurovereenkomst nader te bepalen ruimten, zoals deze door Partijen zijn bepaald in de als **Bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte Definitief Ontwerp, aan de huurder worden verhuurd ten behoeve van culturele- en welzijnsactiviteiten activiteiten
- E. Partijen hebben gezamenlijk aan een planvorming gewerkt ter uitvoering van het raadsbesluit, een en ander ten behoeve van de realisatie van in onder overweging B bedoelde gebouw.
- F. Partijen hebben reeds overeenstemming bereikt over de huurprijs en samenstelling daarvan.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Artikel 1

het gehuurde, bestemming,

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder bedrijfsruimte (hierna gehuurde) in het voormalig gemeentehuis gelegen aan de Lijpstrjitte 1, 9051 AR Stiens kadastraal bekend Gemeente Hijum, sectie B nummer 5374. Het gehuurde is nader aangeduid op de als Bijlage 2 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegronden en terreintekening.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als:
 - 1. Bibliotheek en Multifunctioneel centrum voor culturele- en welzijnsactiviteiten bestaande uit vergaderruimten en ondergeschikte horeca.
 - 2. Multifunctioneel centrum voor culturele- en welzijnsactiviteiten bestaande uit een biljartruimte, een jeugdsoos en een bedrijfsruimte voor sociaal maatschappelijke ondersteuning..In de plattegronden die als Bijlage 2 aan deze overeenkomst zij gehecht is aangegeven welke ruimten van het gehuurde uitsluitend zijn bestemd voor de onder 1 genoemde bestemming(en) welke ruimte uitsluitend zijn bestemd voor de onder 2 genoemde bestemming(en)
- 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 Het gehuurde wordt in de staat verhuurd waarin het zich bevindt na de oplevering van de verbouwwerkzaamheden door verhuurder zoals aangegeven in het als Bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde Definitief Ontwerp. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als Bijlage 3 aan te hechten en door partijen te paraferen proces verbaal van oplevering.

- 1.5 De in artikel 1.1 genoemde Ruimtestaat en indelingsplattegronden vermelde oppervlakten betreffen een schatting. Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Artikel 2

Voorwaarden

- 2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de '*ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW*', gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder heeft een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen en deze zijn eveneens als **Bijlage 4** aan deze overeenkomst gehecht.
- 2.2. De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op 1 oktober 2021 (hierna te noemen de 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van 30 jaar en loopt tot en met 30 september 2051. Indien de bouwkundige oplevering van het gehuurde aan de huurder later plaatsvindt dan 1 oktober 2021 dan geldt als ingangsdatum de datum van de bouwkundige oplevering. De overeenkomst loopt dan tot 30 jaar na deze genoemde datum.
- De ingangsdatum wordt opgeschort wanneer het gebouw niet op de genoemde datum is opgeleverd.
- 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 5 jaar.
- 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 een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 1 jaar.

- 3.4 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Leeuwarden.

Artikel 4

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, verrekening kosten, betaalperiode.

- 4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis:
1. Voor de ruimten in het gehuurde die uitsluiten bestemd zijn voor een Bibliotheek en een Multifunctioneel centrum voor culturele- en welzijnsactiviteiten bestaande uit vergaderruimten en ondergeschikte horeca:
€68.400,- exclusief BTW
 2. Voor de ruimte in het gehuurde die uitsluitend bestemd voor een Multifunctioneel centrum voor culturele- en welzijnsactiviteiten bestaande uit een biljartruimte, een jeugdsoos en een bedrijfsruimte voor sociaal maatschappelijke ondersteuning:
€21.600,-
- 4.2 Partijen zijn
1. Een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen voor de ruimten die uitsluitend zijn bestemd Bibliotheek en een Multifunctioneel centrum voor culturele- en welzijnsactiviteiten bestaande uit vergaderruimten en ondergeschikte horeca:
 2. Een niet met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen voor de ruimten die uitsluitend zijn bestemd voor Multifunctioneel centrum voor culturele- en welzijnsactiviteiten bestaande uit een biljartruimte, een jeugdsoos en een bedrijfsruimte voor sociaal maatschappelijke ondersteuning:
- 4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 ten aanzien van de ruimten in het gehuurde die uitsluitend zijn bestemd voor Bibliotheek en een Multifunctioneel centrum voor culturele- en welzijnsactiviteiten bestaande uit vergaderruimten en ondergeschikte horeca
- Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, dat hij deze ruimten van 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 januari tot en met december.
- 4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 oktober voor het eerst met ingang van 1 oktober 2022 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 over de huurprijs van de ruimten in het gehuurde die uitsluitend bestemd zijn een Bibliotheek en een Multifunctioneel centrum voor culturele- en welzijnsactiviteiten bestaande uit vergaderruimten en ondergeschikte horeca meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats.

- 4.8 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van 12 maanden bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs voor de ruimte die uitsluitend bestemd zijn voor Bibliotheek en een Multifunctioneel centrum voor culturele- en welzijnsactiviteiten bestaande uit vergaderruimten en ondergeschikte horeca: € 68.400,-

-de verschuldigde omzetbelasting over de huurprijs van bovengenoemde ruimten €14.364,-

-de huurprijs voor de ruimten die uitsluitend bestemd zijn voor Multifunctioneel centrum voor culturele- en welzijnsactiviteiten bestaande uit een biljartruimte, een jeugdsoos en een bedrijfsruimte voor sociaal maatschappelijke ondersteuning: €21.600,-

- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten €0,-

-de verschuldigde omzetbelasting over bovengenoemde voorschot €0,-

€104.364,-

- 4.9 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.

- 4.10 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Artikel 5

Kosten van levering van zaken en diensten

- 5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

- Huurdersonderhoud, zoals aangegeven in de demarcatielijst opgenomen in Bijlage 5

De kosten van het bovengenoemde onderhoud door verhuurder zijn meegenomen in de huurprijs.

Levering van aanvullende zaken en diensten door verhuurder zullen leiden tot additionele servicekosten welke conform Artikel 4.6 worden bepaald.

- 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.

Artikel 6

Vervallen

Artikel 7

Beheerder

- 7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op de gemeente Leeuwarden, afdeling Gebiedszaken.
- 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.

Artikel 8

Incentives

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

Artikel 9

Asbest/Milieu

Gelet op de geldende regelgeving dienaangaande is de aanwezigheid van asbest in het gehuurde niet opportuun. Verhuurder vrijwaart huurder voor de aanwezigheid van asbest in het gehuurde, voor zover dat de gebruiksmogelijkheden van het verhuurde negatief beïnvloedt.

Artikel 10

Duurzaamheid/Green lease

- 10.1. Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde danwel nog te formuleren doelstellingen.

Artikel 11

Bijzondere bepalingen

- 11.1 In aanvulling en verduidelijking op hetgeen in artikel, 13.1 en 13.3 en 13.4 van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' is gesteld, geldt de "demarcatielijst onderhoud" welke als Bijlage 5 aan deze overeenkomst is gehecht.
- 11.2 Anders dan aangegeven in Algemene bepalingen is het huurder toegestaan om ruimten onder te verhuren. Huurder zal verhuurder bij wijzigingen vooraf schriftelijk informeren..
- 11.3 Gemeente Leeuwarden brengt aan de stichting Skalm een huur in rekening. Daar tegenover staat een jaarlijkse subsidie van een (nagenoeg) gelijk bedrag.

Aldus opgemaakt en ondertekend

plaats

datum.....

plaats

datum.....

verhuurder

huurder

.....

.....

(handtekening verhuurder)

(handtekening huurder)

Bijlagen:

1. Definitief Ontwerp
2. Plattegronden en terreintekening
3. Procesverbaal van oplevering.
4. 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW ',
5. Demarcatielijst onderhoud