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

door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en in april 2024 aangepast. Het model is tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Dit model kunt u gebruiken voor het vastleggen van de rechtsverhoudingen tussen Huurder en Verhuurder bij de huur en verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek. U kunt dit model terug vinden op de website van de ROZ: www.roz.nl.

Ook voor de van de Huurovereenkomst deel uitmakende Algemene bepalingen en voor de Handleiding wordt u verwezen naar de website www.roz.nl.

Let wel dat u bij het opstellen van een nieuwe huurovereenkomst het meeste recente model gebruikt. Dat geldt ook voor de Algemene bepalingen, waarnaar in artikel 2.1 van de Huurovereenkomst wordt verwezen.

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 - waarbij artikel 4.5 in april 2024 is aangepast - en op 8 april gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 10/2024 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

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Woonunitverhuur B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te 9261VV te Eastermar aan de Hof 82 ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 88346145, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap Recreatiepark De Walden B.V., die op haar beurt in deze wordt vertegenwoordigd door haar bestuurders D. De Vries Holding B.V., Hendrik Hoekstra Holding B.V. en J.M. de Vries Holding B.V., die op hun beurt rechtsgeldig worden vertegenwoordigd door de heren D. de Vries, H. Hoekstra respectievelijk J.M. de Vries,

EN

GEMEENTE LEEUWARDEN, statutair gevestigd te Leeuwarden en kantoorhoudende aan het Oldehoofsterkerkhof 2 te Leeuwarden en te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. S. van Haersma Buma, burgemeester van Leeuwarden, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders **d.d. 16 december 2025** hierna te noemen '**Huurder**';

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a. Huurder ten behoeve van de opvang van ontheemden uit Oekraïne behoefte heeft aan passende opvanglocaties;
- b. Verhuurder is eigenaar van 50 onroerende woonunits gelegen aan de Coronaweg 2 te Leeuwarden, bekend en hierna omschreven als "**de Woonunits**";
- c. De grond waarop de Woonunits staan is niet eigendom van de verhuurder, maar van Wetterpolle BV. De gemeente sluit met de Wetterpolle BV een separate huurovereenkomst voor de grond;
- d. Verhuurder is bereid om "de Woonunits" aan Huurder in gebruik te geven en Huurder wenst het (hierna te definiëren) gehuurde ten behoeve van de opvang van Oekraïense vluchtelingen te gebruiken;
- e. Partijen kwalificeren de huurovereenkomst als een overeenkomst in de zin van artikel 7:230a BW en zullen zich niet (in de toekomst) op het standpunt stellen dat het woonruimteregime van toepassing is. Partijen stellen zich dan op het standpunt dat de bepalingen ten aanzien van de artikelen 7:232 e.v. BW uitgesloten dienen te worden;
- f. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de (ver)huur van het (hierna te definiëren) gehuurde en wensen de gemaakte afspraken neer te leggen in de huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder **De Woonunits**, nader aangeduid op de als **bijlage 1** bij de huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening., verder: "het gehuurde". 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, **waarin tevens is opgenomen een specificatie van de installaties en voorzieningen die tot het gehuurde behoren en welke installaties en voorzieningen daar niet tot behoren, zo nodig aangevuld met foto's.**

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **locatie voor de opvang van Oekraïense ontheemden, alsmede hieraan ondersteunde faciliteiten en diensten, beveiliging, kantoor- en opslagruimte.**

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 van de huurovereenkomst.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt zo veel als bouwkundig is toegestaan.

1.5. **Het gehuurde beschikt niet over energielabel.**

Voorwaarden

2.1 Van de huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeed 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 de huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

2.3 Indien er sprake is van strijdigheid tussen de algemene bepalingen en huurovereenkomst, prevaleren de bepalingen van de huurovereenkomst.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 De huurovereenkomst gaat in op 1 januari 2026 (hierna: "ingangsdatum") en loopt tot en met 28 februari 2027. De overeenkomst eindigt van rechtswege op laatstgenoemde datum, zonder dat opzegging is vereist. De overeenkomst eindigt niet op die datum, indien Huurder overeenkomstig het bepaalde in lid 2 gebruikt maakt van zijn verlengingsrecht.

3.2 De Huurder heeft het recht om de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden te verlengen. Huurder kan dit recht uitoefenen door tot uiterlijk vijf (5) maanden vóór de in artikel 3.1 genoemde einddatum schriftelijk te verklaren dat de huurovereenkomst wordt verlengd. Indien Huurder tijdig gebruikmaakt van deze verlengingsmogelijkheid, wordt de huurovereenkomst vanaf 1 maart 2027 van rechtswege voortgezet als een overeenkomst voor onbepaalde tijd.

3.3 De huurovereenkomst die op grond van artikel 3.2 is voortgezet voor onbepaalde tijd, kan uitsluitend door Huurder worden opgezegd. Voor Huurder geldt een opzegtermijn van acht (8) maanden, waarbij wordt opgezegd tegen een voor huurbetaling overeengekomen dag. Opzegging geschiedt bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven. Verhuurder heeft geen opzeggingsbevoegdheid.

3.4 Na een opzegging door Huurder zoals bedoeld in lid 3 van de huurovereenkomst heeft Huurder een termijn van vijf (5) weken om de units te verwijderen en het gehuurde volledig op te leveren. Voor het verwijderen van de units worden aan Huurder geen kosten in rekening gebracht.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 642.000,- (zegge: zeshonderdtweeënveertigduizend) Dit bedrag is een all-in prijs. Dat betekent dat dit bedrag ook voorziet in de kosten van belasting(en), de buitenkant schoonmaak en groot onderhoud.

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2027 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.4 van de algemene bepalingen. Tevens wordt per deze datum de huurprijs geïndexeerd volgens CPI index.

4.4 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van één kalendermaand bedraagt bij huuringangsdatum:

- | | |
|---|-----------|
| - de huurprijs | €52.500,- |
| - kantoor unit, was unit en beheer unit | € 1.000 |
| - | ,- |

totaal	€53.500,-
--------	-----------

zegge: drieënvijftigduizendvijfhonderd euro.

4.5 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 januari 2026 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag €53.500,-. Verhuurder stuurt Huurder een factuur.

4.6 De uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.4 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.

Kosten van levering van zaken en diensten

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

- Realiseren van een wasmachine unit en beheerunit
- Onderhoud en certificering van installaties.

De kosten van de hierboven genoemde levering van zaken en diensten zit inbegrepen in de huurprijs zoals benoemd in art. 4.1.

Zekerheden

6.1 Partijen komen overeen geen waarborgsom aan Verhuurder te vragen.

6.2 Huurder is aansprakelijk voor alle schades tijdens huurperiode, met uitzondering van slijtage en vervangingsinvesteringen.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders schriftelijk meedeelt, treedt de door de Gemeente Leeuwarden geselecteerde partij – via een door de Gemeente uitgevoerde aanbestedingsprocedure – op als beheerder van de camping (hierna: “Beheerder”).

7.2 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, dient Huurder voor alle inhoudelijke en overige aangelegenheden die voortvloeien uit de huurovereenkomst contact op te nemen met de Beheerder.

7.3 Opzegging van de huurovereenkomst dient door Huurder zowel aan de Beheerder als aan de Verhuurder te worden toegezonden.

Incentives

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

Asbest/Milieu

9.1 [Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

9.2 [Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is.

De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Duurzaamheid

10. Niet van toepassing

Bijzondere bepalingen

Bestemming, gebruik en vergunningen

11.1 Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen voor het gebruik zoals opgenomen in artikel 1.2 van de huurovereenkomst.

Verhuurder zal hieraan indien nodig zijn volledige medewerking verlenen. Huurder dient bij aanvang van de huurovereenkomst zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die Huurder aan het gehuurde moet geven en Verhuurder verleent daaromtrent geen garantie.

11.2 Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst aan, in of op het gehuurde, wijzigingen en/of voorzieningen nodig zijn op grond van voorschriften van de overheid of andere instanties, zoals de nutsbedrijven of de brandweer, zullen deze wijzigingen en/of voorzieningen door en voor rekening van Huurder worden uitgevoerd.

Onderhoud

12.1 Als bijlage 4 wordt een demarcatielijst aangehecht, waarin Partijen afspraken hebben gemaakt over wie verantwoordelijk is voor de daarin genoemde zaken.

12.2 Indien Huurder het nodig oordeelt aan het gehuurde waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven, zal Huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongemak gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden tijdig overleg met Huurder plegen.

Opleveringsniveau/gebreken

13.1 De oplevering van het gehuurde zal geschieden in de staat waarin het gehuurde zich op de ingangsdatum bevindt ("as is, where is").

13.2 Indien Huurder van Verhuurder verlangt dat Verhuurder een gebrek herstelt dan dient Huurder dit verlangen schriftelijk kenbaar te maken en Verhuurder altijd een termijn van tenminste 21 dagen te gunnen om die werkzaamheden uit te voeren. Deze termijn vangt aan op het moment dat Verhuurder het schriftelijke verzoek van Huurder tot het verhelpen van het gebrek heeft ontvangen.

13.3 Als gebrek zoals omschreven in artikel 7:204 BW kan in ieder geval niet worden aangemerkt:

- het niet verkrijgen van de voor de specifieke (bedrijfs)uitoefening van Huurder ter plaatse vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen;
- in de toekomst te wijzigen, geldende regelgeving van de overheidswege ter zaken de (bedrijfs)uitoefening van Huurder, daaronder begrepen een wijziging van het bestemmingsplan;
- tekortkomingen zoals omschreven in de door beide Partijen ondertekende proces-verbaal van oplevering.
- alle omstandigheden die verband houden met veranderingen en toevoegingen die de huurder heeft aangebracht of heeft laten aanbrengen.

Voorschriften

14.1 Alle werkzaamheden/maatregelen die verricht moeten worden in verband met de brandveiligheid van het gehuurde en betrekking hebben op het gebruik van het gehuurde zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en/of ingevolge artikel 11.2 en 11.4 van de algemene bepalingen voor rekening van Huurder komen, zijn voor rekening en risico van Huurder. Huurder zorgt ervoor dat het gehuurde voldoet aan de in de vergunning en wet- en regelgeving opgenomen vereisten van brandveiligheid en er (bijvoorbeeld) voldoende rookmelders en blusvoorzieningen aanwezig zijn in het gehuurde.

14.2 Huurder is gehouden om de in het gehuurde gelegen nooduitgangen vrij te houden van obstakels en versperringen en daarop toezicht te houden.

Controle en toegang

15.1 Verhuurder en alle door haar aan te wijzen personen zijn gerechtigd te controleren of Huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 14 van de huurovereenkomst. Huurder is verplicht daaraan haar medewerking te verlenen door op eerste verzoek van Verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – Verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door Verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie.

15.2 In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.

Veranderingen/verbouwingswerkzaamheden door Huurder

16. Niet van toepassing

Verzekering

17.1 Huurder zorgt voor een afdoende CAR- en inboedelverzekering. Huurder is eveneens verplicht een glasverzekering af te sluiten voor het gehuurde.

17.2 In het geval Verhuurder uit hoofde van haar verzekering ten behoeve van het gehuurde gebonden is aan (speciale) voorschriften omtrent (het gebruik van) het gehuurde, dient Huurder deze gebruiksvoorschriften en/of andere aanwijzingen van Verhuurder of door haar aangewezen deskundigen op te volgen. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de hiervoor bedoelde gebruiksvoorschriften (indien van toepassing). Op eerste verzoek van Verhuurder zal Huurder aantonen dat zij voldoet aan voornoemde voorschriften en aanwijzingen. Huurder zal Verhuurder toestaan in het kader van het voorgaande aanpassingen aan het gehuurde uit te voeren, zonder dat dit wordt aangemerkt als een gebrek aan de zijde van Verhuurder of Huurder recht heeft op schadevergoeding, huurprijzvermindering of compensatie anderszins in haar kosten.

Bruikleen

18.1 In aanvulling c.q. afwijking op artikel 6.1 van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat het Huurder is toegestaan om de door Huurder gehuurde Woonunits tijdelijk in bruikleen te geven aan Oekraïense vluchtelingen. Onderverhuur is pas toegestaan na schriftelijke instemming van Verhuurder.

18.2 Huurder draagt er zorg voor dat hij en de personen waarvoor hij verantwoordelijk is, geen overlast of hinder vanuit het gehuurde zullen veroorzaken, waar omwonenden, huurders van de naastgelegen panden, Verhuurder of anderen hinder of nadeel van ondervinden.

Persoonsgegevens

19.1 Artikel 30 van de algemene bepalingen is niet van toepassing en wordt vervangen door:

30.1 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, e-mailadres 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.

30.2 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.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats datum
(naam Verhuurder)

plaats datum
(naam Huurder)

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

Bijlagen: *)

1. plattegrond/tekening van het gehuurde;
2. proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering);
3. algemene bepalingen;
4. Demarcatielijst

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*]: