

HUUROVEREENKOMST ROERENDE ZAKEN

22 woonunits (fase 2)

De ondergetekenden:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Woonunitverhuur B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (9261 ZD) Eastermar aan de Blauhûskamp 16, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 88346145, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de besloten vennootschap Recreatiepark De Wâlden 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,

hierna verder te noemen: 'verhuurder';

en

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Leeuwarden**, gevestigd te Leeuwarden en het Oldehoofsterkerkhof 2, in deze ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mr. Sybrand van Haersma Buma, wonende te Leeuwarden, geboren te Workum op 30 juli 1965,

hierna te noemen: 'huurder';

hierna gezamenlijk te noemen: 'partijen',

in aanmerking nemende:

- dat huurder extra ruimte nodig heeft voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen;
- dat huurder van verhuurder reeds 28 woonunits huurt op de camping;
- dat verhuurder beschikt over extra 22 woonunits, zijnde roerende zaken, welke zij bereid is tijdelijk te verhuren;
- dat de woonunits voor rekening en risico van huurder naar citycamping 'De Wetterpôlle' zullen worden getransporteerd en aldaar worden geplaatst;
- dat uitdrukkelijk uitsluitend sprake is van tijdelijke (ver)huur om in een verhoogde (tijdelijke) vraag te kunnen voorzien;
- dat partijen in dat verband een aantal afspraken hebben gemaakt welke zij als volgt wensen vast te leggen;

paraaf verhuurder:

paraaf huurder:

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1 – de woonunits

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder die in huur aanneemt 22 volledig ingerichte woonunits, zijnde roerende zaken in de zin van artikel 3:3 lid 2 BW, hierna te noemen: 'de woonunits'.

1.2 De woonunits worden bij aanvang van de huur door verhuurder opgeleverd en door huurder aanvaard in een goed onderhouden staat. De woonunits zijn nader aangegeven op een als **bijlage 1** bij deze overeenkomst behorende beschrijving en/of foto's en/of tekening welke door huurder en verhuurder zijn ondertekend en waarop de staat van de woonunits is aangegeven.

1.3 De woonunits zullen voor rekening van huurder door verhuurder worden getransporteerd naar citycamping 'De Wetterpôle', gelegen aan de Coronaweg 2 te Leeuwarden (hierna: 'de camping'), en aldaar worden geplaatst. Huurder zal zelf zorgdragen voor tijdelijke aansluiting van de woonunits op de aanwezige nutsvoorzieningen.

1.4 De (plattegrond)tekeningen ten behoeve van de plaatsing van de woonunits op de camping zijn goedgekeurd door de afdeling Civiele Techniek van huurder en door de Brandweer. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de inhoud van en eventuele onjuistheden in de (plattegrond)tekeningen.

Artikel 2 – de bestemming van de woonunits

2.1 De woonunits zijn uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door huurder voor tijdelijke (nood)opvang van Oekraïense vluchtelingen en/of andere vluchtelingen en/of statushouders althans (nood)opvang in welke vorm dan ook.

2.2 Voor zover van toepassing is huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van de woonunits in overeenstemming met de overeengekomen bestemming. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van de woonunits in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming levert geen gebrek op.

Artikel 3 – de huurperiode, verlenging en opzegging

3.1 De huurovereenkomst wordt aangegaan met ingang van 18 december 2023 voor de duur van 2 (twee) jaar en loopt derhalve tot en met 31 december 2025. De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van de looptijd van rechtswege.

3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 opgenomen periode kan deze huurovereenkomst door huurder worden verlengd voor een aansluitende periode van 1 (één) jaar, derhalve tot en met 31 december 2026.

3.3 Indien huurder gebruik wenst te maken van de verlengingsoptie zal hij dit uiterlijk voor 1 augustus 2025 schriftelijk aan verhuurder kenbaar maken.

3.4 Voor de jaren 2026 en daaropvolgend heeft huurder de mogelijkheid de huurovereenkomst voor een nieuwe periode van een jaar tegen dezelfde voorwaarden te verlengen.

3.5 In afwijking van hetgeen onder lid 1 van dit artikel is gesteld kan de huurovereenkomst tussentijds door Huurder worden opgezegd indien het Rijk geen middelen meer beschikbaar stelt

paraaf verhuurder:

paraaf huurder:

aan Huurder betreffende de opvang. Partijen zullen in genoemde gevallen een eerdere einddatum van de huurovereenkomst bepalen met in achtneming van een opzegtermijn van 3 maanden.

Artikel 4 – de door huurder te betalen prijs

4.1 De aanvangshuurprijs van de woonunits bedraagt op de ingangsdatum € 1.850,- exclusief btw per woonunit per maand.

4.3 Bij het einde van de huur draagt verhuurder zorg voor transport terug naar de verhuurder. Huurder is hiervoor aan verhuurder verwijderings- en transportkosten verschuldigd van € 500,- per woonunit (prijspeil december 2023) te vermeerderen met de verschuldigde btw. Dit bedrag wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2025 aangepast overeenkomstig het hierna in artikel 4.4 bepaalde.

4.4 De huurprijs en overige in dit artikel genoemde kosten die door huurder zullen worden gedragen worden jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2025 aangepast op basis van de wijziging van het maandprijnsindexcijfer 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.. Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

4.5 De betalingsverplichting van de huurder per betaalperiode van 3 kalendermaanden bestaat bij huuringangsdatum uit de volgende componenten:

- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| - de huurprijs voor 22 woonunits | € 122.100,- |
| - verschuldigde omzetbelasting (9 %) | € 10.989,- |

totaal	€ 133.089,-
---------------	--------------------

zegge: honderdzestigduizend tweehonderddertig euro.

4.6 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 18 december 2023 tot en met 31 maart 2024 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 153,508,13 inclusief btw.

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 januari 2024.

4.7 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.5 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.

Artikel 5 – huurdersonderhoud en beheer

5.1. Verhuurder zal voor rekening van huurder het huurdersonderhoud, zijnde de kleine herstellingen, verrichten. Daarnaast zal verhuurder in opdracht van huurder beheerdiensten verrichten op de camping. Partijen sluiten daarvoor een separate beheerovereenkomst.

Artikel 6 – zekerheden N.V.T.

~~6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum:~~

~~[een bankgarantie doen stellen voor / een waarborgsom betalen ter grootte van*] een bedrag van € <<BEDRAG>> (zegge:.....).~~

~~6.2 Over de waarborgsom wordt [wel / geen*] rente vergoed.~~

Artikel 7 – onderhuur

7.1 Het is huurder uitdrukkelijk niet toegestaan de woonunits geheel of gedeeltelijk aan derden in (onder)huur af te staan.

Artikel 8 – natrekking en onroerende zaken

8.1 Huurder is verplicht om de woonunits op basis van een zodanige juridische titel op de grond van de camping te (laten) plaatsen en (laten) gebruiken dat geen sprake is van natrekking in de zin van artikel 5:20 BW althans dat de eigenaar van de grond waarop de woonunits door de of in opdracht van de gemeente worden geplaatst, door natrekking tevens eigenaar wordt van de woonunits.

8.2 Het is huurder verboden om de woonunits op een dusdanige wijze te plaatsen c.q. gebruiken dat deze in juridische zin als onroerende zaken (kunnen) worden gekwalificeerd. De woonunits mogen niet vast aan het aardoppervlak worden verbonden met uitzondering van aansluiting op de nutsvoorzieningen, in die zin dat ze gemakkelijk te verplaatsen moeten zijn en blijven.

8.3 Indien huurder handelt in strijd met het bepaalde in artikel 8.1 en/of artikel 8.2 is huurder aansprakelijk voor alle schade die verhuurder dientengevolge daardoor lijdt.

Artikel 9 – de aansprakelijkheid van verhuurder en huurder

9.1 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor schade aan de woonunits, 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 de woonunits gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

9.2 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder en derden die vanwege huurder de woonunits gebruiken of zich vanwege huurder daarop bevinden.

9.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

Artikel 10 – de algemene verplichtingen van huurder

10.1 Huurder is verplicht tijdig de nodige passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan de woonunits zoals – maar niet uitsluitend – schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder is bovendien verplicht verhuurder terstond op de hoogte te

paraaf verhuurder:

paraaf huurder:

stellen indien zich dergelijke schade voordoet of dreigt voor te doen. Bij nalatigheid van huurder in deze verplichting, zal de daardoor zowel aan de woonunits als aan de eigendommen van derden ontstane schade voor rekening van huurder komen.

10.2 Huurder zal zich onthouden van gedragingen, waarvan naar algemeen gangbare opvattingen mag worden aangenomen dat zij schade veroorzaken aan de woonunits, dan wel in enigerlei zin schade aan verhuurder ten gevolge zou kunnen hebben. Deze verplichting geldt in gelijke mate voor personen die met toestemming van huurder gebruik maken van het gehuurde.

10.3 Het is huurder niet toegestaan in, op, aan, of in de directe omgeving van de woonunits milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken. Vloeren van de woonunits mogen niet hoger worden belast dan bouwtechnisch toelaatbaar is.

10.4 Huurder draagt zorg voor de aanvraag van de eventueel benodigde omgevingsvergunning(en) en het voldoen aan de gebruikers- en/of brandveiligheidsvoorschriften.

10.5 Huurder is gehouden de woonunits op zodanige wijze te beheren en te (doen) gebruiken dat niet in strijd wordt gehandeld met enige wet of enig verbindend overheidsvoorschrift.

10.6 Voor rekening van huurder komen, ook al wordt verhuurder daarvoor aangeslagen dan wel worden de aanslagen of vorderingen op haar naam gesteld:

- a. eventuele onroerendezaakbelasting, rioolrechten, afvalstoffenheffing en waterschapslasten ter zake van het feitelijk gebruik van de woonunits;
- b. eventuele overige bestaande of toekomstige belastingen, baatbelasting daaronder begrepen, precariorechten, lasten, heffingen, retributies en leges ter zake van (in gebruik nemen van) de woonunits 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. eventuele 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. eventuele lasten verbonden aan het gebruik van de woonunits. Indien deze lasten aan verhuurder in plaats van aan huurder in rekening worden gebracht, zal huurder het verschuldigde na schriftelijke kennisgeving direct aan verhuurder betalen.

10.7 Partijen zijn verplicht desgevraagd aan elkaar alle informatie met betrekking tot het gehuurde te verschaffen, die:

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

Artikel 11 – wijzigingen en functionele aanpassingen

11.1 Huurder is slechts bevoegd voor eigen rekening voorzieningen, uitbreidingen, dan wel functionele of kwaliteitsverbeteringen aan de woonunits aan te brengen, na schriftelijke toestemming van verhuurder hiertoe.

11.2 De voor rekening van huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen

deel uit van de woonunits. 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.

11.3. Al hetgeen huurder na toestemming van verhuurder in of aan de woonunits zal hebben aangebracht, veranderd of weggebroken, kan in stand blijven bij het einde van de huur.

Artikel 12 – de oplevering van de woonunits bij het einde van de huur

12.1 Bij het einde van de huurovereenkomst, of bij het beëindigen van het gebruik zullen partijen in contact treden om afspraken te maken over de (wijze van) verwijdering van de woonunits en het transport, terug naar de verhuurder.

De kosten in verband hiermee bedragen voor huurder per woonunit maximaal het in artikel 4.3 genoemde bedrag.

Artikel 13 – verzekering

13.1 Verhuurder sluit een brandverzekering af. Het gebruiken van de woonunits voor de (nood)opvang van Oekraïense vluchtelingen zal gepaard gaan met een risico-opslag voor de verzekeringspremie. Indien in verband met de bestemming als bedoeld in artikel 2.1 en/of het gebruik van de woonunits een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor de woonunits of inventaris en goederen aan verhuurder in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder vergoeden. Verhuurder zal hiervan een onderbouwde opgave doen aan huurder.

13.2 Verhuurder is vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.

13.3 Onder 'normale premie' wordt verstaan de premie die verhuurder bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van de woonunits respectievelijk inventaris en goederen, tegen (brand)risico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de bestemming als bedoeld in artikel 2.1 en/of de aard van het gebruik van de woonunits door huurder, alsmede – gedurende de duur van de huurovereenkomst – elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Artikel 14 – overige bepalingen

Indien een deel van de huurovereenkomst vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige artikelen onverlet. In plaats van het vernietigde of het nietige deel geldt hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst in de buurt komt bij wat beide partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Artikel 15 – de bijlagen bij deze huurovereenkomst

15.1 Partijen verklaren te hebben ontvangen:

1. beschrijving van de woonunits met plattegrond/tekening en foto's;
2. de algemene Inkoopvoorwaarden 2014 voor leveringen en diensten van huurder.

paraaf verhuurder:

paraaf huurder:

15.2 De in artikel 15.1 bedoelde bijlagen maken deel uit van deze huurovereenkomst.

15.3 Wanneer de inhoud van deze huurovereenkomst en eventueel daarop van toepassing zijnde algemene (inkoop)voorwaarden onderling tegenstrijdig zijn, geldt de volgende rangorde:

1. de huurovereenkomst;
2. algemene (inkoop)voorwaarden.

Aldus in tweevoud opgemaakt, per bladzijde geparafeerd (inclusief de bijlagen) en ondertekend:

Verhuurder, namens deze,

Huurder, namens deze,

de heer H. Hoekstra
plaats:
datum:

de heer mr. S. van Haersma Buma
plaats:
datum:

de heer J.M. de Vries
plaats:
datum:

de heer D. de Vries
plaats:
datum:

paraaf verhuurder:

paraaf huurder: