

Staatsbosbeheer

Postadres Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Telefoon 030-692 61 11

Planeenheid Stad en Duin

Object Poortgebouw Koekamp

Relatie **Relatienummer**

Overeenkomst **Overeenkomstnummer**

Zaak Z26-707

Versienummer H02.ov.01.17.1



Huurovereenkomst bedrijfsruimte

7:290 BW

De ondergetekenden:

1. Staatsbosbeheer, gevestigd en kantoorhoudend op adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B.A. Revis, directeur Staatsbosbeheer, hierna te noemen: **“Staatsbosbeheer”** of **“verhuurder”**,

en:

2. ###, wonende te ###, rechtsgeldig vertegenwoordiger van ###, gevestigd te ###, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ###,

hierna te noemen: 'huurder'

verhuurder en huurder gezamenlijk hierna ook aan te duiden als 'partijen',

Komen het navolgende overeen:

Verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt (een gedeelte) van de bedrijfsruimte, staande en gelegen aan de Boslaan te 's-Gravenhage, ter grootte van ca. 160 m² BVO inpandig en ca. 100 m² BVO terras, een en ander zoals aangegeven op de aan deze huurovereenkomst gehechte en daarvan deel uit makende situatietekening in **bijlage 2** hierna te noemen: **“het gehuurde”**. Het gehuurde bevindt zich of is onderdeel van het perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie P, nummer 10604.

Op deze overeenkomst zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

Artikel 1. Bestemming

Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als horeca- en bijeenkomstruimte(s) met openbare toiletvoorzieningen, zover passend binnen de in het omgevings- en bestemmingsplan van de gemeente 's-Gravenhage aangegeven bestemming en vigerende vergunning welke op dit moment in de afrondende fase zit. Geldende bestemming: 'Groen' en 'Bedrijf' met horeca categorie 'lichte horeca' met maatwerk genoemde voorschriften onder voorbehoud van mogelijke wijzigingen naar aanleiding van definitief besluit.

Verhuurder geeft met inachtneming van de vigerende bestemming het gehuurde uit aan huurder voor dag horeca waar er plaatse bereide maaltijden, dranken en etenswaarde verstrekt kunnen worden, waarbij alcoholische dranken slechts ondersteunend aan de maaltijd worden geschonken en nadruk ligt op dag horeca met verstrekking van koffie/thee, koek/taart, brunch, lunch, high tea, aperitief en eventueel aanvullende eenvoudige/vroeg diner. Aanvragen van huurder voor wijziging ten behoeve van andere productcategorieën dan hiervoor genoemd zullen worden afgewezen.

Artikel 2. Duur, verlenging, opzegging

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van vijf jaar, ingaande op ### en derhalve eindigende op ##.
2. Na het verstrijken van de in lid 1 genoemde huurperiode van vijf jaren wordt de huurovereenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van vijf jaar tot ##, tenzij één der partijen uiterlijk één jaar voor het verstrijken van eerstgenoemde periode aan de wederpartij de huurovereenkomst bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief heeft opgezegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:293 e.v. BW.
3. Na het verstrijken van de verlengingstermijn zoals in lid 2 van dit artikel omschreven, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door tot ##, tenzij één der partijen uiterlijk 1 jaar voor het verstrijken van de verlengingstermijn de huurovereenkomst bij deurwaardersexploot of aangetekende brief heeft opgezegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:293 e.v. BW.

Artikel 3. Betalingsverplichting, betaalperiode

1. De aanvangshuurprijs bedraagt € ### (zegge ### euro) (exclusief btw hoog tarief) per maand.
2. De huursom vervalt ### (maandelijks of jaarlijks) vóór of op 1 ##.
3. De waarborgsom bedraagt 3x de maandelijkse huursom .
4. De genoemde bedragen zijn exclusief servicekosten. Deze zullen op basis van een voorschot worden doorberekend in de maandfactuur. De verrekenperiode is van 1 januari t/m 31 december. In Q1 van het nieuwe jaar vindt de afrekening over het voorgaande kalenderjaar plaats o.b.v. het reële verbruik. Indien nodig wordt het voorschotbedrag bijgesteld. Onder servicekosten wordt verstaan:
 - Elektra, water, glasvezel
 - Onderhoud gebouw installaties
 - glasbewassing
 - schoonmaak gemeenschappelijke ruimte (entree)
 - Kleine reparaties gemeenschappelijke ruimte (entree)
 - Onderhoudskosten erf / terras
 - ##
5. De verschuldigde huur en servicekosten dienen vooraf te worden betaald. Alle betalingen dienen plaats te vinden op basis van de door Staatsbosbeheer verzonden facturen.
6. Alle andere bedragen, welke huurder ingevolge de huurovereenkomst verschuldigd is, moeten op de voor betaling van de huursom aangegeven wijze worden voldaan binnen een maand na het tijdstip van opeisbaarheid.

Artikel 4. Huurprijsindexering

De huurprijs zal telkens na verloop van één jaar, derhalve voor het eerst op ##, worden aangepast op basis van de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100), welke door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt vastgesteld. Artikel 12 van de van deze overeenkomst deeluitmakende Algemene Voorwaarden (**bijlage 1**) is hierop van toepassing.

Artikel 5. Omzetbelasting

1. Partijen komen overeen dat verhuurder 21% omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
2. De nadere verplichtingen van partijen terzake van omzetbelasting zijn behoudens in dit artikel tevens geregeld in de op deze huurovereenkomst van toepassing zijnde omzetbelastingbepalingen A.1 t/m A.11 die als **Bijlage 6** aan deze huurovereenkomst zijn gevoegd en daarvan deel uitmaken. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van deze bepalingen ontvangen. De omzetbelastingbepalingen zijn van toepassing, behoudens voor zover daarvan uitdrukkelijk in dit artikel is afgeweken.
3. Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen.
4. Het boekjaar van huurder loopt van ### tot en met ###.
5. Verhuurder is verplicht de bescheiden in zijn administratie te bewaren.
6. 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 A.3.a van de omzetbelastingbepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel A.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 4,5 % van de actuele huurprijs.
7. De vergoeding die huurder verschuldigd is voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen wordt bepaald overeenkomstig artikel 14 van deze overeenkomst. Partijen hebben vastgesteld dat verhuurder omzetbelasting over de vergoeding die huurder verschuldigd is voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen in rekening brengt.
8. Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Artikel 6. Toepasselijkheid algemene voorwaarden

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Huur Bedrijfsruimte Staatsbosbeheer, behoudens voor zover in deze overeenkomst onderdelen daarvan niet van toepassing zijn verklaard. Deze Algemene Voorwaarden zijn aan deze overeenkomst gehecht als **Bijlage 1** en maken hier integraal onderdeel vanuit.

Artikel 7. Bodemverontreiniging

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het gehuurde hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de wettelijke normen die gelden in relatie tot de bestemming of het (voorgenomen) gebruik van het gehuurde, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Verhuurder verwijst voor wat betreft de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang (kunnen) zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het gehuurde naar de aan deze akte gehechte, door verhuurder ingevulde en ondertekende vragenlijst (**Bijlage 2**). Verhuurder is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop (kunnen) wijzen dat het gehuurde enige verontreiniging bevat, anders dan door verhuurder vermeld op deze vragenlijst. Gezien de met deze vragenlijst verstrekte informatie hebben partijen geen reden om aan te nemen dat de bodem van het gehuurde verontreinigd is en is afgezien van het verrichten van bodemonderzoek.

Artikel 8. Leveringen, laad- en losruimte, parkeren

1. Leveringen van leveranciers dienen plaats te vinden tussen 7.00 en 9.30 uur.
2. Laden en lossen dient uitsluitend plaats te vinden op de overrijdbare paden e.e.a. volgens aangehechte situatietekening (**Bijlage 3**).

3. Het terrein is bereikbaar voor leveranciers met een bestelbus (max 5 m¹) en vrachtauto (max 10,4 m¹) met beperkte aslast van 42Kn voor en enkele aslast van 84Kn achter of een dubbele aslast van 84Kn (met dubbele wielen achter) vanwege beperkte belasting toegangsbrug en toegangspaden op het terrein. Hogere belasting, dan wel grotere voertuigen zijn niet toegestaan. Schade aan infrastructuur op grond van verhuurder als gevolg van het niet naleven van deze bepaling zijn volledig voor rekening van huurder.
4. Het is huurder en haar personeel en klanten niet toegestaan op het terrein te parkeren. Het gehuurde omvat geen parkeergelegenheid voor auto's.
5. Op het terrein wordt door Staatsbosbeheer een nader te bepalen locatie aangewezen voor het overdekt stallen van fietsen voor personeel en een gelimiteerd aantal gasten.
6. Op het terrein wordt door Staatsbosbeheer een nader te bepalen locatie bepaald- waar huurder maximaal 2 rolcontainers voor restafval en papier/karton mag plaatsen.

Artikel 10. Duurzaamheidsmaatregelen, energielabel en zonnepanelen

1. Staatsbosbeheer heeft een ambitie dat alle gebouwen in 2050 CO₂ neutraal moeten zijn. De nieuwbouw zal hier al zo goed als mogelijk op deze ambitie aansluiten (BENG). Voor de het poortgebouw wordt een plan opgesteld, zodat binnen de beheer en onderhoud cyclus op basis van het duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) de nog benodigde stappen gefaseerd zullen worden doorgevoerd. De huurder is verplicht hieraan mee te werken.
2. De verduurzamingskosten die aantoonbaar moeten worden gemaakt voor deze opgave (CO₂ neutrale gebouwen) in relatie tot de huurder zullen na oplevering ook aan de huurder worden doorberekend na het doorvoeren van de werkzaamheden. Staatsbosbeheer zal de huurder op voorhand op de hoogte stellen van de verbouwing(en) en de te verwachten huurverhoging(en). Hierbij zal Staatsbosbeheer een specificatie overleggen, waarin aard en noodzaak van de werkzaamheden en de financiële consequenties staan.

Artikel 11. Locatie

1. Huurder is zich bewust dat het gehuurde zich bevindt op een locatie (Koekamp / Malieveld) waar regelmatig evenementen en/of demonstraties plaatsvinden die mogelijk hinder kunnen opleveren. Staatsbosbeheer is niet aansprakelijk voor overlast, schade, inkomstenderving etc. van evenementen en/of demonstraties op het Malieveld en/of rondom Koekamp.
2. Huurder is zich bewust dat het terrein waarop het gehuurde zich bevindt is opengesteld voor publiek. Daarnaast wordt het door het beheerteam van Staatsbosbeheer gebruikt als werkterrein met de hierbij behorende transportbewegingen met groot materieel om de beheertaken te kunnen uitvoeren in de omliggende beheergebieden. Huurder zal dit gebruik niet belemmeren.

Artikel 12. Reclame, Verzekering, Opruimen

1. Het op het gehuurde aanbrengen van voorwerpen, dienende tot reclame, anders dan schriftelijk is overeengekomen, is niet toegestaan. Eventuele reclame uitingen worden na toestemming door Staatsbosbeheer toegestaan als deze passend zijn bij de uitstraling die de locatie heeft. Hierbij rekening houdend dat:
 - a. Staatsbosbeheer eigenaar is en eveneens gebruiker is van het gebouw.
 - b. Het ook passend moet zijn binnen de gemeentelijke verordening van dit gebied.
2. Huurder is verplicht het terrein in een straal van 10 meter rondom het gehuurde in nette toestand te houden ten genoegen van verhuurder, waaronder het dagelijks verwijderen van afval, papier en verpakkingsmateriaal inclusief het ledigen van de prullenbakken. Tussen huurder en verhuurder wordt een gezamenlijk plan opgesteld voor het zwerfvuil.
3. Bij niet nakoming van het gestelde van lid 2 door huurder kan Staatsbosbeheer, na ingebrekestelling, de aangegeven werkzaamheden op kosten van huurder laten uitvoeren.

Artikel 13. Overleg huurder en verhuurder

1. Minimaal éénmaal per jaar vindt een overleg plaats tussen huurder en verhuurder.

4. Verhuurder maakt bij aanvang van de huur en voor de inrichting door huurder een proces verbaal op waarin met tekst en foto's de nul-situatie is vastgelegd en deelt dit met huurder.
5. Huurder verklaart zich bekend met de beperkingen in de openingstijden van de horeca:
 - Huurder sluit de openingstijden van het gehuurde aan op de openingstijden van het informatiecentrum, zijnde van dinsdag t/m zondag tussen 9:30 – 18:00 uur.
 - Huurder is toegestaan maximaal twaalf keer per jaar activiteiten te laten plaatsvinden tot 23:00 uur ten behoeve van:
 - natuur – of erfgoed gerelateerde lezingen of workshops;
 - bijeenkomsten met vrijwilligers, partnerorganisaties of betrokkenen;
 - educatieve activiteiten (bijvoorbeeld scholen of opleidingen);
 - interne teamactiviteiten van Staatsbosbeheer of samenwerkingspartners;
 - feestelijke activiteiten (kleinschalig maximaal 50-75 personen);

één en ander voor zover is toegestaan binnen publiekrechtelijke regelgeving. Huurder is verantwoordelijk voor het regelen van de benodigde vergunningen.

 - Alle andere activiteiten zijn niet toegestaan.
 - Het gehuurde is gesloten voor huurder, haar personeel en/of leveranciers tussen 20.00 en 7.00 uur de volgende dag.
6. Huurder stelt de hiernavolgende en in pandig in het gehuurde aanwezige toiletvoorzieningen op de begane grond open voor het brede publiek en is verantwoordelijk voor de schoonmaak, het beheer en onderhoud hiervan:
 - Mindervalidetoilet 1x;
 - Publiektoilet 3x.
7. De toiletvoorziening op de eerste verdieping in het gehuurde is volledig voor gebruik verhuurder en is ook operationeel en financieel verantwoordelijk voor de schoonmaak, beheer en onderhoud van deze toiletvoorziening.
8. In afwijking van artikel 6 lid en lid 2 van de *Algemene voorwaarden* sluit verhuurder voor het gehuurde contracten ten behoeve van nutsvoorzieningen (zie artikel 3 lid 4 van onderhavige overeenkomst). Verbruik wordt gemeten doormiddel van tussenmeters.
9. In aanvulling van artikel 8 lid 2 van de *algemene voorwaarden* zijn de volgende zaken voor rekening en verantwoordelijkheid van huurder:
 - Leging vetvangput(ten)
 - Vuilverwerking en afvoer vuil
10. Het is huurder bekend dat Staatsbosbeheer geen (opstal) verzekeringen heeft afgesloten voor het gehuurde.
11. In aanvulling op artikel 4 lid 2 punt 2 is huurder verantwoordelijk voor het afsluiten van een deugdelijke aansprakelijkheidsverzekering en inventaris- en bedrijfsschade verzekering.

Artikel 15. Bijlagen

De in deze huurovereenkomst genoemde Bijlagen maken deel van uit van deze overeenkomst. Bij onderlinge strijd tussen de huurovereenkomst en de Bijlagen prevaleren de bepalingen van de huurovereenkomst.

- Bijlage 1: Algemene Voorwaarden Huur Bedrijfsruimte Staatsbosbeheer
- Bijlage 2: Vragenlijst bodemonderzoek
- Bijlage 3: Kadastrale kaart / Situatie
- Bijlage 4: Omschrijving Casco plus
- Bijlage 5: Beschrijving van het gehuurde
- Bijlage 6: Omzetbelastingbepalingen

Aldus overeengekomen en opgemaakt in tweevoud te:

plaats

plaats

datum

datum

handtekening B.A. Revis (directeur Staatsbosbeheer)

handtekening [...]