

---

# 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](http://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 publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Zutphen, gevestigd te Zutphen, 's-Gravenhof 2, 7201 DN, postadres: Postbus 41, 7200AA Zutphen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50099604, vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw drs. A. Vermeulen, die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van d.d. 1 februari 2022 op basis van artikel 160 lid 1, sub d en artikel 171 van de Gemeentewet, hierna te noemen: **'Verhuurder'**,

EN

- 2] Stichting Theater- en Congrescentrum Hanzehof, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (7201 AA) Zutphen aan Coehoornsingel 1, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 41038096, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder mevrouw M. Radstake - Brinkman, met schriftelijke goedkeuring van de Raad van Toezicht, hierna te noemen: **"Huurder"**

omzetbelastingnummer



### NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Verhuurder heeft van huurder gekocht het Theater- en Congrescentrum Hanzehof;
- Verhuurder is hierbij de verplichting aangegaan dat huurder een gedeelte van het verkochte voor 5 jaar terug kan huren met een opzegtermijn van 1 kalenderjaar;
- Dat na ommekomst van voornoemde termijn, behoudens opzegging een verlengde termijn eveneens voor 5 jaar zal zijn;
- Dat huurder een afzonderlijke huurovereenkomst heeft met verhuurder om zo rechtstreeks onder te kunnen verhuren aan de Muzehof;
- Dat deze afzonderlijke huurovereenkomst betrekking heeft op een ander zelfstandig deel van het pand en geen betrekking heeft op deze huurovereenkomst tussen Verhuurder en Huurder;
- Dat huurder en onderhuurder (Muzehof), rekening houdend met elkaars wederzijdse belangen, nadere van belang zijnde afspraken dienen te maken;
- Bij van belang zijnde zaken kan gedacht worden aan afspraken over het gebruik van de gezamenlijke ruimtes, programmering, parkeren, etc. het maken van deze afspraken is primair een aangelegenheid tussen Hanzehof als verhuurder aan Muzehof en Muzehof als onderhuurder van Hanzehof in hun onderlinge huurovereenkomst;
- Dat verhuurder en huurder in deze huurovereenkomst hun rechtsverhouding nader regelen;

## ZIJN OVEREENGEKOMEN

### Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder, een tussen partijen nader bepaald gedeelte van de bedrijfsruimte, inclusief de bijbehorende hijsinstallatie, geluidsinstallatie, de stoelen en de lichtinstallatie, een en ander staande en gelegen aan de Coehoornsingel 1 te Zutphen, te weten het Theater en Congrescentrum Hanzehof, (hierna 'gehuurde'), **kadastraal bekend gemeente Zutphen sectie B nummer 4072 ter grootte van in totaal circa 94 are en 20 centiare, waarvan huurder huurt 6.503 m<sup>2</sup> v.v.o. gemeten volgens NEN 2580 meetrapport.** Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen gearafaerde 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 Theater en Congrescentrum.

**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 c.q. normale vloerbelasting 2.5 kN/m<sup>2</sup>.

**1.5** Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst een kopie van het energielabel D, 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 1 maart 2022 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van 5 jaar en loopt tot en met 1 maart 2027.

**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, derhalve tot en met 1 maart 2032. Deze huurovereenkomst wordt vervolgens 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 of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van één jaar.

**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 € 207.345,64 (zegge: tweehonderdenzevenduizend driehonderdenvijfenvertig euro en vierenzestig eurocent) ex Btw (prijspeil 2021).

**4.2** Partijen komen overeen dat Verhuurder **wel** 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

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

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 rechtsopvolger(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 augustus, voor het eerst met ingang van 1 augustus 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 3 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	€
51.836,41	
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	€
n.v.t.	
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€
<u>10.885,65</u>	
- [21% van de kale geïndexeerde huurprijs wegens BTW derving Verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten)*]	€
10.885,65 in geval art. 4.7 van toepassing	
- [BTW schade als gevolg van niet aftrekbaarheid BTW van de stichtingskosten van het gehuurde	€
n.v.t.	

---

totaal € 62.722,06

zegge: tweeënzestigduizend zeventhonderdtweëntwintig euro en zes eurocent.

**4.9** Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 maart tot en met 31 maart en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 17.278,80 ex BTW. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 maart 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: n.v.t.

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

## Beheerder

**6.1** Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op afdeling vastgoed van de gemeente Zutphen.

**6.2** 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.

**6.3** De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

## Incentives

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

## Asbest/Milieu

**8.1 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.

**8.2 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

**9** 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

### 10

#### 10.1 Demarcatielijst

Tussen partijen is **een demarcatielijst d.d.** vastgesteld (bijlage 10) voor wiens rekening welke onderhoudspost komt en het bijbehorende beheer. Huurder en verhuurder streven er naar daar waar de uitvoering van het onderhoud dat in elkaar grijpt en/of synchroon kan lopen de uitvoeringswerkzaamheden op elkaar worden afgestemd. Het streven van verhuurder is om alleen het noodzakelijke onderhoud uit te voeren om op deze wijze geld te “reserveren” voor de beoogde nieuwbouwsituatie. Verhuurder is bevoegd na overleg met en instemming van de Huurder de posten zoals weergegeven op de demarcatielijst naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

#### 10.2 Toegang en controle

Verhuurder is 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 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 5.1 t/m 5.4, 6, 7, 8.1 en 8.2 en 12.1 t/m 12.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn 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. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan dit artikellid, verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de boete overtreft.

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

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

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

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.

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.

#### **10.4 Onderhuurder Muzehof**

Huurder is er mee bekend dat een ander zelfstandig gedeelte van het pand gehuurd wordt door muziekschool de Muzehof. Huurder (Hanzehof) en onderhuurder (Muzehof) dienen, rekening houdend met elkaars wederzijdse belangen, afspraken te maken over van belang zijnde zaken, zoals gemeenschappelijke ruimtes, programmering, etc., zodat elke exploitatie afzonderlijk optimaal functioneren kan.

#### **10.5 Kortdurende verhuur**

Huurder is bevoegd om binnen de bestemming van het gehuurde en zijn eigen bedrijfsdoelstelling het gehuurde kortdurend onder te verhuren aan derden. Onder kortdurende verhuur wordt in dit verband verstaan elke verhuuring die niet langer duurt dan maximaal 40 dagen (al dan niet aaneengesloten) op jaarbasis. De verantwoordelijkheid voor alle publiekrechtelijke vergunningen, toestemmingen en ontheffingen, alsmede iedere vorm van aansprakelijkheid en of huurdering en of (na)heffing van omzetbelasting van deze kortdurende onderverhuuring ligt volledig bij huurder. Huurder verleend door ondertekening van deze huurovereenkomst verhuurder volledige vrijwaring met betrekking tot deze aspecten. Verhuurder behoudt te allen tijde het recht om huurder aanwijzingen te geven ten aanzien van deze onderverhuuring, alsmede het recht dat de onderverhuuring op zijn verlangen terstond gestaakt wordt indien hem dit geraden voorkomt.

#### **10.6 Gebruiksrecht 'park'**

Huurder heeft het gebruiksrecht ten aanzien van een aangrenzend perceel (park geheten) bij het gehuurde om dit om niet te gebruiken ten behoeve van evenementen, mits alle publiekrechtelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen door hem verkregen zijn.

#### **10.7 Afwijking van de algemene bepalingen kantoorruimte 2015**

Als afwijking c.q. aanvulling van het gestelde in artikel 23 lid 2 en artikel 28 lid 2 van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat (ver)huurder pas is in verzuim nadat (ver)huurder in gebreke wordt gesteld bij een schriftelijke aanmaning, waarbij hem een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.

Als aanvulling op artikel 29 van de algemene bepalingen geldt dat het maximale bedrag van de te verbeuren boete per situatie c.q. incident gesteld wordt op € 15.000,- euro.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2 voud te

Zutphen                      datum

Gemeente Zutphen (verhuurder), namens deze

Mevrouw drs. A. Vermeulen  
Burgemeester Zutphen  
(handtekening Verhuurder)

Zutphen                      datum

Stg. Theater- en Congrescentrum  
Hanzehof (huurder), namens deze

Mevrouw M. Radstake - Brinkman  
directeur bestuurder  
(handtekening Huurder)

Bijlagen: \*)

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

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

- [ ] plattegrond/tekening van het gehuurde.
- [ ] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- [ ] meting volgens.....
- [ ] energielabel.
- [ ] algemene bepalingen.
- [ ] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- [ ] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
- [ ] kopie paspoort [**rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder\***].
- [ ] kopie paspoort [**rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder\***].
- [10] Demarcatielijst d.d.

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.