

---

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

---

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde 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 de ROZ uitgesloten.

**ONDERGETEKENDEN**

- Woningstichting SallandWonen

gevestigd/wonende te  
Domineeskamp 1, 8102 CC Raalte

•

hierna te noemen 'verhuurder',

- ingeschreven in het handelsregister onder nummer 38013279
- vertegenwoordigd door directeur/bestuurder de heer drs. E.W.M. Penninks

EN

- WereldWinkel Raalte

gevestigd/wonende te  
Stationsstraat 42 8102 ED Raalte

•

hierna te noemen 'huurder',

- ingeschreven in het handelsregister onder nummer 05070420
- omzetbelastingnummer 214478499
- vertegenwoordigd door De heer F. van Beurden

**Overwegende dat Partijen**

- streven naar duurzame huisvesting van de Wereldwinkel in de gemeente Raalte
- de huisvesting baseren op het dienstverleningsconcept van de Wereldwinkel
- streven naar behoud van Kulturhus Raalte voor maatschappelijke doeleinden middels het kulturhusconcept, op basis van een verantwoorde maatschappelijke exploitatie
- Onderschrijven dat de exploitatie van het kulturhus duurzaam moet zijn op basis van een begrepen en geaccepteerde balans tussen kosten en maatschappelijke waarden
- Weten dat om passende huisvesting te kunnen bieden aan alle (kandidaat)huurders een verbouwing van het kulturhus noodzakelijk is
- Streven naar realisatie van de verbouwing in het 4 kwartaal van 2012, waarbij de huisvesting voor de Wereldwinkel beschikbaar wordt gesteld per 1 juni 2012

Ondergetekenden één en ander al voor de start van de verbouwing schriftelijk wensen vast te leggen

•• paraaf huurder

paraaf verhuurder

## Partijen komen overeen:

### Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte in het Kulturhus, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan Passage 1 8102 EW Raalte

- kadastraal bekend Gemeente Raalte, sectie E, nummer 4023

welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deelsluitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen geparafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als

- winkelruimte en magazijn, te weten 62 m2 winkelruimte op de begane grond van het Kulturhus en ca 25 m2 bergruimte elders in het gebouw.

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt n.v.t.

### Voorwaarden

2.1 Van deze overeenkomst 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 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

### Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar, ingaande op 1-7-2012 en lopende tot en met 30-6-2017

3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende

- periode van 5 jaar, derhalve tot en met 30-6-2022

- Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 5 jaar.

3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

### Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 100,00 per m2 (exclusief 19% BTW) winkelruimte en € 50,00 per m2 (exclusief 19% BTW) berging

- zegge: honderd euro per m2 winkelruimte en vijftig euro per m2 berging. (Voor aanpassingen van de huurprijs verwijzen we naar 4.5 en de algemene bepalingen)

- 4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder wel/-<sup>1)</sup> 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

<sup>1)</sup> Doorhalen wat niet van toepassing is.

rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

**4.3** Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de 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 januari tot en met december

•• **4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2013 aangepast overeenkomstig 9.1. t/m 9.4 algemene bepalingen.

**4.6** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

Ter informatie: De huidige servicekosten bedragen ca. € 41,00 per m<sup>2</sup>. In de toekomst kan dit veranderen als gevolg van veranderde kosten voor schoonmaak, energie en beheer. Zie specificatie in de bijlage.

**4.7.1** De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- 
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten (servicekosten) met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

**4.7.2** 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 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en

wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op 20..% van de actuele huurprijs.

**4.8.** Per betaalperiode van één kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

|                                                                                                                                                           |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| - de huurprijs                                                                                                                                            | € 620,83        |
| - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of                                                                                                    | € <u>117,96</u> |
| <del>de afzonderlijke vergoeding als genoemd in 4.2 indien geen met omzetbelaste verhuur wordt overeengekomen of</del>                                    | €               |
| de in 4.7.2. genoemde vergoeding(en) indien niet meer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen               | €               |
| - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting | € n.t.b.        |
| -                                                                                                                                                         | €               |
| -                                                                                                                                                         | €               |

totaal € 738,79

zegge: zevenhonderd achtendertig euro en negenenzeventig cent

**4.9** Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode

van 1 juli 2012 tot en met 31 juli 2012 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag

paraaf huurder

paraaf verhuurder

- € 738,79 . Dit bedrag is **inclusief** omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is.
  - Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 juli 2012 .
- 4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 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.

### **Leveringen en diensten**

**5.** Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen

- -schoonmaak
- -energielasten
- -huismeester

### **Bankgarantie**

**6.** Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen

- vastgesteld op
- zegge: Niet van toepassing .

### **Beheerder**

**7.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt verhuurder op als beheerder. Voor behoud van het open karakter en voor afspraken over samenwerking, taken en verantwoordelijkheden zal huurder deelnemen aan een overlegcommissie van alle gebruikers van het Kulturhus. De vorm en inhoud van een dergelijke commissie zal in onderling overleg door de gezamenlijke huurders en verhuurder worden bepaald.

**7.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

## 8. Bijzondere bepalingen

- 8.1 Partijen gaan een duurzame relatie aan waarbinnen zowel een verantwoorde exploitatie van het Kulturhus Raalte als passende huisvesting voor de Wereldwinkel gerealiseerd gaan worden.
- 8.2 Voor de Wereldwinkel betekent dat op basis van het huidige dienstverleningsconcept ca 62 m2 publieksruimte op de begane grond en ca. 25 m2 bergruimte elders in het gebouw
- 8.3 SallandWonen gaat in overleg met de Wereldwinkel over tot het formuleren van een inrichting- en bouwplan ter realisatie van de door beide partijen gewenste huisvesting in het Kulturhus Raalte
- 8.4 In 2015 zal een evaluatiemoment worden ingepast (evenals bij de Bibliotheek) om te bekijken of de ruimte nog past bij de dienstverlening of dat er in overleg een aanpassing aan het ruimtegebruik gedaan moet worden
- 8.4 Na realisatie van de bouw zal worden overgegaan tot vaststelling van het definitieve aantal m2
- 8.5 Voor behoud van het open karakter en voor afspraken over samenwerking, taken en verantwoordelijkheden zal huurder deelnemen aan een overlegcommissie van alle gebruikers van het Kulturhus. De vorm en inhoud van een dergelijke commissie zal in onderling overleg door de gezamenlijke huurders en verhuurder worden bepaald.
- 8.6 SallandWonen is bereid mee te investeren in mobile kastruimte/vitrinekasten teneinde flexibel ruimtegebruik voor de Wereldwinkel mogelijk te maken
- 8.7 Na het eerste jaar van gebruik zal tijdens een gezamenlijke evaluatie worden bekeken of het aanbrengen van een extra winkeldeur t.b.v. de Wereldwinkel zinvol/gewenst is
- 8.8 SallandWonen treedt in overleg met de gemeente Raalte over het verwijderen van de fietsenstalling ter hoogte van de etalageruimte van de Wereldwinkel
- 9. Hetgeen is vastgelegd in dit contract geldt onder voorbehoud van goedkeuring door de Raad van Commissarissen van SallandWonen

- Aldus opgemaakt en ondertekend in 2 voud

●● plaats

Raalte

datum

9-2-2012

.....  
Woningstichting SallandWonen  
De heer drs. E.W.M. Penninks  
Directeur/bestuurder

●● (handtekening verhuurder)

plaats

Raalte

datum

09-02-2012

.....  
Wereldwinkel Raalte



(handtekening huurder)

Bijlagen:<sup>2)</sup>

- algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- 
- - onderhouds ABC
- -
- -

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 2.1.

- Handtekening huurder(s):

---

<sup>2)</sup> Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen