



HUUROVEREENKOMST

Renesse, Roelandsweg 3b en 3c (begane
grond)

Zaaknummer: [nummer]

Inhoudsopgave

Overwegingen	3
Artikel 1. Het gehuurde en de bestemming	3
Artikel 2. Algemene huurvoorwaarden	4
Artikel 3. Duur, verlenging en opzegging	4
Artikel 4. Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode	4
Artikel 5. Kosten van levering van zaken en diensten	5
Artikel 6. Zekerheden	5
Artikel 7. Contactgegevens Verhuurder	5
Artikel 8. Asbest/milieu	5
Artikel 9. Bijzondere bepalingen Algemene huurvoorwaarden	5
Artikel 10. Toepasselijk recht en geschillen	6
Artikel 11. Slotbepalingen	6
Artikel 12. Bijlagen	6
Bekendheid inhoud Overeenkomst	6
Bijlage 1: Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel Huurder	8
Bijlage 2: Plattegrond/tekening van het Gehuurde	9
Bijlage 3: Proces-verbaal van oplevering van het Gehuurde	10
Bijlage 4: Algemene huurvoorwaarden	11

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW
aan Roelandsweg 3b en 3c (begane grond) in Renesse

Ondergetekenden

1. **GEMEENTE SCHOUWEN-DUIVELAND**, statutair gevestigd in Zierikzee, gemeente Schouwen-Duiveland, kantoorhoudend aan de Laan van Sint Hilaire 2, 4301 SH in Zierikzee (postadres: Postbus 5555, 4300 JA, Zierikzee), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 20170062, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.B. Schaalje, projectleider ruimtelijke ontwikkeling van het team Ontwikkelingsbedrijf van de afdeling Ruimte & Milieu, gevolmachtigd door de burgemeester van de gemeente Schouwen-Duiveland bij besluit van 10 december 2019 en handelend ter uitvoering van het besluit van de heer A.B. Schaalje, projectleider ruimtelijke ontwikkeling van het team Ontwikkelingsbedrijf van de afdeling Ruimte en Milieu van [datum], hiertoe gemandateerd door het college van burgemeester en wethouders van gemeente Schouwen-Duiveland bij besluit van 10 december 2019, hierna te noemen: '**de Gemeente**' en/of '**de Verhuurder**',

en

2. **HUURDER**, statutair gevestigd in [GEMEENTE] en kantoorhoudend aan [ADRES, PC EN PLAATS] (postadres: ADRES, PC EN PLAATS), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [NUMMER], waarvan een uittreksel van de Kamer van Koophandel als **bijlage 1** aan deze huurovereenkomst is gehecht, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [VERTEGENWOORDIGER], hierna te noemen: '**[NAAM]**' en/of '**de Huurder**',

de Gemeente en/of de Verhuurder en de NAAM en/of de Huurder hierna gezamenlijk te noemen: '**Partijen**'.

Overwegingen

Partijen nemen in overweging dat:

- a. Verhuurder tot en met 31 december 2035 het recht van erfpacht heeft op het hierna in artikel 1 lid 1 van deze huurovereenkomst omschreven Gehuurde en het Gehuurde in eigendom is van de heer Klaas Cornelis Steur, geboren in Noordgouwe op 30 januari 1952 en conform het bepaalde in de notariële akte tot uitgifte in erfpacht Verhuurder gerechtigd is het erfpachtsrecht en/of de op het erfpachtrecht gevestigde opstallen, bouwwerken en voorzieningen geheel of gedeeltelijk te verhuren, zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar;
- b. Verhuurder en de heer Steur met een derde partij zijn overeengekomen om het recht van erfpacht respectievelijk het eigendom van het Gehuurde eind 2027 te verkopen aan deze derde partij;
- c. het Gehuurde per 1 oktober 2026 vrij is om opnieuw, tijdelijk, te verhuren;
- d. Huurder het hierna in artikel 1 lid 1 van deze huurovereenkomst omschreven Gehuurde wenst te huren van Verhuurder voor het hierna in artikel 1 lid 2 van deze huurovereenkomst genoemde beoogde gebruik en Partijen overeenstemming hebben bereikt over de huur door Huurder van het hierna in artikel 1 lid 1 omschreven Gehuurde;
- e. Partijen de afspraken betreffende de huur in deze huurovereenkomst schriftelijk vastleggen.

Partijen verklaren dat deze huurovereenkomst, hierna te noemen: '**de Overeenkomst**', is gesloten onder de navolgende bedingen, bepalingen en voorwaarden:

Artikel 1. Het gehuurde en de bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de kantoor-/bedrijfsruimte op de begane grond, hierna te noemen: '**het Gehuurde**', gelegen aan Roelandsweg 3b en 3c in Renesse, kadastraal bekend gemeente Westerschouwen, sectie H, nummer 899, ter grootte van in totaal circa 230 m² (tweehonderdendertig centiare). Het Gehuurde is met de kleur geel aangeduid op de als **bijlage 2** aan deze Overeenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het Gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als **bijlage 3** aangehecht en door Partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering.
2. Het Gehuurde wordt door Huurder uitsluitend gebruikt als [GEBRUIK GEHUURDE].
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 lid 2.

4. De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het Gehuurde bedraagt zoveel als bouwkundig is toegestaan.
5. Huurder heeft bij het aangaan van de Overeenkomst geen kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het Gehuurde.
6. Als 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 maakt voor de huurprijs.

Artikel 2. Algemene huurvoorwaarden

1. Op deze Overeenkomst zijn de 'Algemene huurvoorwaarden voor kantoor- en bedrijfsruimten Schouwen-Duiveland 2016', hierna te noemen: '**de Algemene huurvoorwaarden**', van toepassing. De Algemene huurvoorwaarden zijn door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 22 december 2015 en in werking getreden op 1 januari 2016. De inhoud van de algemene huurvoorwaarden is Partijen bekend. Huurder verklaart uitdrukkelijk vooraf een exemplaar van de algemene huurvoorwaarden, ter kennisneming te hebben ontvangen, gaat daarmee akkoord en beschouwt deze als in deze Overeenkomst woordelijk te zijn opgenomen. De Algemene huurvoorwaarden zijn als **bijlage 4** aan deze Overeenkomst gehecht.
2. De Algemene huurvoorwaarden waar in lid 1 van dit artikel naar 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.

Artikel 3. Duur, verlenging en opzegging

1. Deze Overeenkomst gaat in op 1 oktober 2026, hierna te noemen: '**de Ingangsdatum**', en is aangegaan voor een periode van 15 maanden en loopt tot en **met 30 november 2027**.
2. Na het verstrijken van de in lid 1 van dit artikel genoemde periode eindigt deze Overeenkomst van rechtswege.

Artikel 4. Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

1. De aanvangshuurprijs van het Gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 15.996,68 (zegge: vijftienduizend negenhonderdzesennegentig euro en achtenzestig eurocent) exclusief omzetbelasting (prijspeil 2026).
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 of diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de Algemene huurvoorwaarden is dan niet van toepassing.
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 deze Overeenkomst en in artikel 18 van de Algemene huurvoorwaarden. Huurder verklaart door ondertekening van deze Overeenkomst, 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. Het Boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
5. De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari aangepast, voor het eerst met ingang van 1 januari 2027 aangepast overeenkomstig artikel 17 lid 1 t/m lid 3 van de Algemene huurvoorwaarden.
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 huurvoorwaarden. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbepalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
7. Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd als 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 lid 1 van de Algemene huurvoorwaarden bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4 lid 8 van deze Overeenkomst.
8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van 3 (drie) kalendermaanden bedraagt bij huuringsdatum:

- | | |
|---|-----------------|
| a. de huurprijs | € 3.999,17 |
| b. het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting | € 0,00 |
| c. in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting | € <u>839,83</u> |
| Totaal: | € 4.839,00 |
- (zegge: vierduizend achthonderdneuenendertig euro en nul eurocent).
- Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 oktober 2026 tot en met 31 december 2026 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 4.839,00 (zegge: vierduizend achthonderdneuenendertig euro en nul eurocent) inclusief omzetbelasting. Dit bedrag moet zijn bijgeschreven op het bankrekeningnummer van Verhuurder uiterlijk op 30 september 2026. Hiervoor ontvangt Huurder een factuur.
 - De uit hoofde van deze Overeenkomst door Huurder aan Verhuurder verder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in lid 8 van dit artikel zijn in 1 bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór de 1^{ste} dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
 - Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze Overeenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene huurvoorwaarden exclusief omzetbelasting.

Artikel 5. Kosten van levering van zaken en diensten

- Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd: niet van toepassing.
- Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in lid 1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen

Artikel 6. Zekerheden

- Huurder stelt een bankgarantie van € 3.999,17 of betaalt een waarborgsom van € 3.999,17. Verhuurder moet deze bankgarantie of waarborgsom uiterlijk op 15 september 2026 ontvangen hebben.
- Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Artikel 7. Contactgegevens Verhuurder

- Bij eventuele storingen en/of klachten over het Gehuurde maakt Huurder een servicelijnmelding via: www.schouwen-duiveland.nl.
- Voor overige (bouwtechnische) vragen over het Gehuurde neemt Huurder contact op met het Team Gebouwenbeheer via e-mailadres: gebouwenbeheer@schouwen-duiveland.nl.
- Voor vragen over deze Overeenkomst neemt Huurder contact op via de zaak waarvan het zaaknummer op het titelblad van deze Overeenkomst staat of via het Team Ontwikkelingsbedrijf via e-mailadres: ontwikkelingsbedrijf@schouwen-duiveland.nl.

Artikel 8. Asbest/milieu

- Huurder is bekend met de navolgende rapportage betreffende het verrichte onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in het Gehuurde: het door onderzoeksbureau NMCS Asbestonderzoek & Expertise Nederlof Milieu & Combi Services opgestelde rapport met nummer A.17.006.102/1 d.d. 10 oktober 2017. Huurder geeft aan kennis genomen te hebben van het hiervoor genoemde rapport, welk rapport ook in deze zaak met zaaknummer [zaaknummer] is terug te vinden.
- Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op aan het Gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van de geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de Overeenkomst 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 deze Overeenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Artikel 9. Bijzondere bepalingen Algemene huurvoorwaarden

- In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 1 van de Algemene huurvoorwaarden dient waar de leden 1 en 3 worden vermeld gelezen te worden: de leden 1 en 2.
- In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 3 en artikel 10 lid 4 onder sub c van de Algemene huurvoorwaarden dient waar artikel 1 lid 4 wordt vermeld gelezen te worden: artikel 1 lid 2.
- In afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 5 van de Algemene huurvoorwaarden dient waar artikel 1 lid 7 wordt vermeld gelezen te worden: artikel 1 lid 5.
- In afwijking van en in aanvulling op het bepaalde in artikel 11 van de Algemene huurvoorwaarden inzake kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen, zijn Partijen het volgende overeengekomen:

- a. aan het bepaalde in artikel 11 lid 2 van de Algemene huurvoorwaarden dient aan de laatste zin van lid 2 toegevoegd te worden: 'een en ander pro rata parte'.
 - b. de kosten van onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating, zoals vermeld in artikel 11 lid 5 onder sub f, zijn niet voor rekening van de Huurder, maar zijn voor rekening van de Verhuurder (en dienen toegevoegd te worden aan het bepaalde in artikel 11 lid 4 van de Algemene huurvoorwaarden).
 - c. het bepaalde in de laatste zin van artikel 11 lid 5 onder sub h van de Algemene huurvoorwaarden is niet van toepassing.
5. In afwijking van het bepaalde in artikel 17 lid 1 van de Algemene huurvoorwaarden vindt wijziging van de huurprijs plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 = 100).
 6. In afwijking van het bepaalde in artikel 19 lid 5 van de Algemene huurvoorwaarden dient voor Inspecteur der Omzetbelasting gelezen te worden: 'Belastingdienst'.
 7. In afwijking van het bepaalde in artikel 24 lid 2 van de Algemene huurvoorwaarden wordt in plaats van lid 1, 4 en 5 bedoeld: lid 1, 3 en 5.
 8. In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 2 luidt deze bepaling als volgt: 'Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten'.
 9. In afwijking van het bepaalde in artikel 26 lid 3 van de Algemene huurvoorwaarden luidt deze bepaling als volgt: 'Huurder kan geen ontbinding van de Overeenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor Huurder onaanvaardbaar is dat de Overeenkomst ongewijzigd in stand blijft en Verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van Huurder'.
 10. In afwijking van het bepaalde in artikel 28 lid 1 van de Algemene huurvoorwaarden luidt de laatste zin van die bepaling als volgt: 'Artikel 6:96 lid 2 onder c Burgerlijk Wetboek, waar verwezen wordt naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen Partijen niet van toepassing'.

Artikel 10. Toepasselijk recht en geschillen

1. Op deze Overeenkomst of nadere overeenkomsten die hieruit mochten voortvloeien dan wel welke daarmee samenhangen, is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen beogen geschillen, welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze Overeenkomst of nadere overeenkomsten die hieruit mochten voortvloeien dan wel welke daarmee samenhangen, in der minne te schikken en zijn door deze Overeenkomst verbonden zich daarvoor in te spannen.
3. Een geschil wordt geacht aanwezig te zijn, ingeval 1 van Partijen zulks stelt onder schriftelijke opgave van het punt van geschil aan de wederpartij.
4. Ingeval ingevolge lid 2 van dit artikel niet tot een schikking wordt gekomen of lijkt te worden gekomen, dan kunnen alle uit deze Overeenkomst of nadere overeenkomsten die hieruit mochten voortvloeien dan wel welke daarmee samenhangen, voortvloeiende geschillen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter binnen het arrondissement van de Verhuurder.

Artikel 11. Slotbepalingen

1. Over de inhoud van deze Overeenkomst hebben Partijen volledige wilsovereenstemming bereikt. De mogelijk eerdere mondelinge dan wel schriftelijke overeenstemming tussen Partijen wordt geacht in deze Overeenkomst te zijn opgenomen en voor het overige te zijn beëindigd.
2. Ingeval van strijdigheid tussen de inhoud van deze Overeenkomst en de bijlagen, prevaleert de inhoud van deze Overeenkomst.

Artikel 12. Bijlagen

De volgende bij deze Overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit van deze Overeenkomst, welke bijlagen als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:

- bijlage 1: uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel Huurder of legitimatiebewijs van Huurder;
- bijlage 2: plattegrond/tekening van het Gehuurde;
- bijlage 3: proces-verbaal van oplevering van het Gehuurde (toe te voegen ten tijde van oplevering);
- bijlage 4: Algemene huurvoorwaarden.

Bekendheid inhoud Overeenkomst

Partijen verklaren dat zij, voorafgaand aan de ondertekening van deze Overeenkomst, zorgvuldig kennis hebben genomen van de inhoud hiervan en voldoende informatie hebben ontvangen om de gevolgen van deze Overeenkomst te overzien.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud,

namens de Verhuurder,

Gemeente Schouwen-Duiveland

namens de Huurder,

[Naam Huurder]

.....

de heer A.B. Schaalje
projectleider ruimtelijke ontwikkeling

Zierikzee, d.d.

.....

[Naam vertegenwoordiger/Huurder]
functie (indien van toepassing)

Plaats, d.d.

MODÈLE

Bijlage 1: Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel Huurder

MODEL

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

Bijlage 2: Plattegrond/tekening van het Gehuurde

MODEL

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

Bijlage 3: Proces-verbaal van oplevering van het Gehuurde

MODEL

Paraaf Verhuurder:

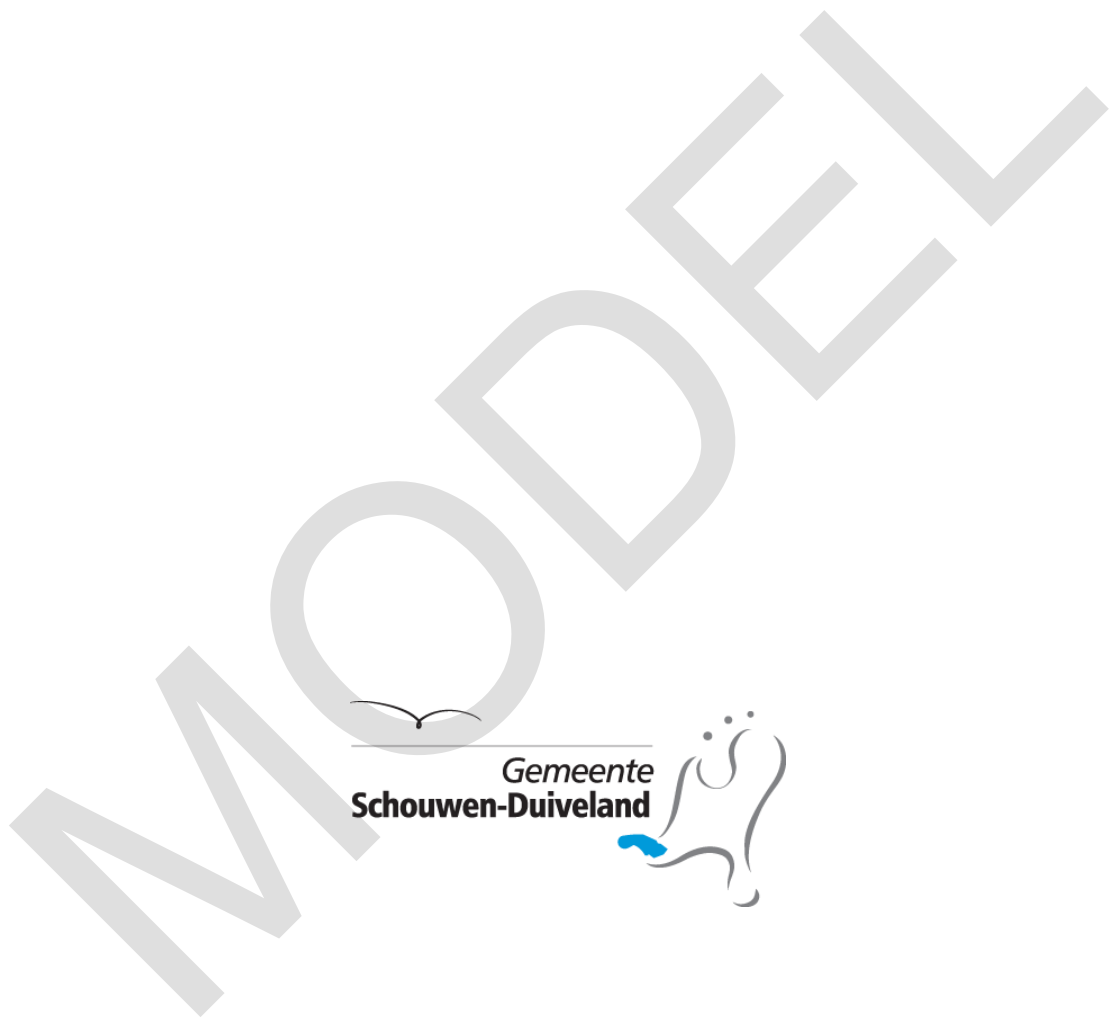
Paraaf Huurder:

Bijlage 4: Algemene huurvoorwaarden

MODEL

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:



Laan van St. Hilaire 2
4301 SH Zierikzee

Postadres:
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

T. (0111) 452 000
E. gemeente@schouwen-duiveland.nl
www.schouwen-duiveland.nl