

---

# 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

**Provincie Utrecht,**

gevestigd te **Utrecht,**

hierna te noemen 'verhuurder',

vertegenwoordigd door **de heer H. Goedhart, algemeen directeur Provincie Utrecht, daartoe aangewezen door gedeputeerde staten van Utrecht en de commissaris van de Koning in de provincie Utrecht en als zodanig handelende namens Gedeputeerde Staten van Utrecht en de commissaris van de Koning in de provincie Utrecht,** kopie van een geldig legitimatiebewijs zijn aan deze huurovereenkomst gehecht.

EN

**Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht,**

gevestigd te --, aan de --, ----,

hierna te noemen 'huurder',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer ---

omzetbelastingnummer ---

vertegenwoordigd door de heer M. van Lier, kopie van een geldig legitimatiebewijs en van het besluit tot **vertegenwoordigingsbevoegdheid** zijn aan deze huurovereenkomst gehecht.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

## Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, bestaande uit **circa 1.176 m<sup>2</sup> v.v.o. kantoorruimte gelegen op de 11<sup>e</sup> etage, en 110 m<sup>2</sup> in de kelder van het kantoorgebouw aan de Archimedeslaan 6 te Utrecht – het 'Huis voor de Provincie' – alsmede 50 parkeerplaatsen, waarvan 30 parkeerplaatsen op het bovendeck dan wel parkeergarage, 10 flex-parkeerplaatsen en 10 parkeerplaatsen t.b.v. piketvoertuigen kadastraal bekend als gemeente Utrecht, sectie N, nummers 1387 en 1388,** welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deelsluitmakende door partijen gearafaerde tekening en een door partijen gearafaerd 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 gearafaerde foto's. **Een kopie van de meetstaat conform NEN2580 is als specifieke bijlage aan deze huurovereenkomst gehecht.**

**1.2** Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **kantoorruimte (1.176 m<sup>2</sup>) en als kleedruimte (110 m<sup>2</sup>).** De parkeerplaatsen zijn bestemd ten behoeve van het parkeren van personenauto's en motorfietsen. Bezoekers van huurder dienen te parkeren op het bezoekersdek. Voor huurder zijn dagelijks 5 parkeerplaatsen gereserveerd. Fietsen dienen gestald te worden in de fietsenstalling, welke toegankelijk is voor de medewerkers van huurder. Fietsen van bezoekers dienen gestald te worden op het bovendeck, nabij de hoofdingang.

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 **250 kg/m<sup>2</sup>**.

## 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', gedeponereerd 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 **10 (tien) jaar**, ingaande op **1 juli 2014** en lopende tot en met **30 juni 2024**.

3.2 Indien geen opzegging plaatsvindt conform het gestelde in artikel 3.3 en 3.4 wordt de overeenkomst stilzwijgend verlengd voor een periode van **5 (vijf) jaar**, derhalve tot en met **30 juni 2029**.

Deze overeenkomst wordt vervolgens onder dezelfde voorwaarden voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **5 (vijf) 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 € **238.180,-**

Kantoorruimte	1.176 x € 155,- =	€ 182.280,-
Lockerruimte	110 x € 112,73 =	€ 12.400,-
Parkeerplaatsen	30 x € 775,- =	€ 23.250,-
Flex-parkeerplaatsen	10 x € 775,- =	€ 7.750,-
Parkeren piket	10 x € 1.250,- =	€ 12.500,-
Totaal		€ 238.180,-

zegge: tweehonderd achtendertigduizend honderdtachtig euro en nul eurocent.

Het voorschotbedrag van de servicekosten bedraagt op jaarbasis

1176 x € 133,00 =	€ 156.408,00
Flexplekken	€ 38.220,00
21% BTW =	€ 40.871,88
Totaal	€ 235.499,88

zegge: tweehonderd vijfendertigduizend vierhonderdnegenennegentig euro en achtentachtig eurocent

4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder **wel** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

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 **1 januari** tot en met **31 december**.

**4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **1 januari 2015** aangepast overeenkomstig 9.1. t/m 9.4 algemene bepalingen. **Voor het overige wordt verwezen naar artikel 8.3.**

**4.6** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen (**servicekosten**) met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven. **Voor het overige wordt verwezen naar artikel 5.**

**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 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 9% van de actuele huurprijs.

**4.8.** Per betaalperiode van **3 (drie)** kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs	€ 59.545,08
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ 12.504,47
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	€ <u>58.874,97</u>
<b>totaal</b>	<b>€ <u>130.924,51</u></b>

zegge: **honderddertigduizend negenhonderdvierentwintig euro en eenenvijftig eurocent.**

**4.9** Met het oog op de datum van ingang van de huur, **en het bepaalde in artikel 8.8 t/m 8.10** heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 juli 2014** tot en met **30 september 2014** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 58.874,97**. 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 **01 juli 2014**. **Voor de betalingen van de huurprijs wordt verwezen naar artikel 8.8 en 8.9.**

**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

### Huisvesting

- OZB Gebruiker;
- Glasverzekering;
- Onderhoud gebouwen en terreinen;
- Onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- Verbruik van elektriciteit, stadsverwarming en water.

### Diensten en middelen

- Bedrijfsrestaurant;
- Drankenautomaten in algemene ruimten en gehuurde ruimten;
- Bewaking en beveiliging;
- Receptie;
- Schoonmaak algemene ruimten en gehuurde ruimten;
- Glasbewassing buitenzijde en gevelreiniging en gehuurde ruimten;
- Ongediertebestrijding;
- Reststoffenmanagement algemene ruimten en gehuurde ruimten;
- Groenvoorziening algemene ruimten;
- Kunst algemene ruimten en gehuurde ruimten;
- Bewegwijzering algemene ruimten;
- Gebruik vergadercentrum o.b.v. fair use policy (zie verder artikel 8.7);
- Gebruik van algemene voorzieningen op de begane grond en eerste etage;
- WIFI in algemene ruimten en op de gehuurde verdieping;
- Beheerkosten 5%.

Het voorschotbedrag voor de bovengenoemde door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten (servicekosten) bedraagt € 133,- per m<sup>2</sup> VVO per jaar, te vermeerderen met BTW.

Eventuele aanvullende dienstverlening wordt vastgelegd in een separate Dienstverleningsovereenkomst (DVO).

### Bankgarantie

## 6. Niet van toepassing.

### Beheerder

7.1 Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt **verhuurder** als beheerder op.

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.

### Bijzondere bepalingen

#### 8.1 Vertegenwoordigingsbevoegdheid

Huurder en verhuurder verklaren middels ondertekening van deze overeenkomst reeds bij voorbaat dat degenen die namens hen alle met deze huurovereenkomst samenhangende stukken ondertekenen respectievelijk zullen ondertekenen en daarmee verband houdende afspraken maken respectievelijk zullen maken, daartoe bevoegd zijn. Met de hiervoor genoemde samenhangende stukken en afspraken worden onder meer doch niet uitsluitend bedoeld de beschrijving van het gehuurde als bedoeld in artikel 1.1 van deze overeenkomst, de opleveringsrapporten van artikel 10 van de Algemene Bepalingen en alle afspraken met betrekking tot de oplevering van het gehuurde. In het verlengde van het voorgaande zullen huurder en verhuurder zich nimmer beroepen op de onbevoegdheid van bedoelde vertegenwoordigers. Partijen komen voorts overeen dat huurder en verhuurder niet gehouden zijn onderzoek in te stellen naar de vertegenwoordigingsbevoegdheid van degenen die namens verhuurder danwel namens huurder optreden.

#### 8.2 Huurovereenkomst bevat geheel contract

Verhuurder en huurder erkennen dat de bepalingen en voorwaarden van deze huurovereenkomst, en elk schriftelijk bijkomende afspraak met betrekking tot een van de bepalingen ervan, de volledige overeenkomst tussen de verhuurder alsmede huurder bevatten. Er zijn geen mondelinge of collaterale bijkomende afspraken tussen de partijen

met betrekking tot het huurobject ongeacht enige discussies of onderhandelingen tussen de partijen voorafgaand aan de uitvoering hiervan.

### **8.3 Huurprijswijziging**

Het in artikel 9.1 (Huurprijswijziging) van de Algemene Bepalingen genoemde basisjaar (2000 = 100) voor het prijsindexcijfer is gewijzigd in 2006 = 100.

### **8.4 Opleveringsniveau**

Het gehuurde wordt op 1 juli 2014 geleverd inclusief het gestandaardiseerde meubilair van het 'Huis voor de provincie'. Voor de wijze van oplevering van het gehuurde met inrichting geldt het gestelde in artikel 1. Gedurende de looptijd van de huurovereenkomst wordt de inrichting ter beschikking gesteld aan huurder. Huurder is vrij om de opstelling van losse inrichting naar eigen inzicht aan te passen. Huurder zal als goed huisvader zorgdragen voor het meubilair. Kosten als gevolg van slijtage, herstel van schade en/of vervanging komen voor rekening van huurder.

### **8.5 Eerder toegang tot het gehuurde**

Huurder krijgt reeds vanaf 01 juni 2014 toegang tot het gehuurde ten behoeve van inrichtings- en verhuiskwerkzaamheden, mits de huurder de huurovereenkomst voordien heeft getekend en aan de eerste betalingsverplichting heeft voldaan. Huurder is over de periode vanaf 01 juni 2014 tot 1 juli 2014 geen vergoeding verschuldigd. Huurder veroorzaakt bij deze werkzaamheden zo weinig mogelijk hinder of overlast en zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. De regeling voor aansprakelijkheid voor schade o.g.v. artikel 11 van de algemene bepalingen, alsmede de verbodsbepalingen in artikel 6.11 algemene bepalingen is van toepassing op huurder als ware hij reeds huurder is.

### **8.6 Logo- naamaanduiding / bewegwijzering**

Huurder heeft de mogelijkheid om voor zijn rekening en risico naamaanduiding/bewegwijzering aan te brengen op de eigen etage. Huurder dient bij het einde van de huurovereenkomst zorg te dragen voor verwijdering van de door huurder aangebrachte naamaanduiding/bewegwijzering. Verhuurder zorgt voor de interne bewegwijzering in het gebouw, een en ander in lijn met de overige bewegwijzering van verhuurder. Dit beperkt zich tot de bewegwijzering in de algemene ruimten van het gebouw, in de liften, op het terrein en op de toegangsdeuren van de gehuurde etage.

### **8.7 Medegebruik vergadercentrum**

Op het gebruik van het vergadercentrum geldt een 'fair use policy'. Huurder heeft recht op het gebruik van het vergadercentrum naar rato van het aantal gehuurde vierkante meter kantoorruimte. Monitoring zal plaatsvinden door verhuurder. Indien huurder onevenredig gebruik maakt van het vergadercentrum zal verhuurder hierover met huurder in overleg treden.

### **8.8 Huurvrije periode**

Huurder ontvangt een huurvrije periode van 12 maanden, derhalve van 1 juli 2014 tot en met 30 juni 2015. Over deze periode dienen wel servicekosten vermeerderd met BTW te worden voldaan.

### **8.9 Verbouwingsbijdrage**

Huurder ontvangt van verhuurder een inrichtingsbijdrage om de 11<sup>e</sup> etage in te richten conform huisstijl en in lijn met de blauwdruk van de overige verdiepingen tot een maximum bedrag van € 150,000,- excl. BTW. De verdieping is thans conform huisstijl ingericht. Dit betekent dat verhuurder bij aanvang van het gehuurde reeds heeft voldaan aan de inrichtingsverplichting en eenmalige bijdrage van € 150.000,- excl. BTW. Eventuele garanties met betrekking tot de inrichting komen toe aan huurder. Bij beëindiging van de huurovereenkomst kunnen de door verhuurder geaccordeerde voorzieningen achterblijven in het gehuurde. Verhuurder is hiervoor geen enkele vergoeding van welke aard dan ook verschuldigd aan huurder.

### **8.10 Inspecteren ruimten**

Verhuurder is bevoegd, in overleg met huurder, het gehuurde te inspecteren. Huurder zal hiertoe terstond zijn medewerking verlenen.

### **8.11 Milieu**

In afwijking van artikel 6.8.1 en artikel 6.8.2 van de Algemene Bepalingen geldt dat huurder pas aansprakelijk is voor de uit de verontreiniging voortvloeiende schade, nadat verhuurder heeft aangetoond dat de verontreiniging door toedoen of nalatigheid van huurder, zijn personeel dan wel personen of zaken die huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, dan wel een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.

### **8.12 Afvalstoffen / chemisch afval**

Het gestelde in artikel 6.9 van de Algemene Bepalingen geldt alleen voor die gevallen waarin het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen niet valt onder het door verhuurder te verzorgen "reststoffenmanagement" zoals genoemd in artikel 5.

### **8.13 Schade en aansprakelijkheid**

Huurder is in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1, artikel 11.2, artikel 11.3 en artikel 11.5 van de Algemene Bepalingen niet aansprakelijk voor schade en verliezen aan het gehuurde of ten aanzien van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, tenzij verhuurder bewijst dat hem, de personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, daaromtrent schuld treft.

Aan artikel 11.6 van de Algemene Bepalingen wordt de volgende zin toegevoegd: "Het bepaalde in dit artikel geldt niet in geval van schuld of nalatigheid van verhuurder."

De woorden "grove" en "ernstige" in de eerste zin van artikel 11.9 van de Algemene Bepalingen zijn niet van toepassing.

### **8.14 Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen**

Het onderhoud, het herstel, de vernieuwingen, de inspecties en de keuringen zoals omschreven in artikel 13.4, lid a, lid c, lid e, lid f, lid g, lid h en lid k van de Algemene Bepalingen zijn onderdeel van de servicekosten.

Het onderhoud, het herstel, de vernieuwingen, de inspecties en de keuringen zoals omschreven in artikel 13.4, lid b, lid d, lid i, en lid j van de Algemene Bepalingen zijn voor rekening en risico van huurder voor zover het de gehuurde verdiepingen betreft.

### **8.15 Aanpassingen door of vanwege huurder**

De laatste zin van artikel 14.4 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing. Verhuurder is gerechtigd om gedurende de huurperiode renovatiewerkzaamheden uit te voeren, mits huurder hiervoor schriftelijk goedkeuring heeft verleend. Huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

### **8.16 Kosten van leveringen en diensten**

De woorden "grove" en "ernstige" in de eerste zin van artikel 16.11 van de Algemene Bepalingen zijn niet van toepassing.

### **8.17 Overige belastingen, lasten, heffingen en premies, e.d.**

De onroerendezaakbelasting en de milieuheffingen zoals omschreven in artikel 20.1, lid a en b van de Algemene Bepalingen zijn onderdeel van de servicekosten.

### **8.18 Break clause voortijdige beëindiging**

Huurder en verhuurder zijn een overeenkomst van 10 jaar overeengekomen. Huurder heeft voor de periode jaar 6 t/m jaar 10 een extra jaar huurvrij bedongen, zijnde een incentive. Het eerste jaar – het aanvangsjaar – is de huurvrij periode toegekend. Huurder kan besluiten na de eerste termijn van 5 jaar zijn huurcontract vroegtijdig te ontbinden. Indien huurder hiertoe besluit gelden de volgende kortingspercentages op de toegekende extra incentive van één jaar huurvrij:

- Indien huurder besluit einde jaar 5 het contract te ontbinden dient 100% van het aanvangsjaar te worden terugbetaald.
- Indien huurder besluit einde jaar 6 het contract te ontbinden dient 80% van het aanvangsjaar te worden terugbetaald.
- Indien huurder besluit einde jaar 7 het contract te ontbinden dient 60% van het aanvangsjaar te worden terugbetaald.
- Indien huurder besluit einde jaar 8 het contract te ontbinden dient 40% van het aanvangsjaar te worden terugbetaald.
- Indien huurder besluit einde jaar 9 het contract te ontbinden dient 20% van het aanvangsjaar te worden terugbetaald.
- Indien huurder besluit einde jaar 10 of later het contract te ontbinden dient 0% van het aanvangsjaar te worden terugbetaald.

Aldus opgemaakt en ondertekend in **drievoud**

plaats datum

Verhuurder:  
**Provincie Utrecht**  
namens deze

.....

De heer H. Goedhart

plaats datum

Huurder:  
**Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht**  
namens deze,

.....

De heer M. van Lier

Bijlagen:

- de algemene bepalingen
- tekening van de gehuurde bedrijfsruimte
- meetstaat conform NEN2580
- proces-verbaal van oplevering
- recent gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel van huurder;
- besluit tot vertegenwoordigingsbevoegdheid van huurder;
- kopie geldig legitimatiebewijs verhuurder
- kopie geldig legitimatiebewijs huurder

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):