
HUUROVEREENKOMST

Depot Boijmans Van Beuningen

kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model gebaseerd op het door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgestelde model voor kantoorruimte. Uitdrukkelijk wordt vermeld dat het ROZ model slechts is gebruikt als basis, zodat in alle artikelen toevoegingen of afwijkingen kunnen voorkomen, welke niet expliciet zijn aangegeven.

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **GEMEENTE ROTTERDAM**, gevestigd te Rotterdam, (mede) kantoorhoudende te (3072 AP) Rotterdam, aan de Wilhelminakade 179, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 24483298, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], Algemeen Directeur Stadsontwikkeling Gemeente Rotterdam en [REDACTED], Directeur Bestaande Stad Gemeente Rotterdam, hierna te noemen: 'Verhuurder',

EN

2. De stichting **STICHTING TOT BEHEER MUSEUM BOIJMANS VAN BEUNINGEN ROTTERDAM**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te (3011 BT), aan de Gedempte Zalmhaven 4 K, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel Rotterdam, onder nummer 24383967, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED], bestuurder en [REDACTED], bestuurder, hierna te noemen 'Huurder'.

De Verhuurder en Huurder hierna ieder afzonderlijk ook te noemen: "Partij" en gezamenlijk ook: "Partijen".

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

[Parafen geanonimiseerd]

HET VOLGENDE IN AANMERKING NEMENDE:

- A. De gemeente Rotterdam en de stichting Stichting tot beheer Museum Boijmans van Beuningen (hierna te noemen: “MBVB”) zijn vanaf 2010 met elkaar in gesprek over een structurele en toekomstbestendige oplossing voor de “depotproblematiek” van het museum.
- B. Deze gesprekken hebben geleid tot het initiatief om een collectiegebouw (hierna: het “Collectiegebouw”) te realiseren, waarin naast depotfuncties ook commerciële opslagvoorzieningen, kunst restauratievoorzieningen, educatie en publieksvoorzieningen kunnen worden ondergebracht. Het uitgangspunt is dat MBVB het Collectiegebouw zou gaan huren.
- C. *[geanonimiseerd]*.
- D. De gesprekken tussen de gemeente Rotterdam, MBVB en *[geanonimiseerd]* hebben geleid tot een besluit van het College van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Rotterdam op 13 oktober 2015 tot realisatie van het Collectiegebouw, een en ander onder nadere in het besluit genoemde voorwaarden waaronder een positief besluit van de Gemeenteraad. Dat laatste besluit is op 5 november 2015 genomen.
- E. *[geanonimiseerd]*.
- F. *[geanonimiseerd.]*
- G. *[geanonimiseerd.]*
- H. *[geanonimiseerd.]*
- I. *[geanonimiseerd]* tot het Gehuurde, zoals omschreven in artikel 1.1, met een triple net karakter tot stand gekomen.
- J. *[geanonimiseerd]*.
- K. Volgens de uitgangspunten van de Gemeente Rotterdam voor de verhuur van vastgoed objecten, zal Verhuurder ter zake de onderverhuring van het Gehuurde voor de huurprijs een kostendekkende huurmethode hanteren en de betalingsverplichting voor wat betreft het huurcomponent kapitaalslasten van Huurder zal gebaseerd zijn op de als **Bijlage 3** (“Kapitaalslasten”) aan deze (onder)huurovereenkomst gehechte betaaltabel (een en ander zoals nader uitgewerkt in artikel 4 van deze (onder)huurovereenkomst)”
- L. Voor zover in dit kader relevant, volgt uit de Realisatie- en Samenwerkingsovereenkomst Collectiegebouw ook dat Huurder en Verhuurder nadere afspraken zullen maken inzake de verantwoordelijkheid van partijen voor het beheer en onderhoud van het Collectiegebouw, hetgeen partijen middels de onderhavige (onder)huurovereenkomst eveneens wensen te regelen. Uitgangspunt hierbij is – voor zover mogelijk – de triple net verdeling, zoals nader uitgewerkt in artikel 11 van deze (onder)huurovereenkomst.
- M. *[geanonimiseerd]*.
- N. *[geanonimiseerd]*.
- O. *[geanonimiseerd]*

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

[Parafen geanonimiseerd]

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte, (hierna te noemen: het "Gehuurde"), gelegen aan het **Museumpark 24, te 3015 CX ROTTERDAM**, kadastraal bekend gemeente Delfshaven sectie E, nummer 1804, ter grootte van in totaal circa 15.488 m² b.v.o.; overeenkomstig hetgeen Partijen daartoe zijn overeengekomen in de Realisatie- en Samenwerkingsovereenkomst Collectiegebouw (versie 22 april 2016) inclusief de daarbij behorende bijlagen.

Het Gehuurde is nader aangeduid op de als **Bijlage 1** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde 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.

De buitenruimte van het Collectiegebouw, eveneens gelegen aan het Museumpark 24, te 3015 CX ROTTERDAM, kadastraal bekend gemeente Delfshaven sectie E, nummer 1804, maakt geen onderdeel uit van het Gehuurde en is dus ook geen onderdeel van deze huurovereenkomst.

1.2 Het Gehuurde zal door of namens Huurder worden bestemd om te worden gebruikt als **ruimte voor kunstopslag, tentoonstellingsruimten met ondersteunende functies als kantoor, winkel, educatie, horeca, expeditie en werkplaatsen**.

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 is vastgelegd in **Bijlage 4**.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestaties gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde. Een kopie van dat energielabel is als **Bijlage 5** bij deze huurovereenkomst gevoegd.

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 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 Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen: de "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen. Een kopie van de algemene bepaling is als **Bijlage 6** bij deze huurovereenkomst gevoegd.

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 **38 jaar en twee maanden (zegge achtendertig jaar en twee maanden)**, ingaande op **1 februari 2021** en lopende tot en met **31 maart 2059**.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 en 3.4, voortgezet voor aansluitende perioden van **12 maanden**.

3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, in geval van een huurovereenkomst

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

[Parafen geanonimiseerd]

voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van tenminste **twaalf** maanden.

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

3.5 Partijen zijn te allen tijde bevoegd de Huurovereenkomst tussentijds met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste twaalf maanden te beëindigen indien de Collectiebeheersovereenkomst d.d. 19 december 2005, danwel een opvolgende collectiebeheersovereenkomst, terzake de collectie van de gemeente Rotterdam, om welke reden dan ook, eindigt.

3.6 Uiterlijk in het jaar 2054 treden Partijen met elkaar in overleg over de voorwaarden waaronder de huurovereenkomst zal worden voortgezet. *[geanonimiseerd]*

3.7 *[geanonimiseerd]*

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs, zijnde de in artikel 4.8 sub a genoemde huurprijs inclusief de aldaar genoemde huurcomponenten, van het Gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € [REDACTED].

Mocht SCG hogere of lagere kapitaallasten aan Verhuurder doorberekenen vanwege de gemaakte kosten met betrekking tot de realisatie van het Collectiegebouw, zijnde het Gehuurde, dan zal Verhuurder deze hogere of lagere kapitaallasten gezien het in artikel 11 van deze (onder)huurovereenkomst genoemde triple-net karakter daarvan op haar beurt aan Huurder doorleggen als gevolg waarvan deze hogere of lagere kapitaallasten onderdeel zullen uitmaken van de huurprijs.

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 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 kapitaallastencomponent van de huurprijs wordt jaarlijks per 1 april, voor het eerst met ingang van 1 april 2021, aangepast gelijk aan de *[geanonimiseerd]*. De overige componenten van de huurprijs worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst met ingang van 1 januari 2021, aangepast volgens de Triple-net afspraken uit artikelen 11 en 12 van deze overeenkomst. De beheersfee wordt aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

4.6 De eventuele 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. Wijziging van de levering van zaken en diensten naar soort en omvang komt conform artikel 5.2 tot stand in samenspraak tussen huurder en Verhuurder.

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,

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

[Parafen geanonimiseerd]

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 één kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum (1 februari 2021):

- | | | |
|----|--|--------------------|
| a. | de huurprijs, bestaande uit de volgende sub componenten: | |
| | o kapitaalslasten (bijlage 3): | € [geanonimiseerd] |
| | o reservering Planmatig Onderhoud (artikel 11.1.c / bijlage 15) | € [geanonimiseerd] |
| | o voorschot Planmatig Onderhoud huurder (artikel 11.1.d / bijlage 15) | € [geanonimiseerd] |
| | o onderhoudskosten verhuurder (artikel 11.1.b) | € [geanonimiseerd] |
| | o Beheersfee verhuurder, conform artikel 12 | € [geanonimiseerd] |
| b. | de in artikel 20 van de algemene bepalingen genoemde overige, belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies: | € [geanonimiseerd] |
| c. | Verzekeringen (o.a. opstal en glas) | € [geanonimiseerd] |
| d. | de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting | € [geanonimiseerd] |
| e. | het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting | € [geanonimiseerd] |
| | <u>totaal</u> | € [geanonimiseerd] |
| | zegge: [geanonimiseerd] | |

4.9.1 Partijen komen een huurvrijeperiode overeen van 1 februari 2021 tot en met 31 augustus 2021.

Gedurende deze periode worden alle onderhoudswerkzaamheden en overige kosten, uit artikel 11 en 12, in opdracht en voor rekening van verhuurder uitgevoerd. Indien, in overleg met verhuurder, huurder voor deze periode onderhoudscontracten afsluit of onderhoudswerkzaamheden wil laten verrichten zullen deze zonder toeslag en met overleggen van facturen en betalingsbewijzen door verhuurder worden vergoed.

4.9.2 Europees steunkader

De huurvrije periode, zoals genoemd in artikel 4.9.1, kan worden gekenmerkt als staatssteun (subsidie van de huur). De steun wordt bij de Europese Commissie kennisgegeven als steun voor cultuur en instandhouding van het erfgoed in de zin van artikel 53 van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (EU Nr. 2017/1084). Door middel van de kennisgeving wordt bij de Europese Commissie gemeld dat er gebruik wordt gemaakt van dit betreffende steunkader. De subsidieontvanger komt slechts in aanmerking voor de subsidieverstrekking, voor zover deze voldoet aan de voorwaarden van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (hierna: AGVV).

Specifiek valt deze subsidie in de categorie steun aan activiteiten van musea (artikel 53 lid 2, sub b AGVV). Voor de beoogde exploitatiesteun (artikel 53 lid 3, sub b en artikel 53 lid 5, sub d) geldt dat het maximale steunbedrag niet hoger is dan wat nodig is om de exploitatietekorten plus een redelijke winst over de betrokken periode te dekken.

Conform artikel 1 lid 4 sub (b) van de AGVV wordt betaling uitgesloten van steun aan een onderneming ten aanzien waarvan er een bevel tot terugvordering uitstaat ingevolge een eerder besluit van de Commissie waarbij steun onrechtmatig en onverenigbaar met de interne markt is verklaard.

4.10 Met het oog op de ingangsdatum en het gestelde in artikel 4.9.1 heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 september 2021 tot en met 30 september 2021 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € [geanonimiseerd].

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 september 2021

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

[Parafen geanonimiseerd]

4.11 De Huurder is verplicht alle ingevolge deze huurovereenkomst aan de Verhuurder verschuldigde bedragen te voldoen door overschrijving naar ABN –AMRO bankrekeningnummer (IBAN) *[geanonimiseerd]*, onder vermelding van het bovengenoemd contractnummer. De Verhuurder is te allen tijde gerechtigd deze betalingsinstructie te wijzigen.

4.12 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.

4.13 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Kosten van leveringen van zaken en diensten

5.1 Door of vanwege Verhuurder wordt gelet op het triple net karakter van deze huurovereenkomst, zoals nader uitgewerkt in artikel 11 van deze huurovereenkomst, geen levering van zaken en diensten verzorgd.

5.2 Verhuurder is bevoegd in overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Zekerheden

6. Niet van toepassing

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **de afdeling Vastgoed van het Cluster Stadsontwikkeling, Postbus 6575, 3002 AN Rotterdam**.

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Incentives

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

Asbest/Milieu

9.1 Aan Huurder is bekend dat het bouwjaar van het Gehuurde van na 1994 is en dat het niet voor de hand ligt aan te nemen dat in het gebouw asbest is verwerkt. Gelet hierop is artikel 12.5 algemene bepalingen niet van toepassing op deze overeenkomst.

9.2 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

10. 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. Voor het overige geldt het bepaalde in artikel 13 van deze huurovereenkomst.

Bijzondere bepalingen

Triple net

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

[Parafen geanonimiseerd]

Onderhoud van het gehuurde

11.1.a Verhuurder en Huurder zijn voor het Gehuurde een zogeheten 'triple net'-huur overeengekomen. Huurder is daarmee verantwoordelijk voor de instandhouding van en al het onderhoud aan het Gehuurde, en voor herstellingen en vervangingen van gebreken aan het Gehuurde (mede daaronder begrepen kleine dagelijkse herstellingen).

Alle in artikel 11 van de Algemene Bepalingen (ROZ 2015) gemelde (onderhouds-, vervangings- en reparatie) verplichtingen zijn voor rekening en risico van Huurder en Verhuurder heeft derhalve geen enkele onderhoudsverplichting. Alle kosten, lasten en onderhoudsverantwoordelijkheid die daarmee verband houden zijn voor rekening van Huurder, ongeacht of deze kosten en lasten bij Verhuurder in rekening zijn of worden gebracht. Zulks tenzij in de onderhavige overeenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald.

11.1.b In afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.a is Verhuurder verantwoordelijk voor de planmatig onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden van:

[geanonimiseerd]

deze onderdelen (nader vast te leggen in BIM) behorende bij het Gehuurde. Ten aanzien daarvan geldt het bepaalde in de demarcatie en de actuele meerjarenonderhoudsplanning (**Bijlage 7**).

11.1.c Verhuurder zal, in samenspraak met Huurder, de meerjarenonderhoudsplanning (bijlage 7) elke vijf jaar opnieuw actualiseren. Deze geactualiseerde meerjarenonderhoudsplanning wordt dan een onverbrekelijk onderdeel van deze huurovereenkomst. Indien en voorzover de actualisatie tot majeure verschillen leidt ten opzichte van de daaraan voorafgaande meerjarenonderhoudsplanning, dan behoudt Verhuurder zich het recht voor om de huurprijs, zoals omschreven in artikel 4, aan de hand van de geactualiseerde meerjarenonderhoudsplanning aan te passen.

11.1.d In navolging van artikel 11.2 van de oprichtingsakte (statuten) van de gebouweigenaar SCG d.d. 2 december 2015 brengt Verhuurder middels deze huurovereenkomst jaarlijks een bedrag in rekening bij Huurder conform **bijlage 15** ten behoeve van de reserve Planmatig Onderhoud van de Stichting Collectiegebouw. Gelet het bepaalde in artikel 11.1.c behoudt verhuurder zich het recht voor om dit bedrag aan te passen.

11.1.e. Verhuurder brengt middels deze huurovereenkomst een bedrag (**bijlage 15**) aan Huurder in mindering ter grootte van het geprognostiseerde bedrag voor Planmatig Onderhoud conform de vigerende meerjarenonderhoudsplanning volgens de demarcatie in artikel 11.1.a en artikel 11.1.b.

11.1.f Jaarlijks, uiterlijk op 1 april van het opvolgende kalenderjaar, vindt verrekening tussen Huurder en Verhuurder plaats middels een gespecificeerde en onderbouwde (inclusief onderliggende facturen en betaalbewijzen) afrekening opgesteld door Huurder, van het voorschot (artikel 11.1.d) en de kosten van het daadwerkelijk uitgevoerde en/of uitgesteld Planmatig Onderhoud volgens de demarcatie in artikel 11.1.a en artikel 11.1.b. De kosten voor uitgesteld Planmatig Onderhoud worden definitief verrekend middels de gespecificeerde en onderbouwde afrekening over het jaar van uitvoering. De kosten van Planmatig Onderhoud hoger dan het geraamde MJOP zijn voor rekening van Huurder, conform de Triple-net afspraken. De afrekening wordt vergezeld van een geldige accountantsverklaring van Huurder.

Verhuurder draagt zorg en is verantwoordelijk voor de afrekening van het saldo reservering (artikel 11.1d) en kosten van het totaal uitgevoerde Planmatig Onderhoud met SCG.

Verzekeringen

11.2.a SCG heeft een opstalverzekering voor het Gehuurde afgesloten. De Verhuurder zal de premie voor de opstalverzekering als gevolg van het "triple net" karakter van deze huurovereenkomst voor aan huurder doorbelasten.

11.2.b Huurder draagt zorg voor een uitgebreide inboedel- en inventarisverzekering.

11.2.c Huurder draag zorg voor, gedurende de gehele duur van deze Huurovereenkomst op eigen rekening, een algemene aansprakelijkheidsverzekering.

Belastingen

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

[Parafen geanonimiseerd]

11.3 Alle bestaande en toekomstige belastingen, heffingen, lasten, premies, retributies etc., hoe genaamd dan ook, welke verband houden met het Gehuurde en/of gebruik van Gehuurde, komen als gevolg van het “triple net” karakter van de huurovereenkomst voor rekening van Huurder, ook als Verhuurder en/of SCG daarvoor wordt c.q. worden aangeslagen of als deze eigenaar gerelateerd zijn. Deze belastingen, heffingen, lasten, premies, retributies etc. omvatten in ieder geval (doch niet uitsluitend) ook hetgeen is omschreven in artikel 20 van de algemene bepalingen. Indien deze belastingen, heffingen, lasten, premies, retributies etc. worden geïnd bij Verhuurder, dan zal Verhuurder er voor zorg dragen dat deze bedragen worden betaald en zal Verhuurder deze bedragen, voor zover zij niet reeds in de huurprijs zijn opgenomen, bij Huurder in rekening brengen.

Vrijwaring

11.4 Huurder vrijwaart Verhuurder voor het in artikel 11.1, 11.2 en 11.3 bepaalde.

Omzetbelasting

11.5 Indien Verhuurder verplicht is in dit verband bij Huurder omzetbelasting in rekening te brengen, dan zal Huurder deze omzetbelasting aan Verhuurder betalen.

Beheersfee

12 *[geanonimiseerd]*. Deze beheersfee zal Verhuurder bij Huurder in rekening brengen. Voor deze beheersfee zullen de inspanningen van de Verhuurder beperkt blijven tot het noodzakelijke administratief beheer.

Duurzaamheid/Green lease/labelverplichting

13.1 Partijen zijn bekend met de regeling in het Bouwbesluit 2012 (als gewijzigd in oktober 2018) op grond waarvan kantoorgebouwen of gebouwen waarvan een kantoorgebouw deel uitmaakt meer dan 100 m² kantoor- en nevenfuncties heeft, uiterlijk op 1 januari 2023 minimaal moeten beschikken over een energie-index van 1,3 of beter. Indien in plaats van de energie-index een andere wettelijke normering gaat gelden, zullen partijen deze aangepaste normering hanteren. Het Gehuurde heeft bij aanvang van de huur een energie-index van 1,3 of beter als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. In aanvulling op artikel 7.5 van de algemene bepalingen en artikel 10 geldt het volgende:

- a. bij het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing aan het gehuurde of het gebouw waarvan het Gehuurde deel uitmaakt, dat ingevolge artikel 11 van de onderhavige huurovereenkomst voor rekening van Huurder is, kiest Huurder na overleg met Verhuurder telkens voor de erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer;
- b. bij de inrichting of wijziging van de inrichting van het Gehuurde, het gebruik van het Gehuurde en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing dat ingevolge artikel 11 van de onderhavige huurovereenkomst rekening van Huurder is, kiest Huurder telkens voor de bij zijn bedrijfstak behorende erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer.

13.2 Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst (aanvullende) maatregelen noodzakelijk zijn om de energie-index van het Gehuurde of het gebouw waarin het Gehuurde zich bevindt, te verbeteren omdat het Gehuurde met de dan geldende energie-index niet meer mag worden gebruikt, treden partijen uiterlijk een jaar voordat de energie-index moet zijn verbeterd in overleg over maatregelen die zij kunnen nemen teneinde tijdig te beschikken over de geldende energie-index. Bij dit overleg bepalen partijen gezamenlijk welke maatregelen zij elk zullen nemen. Hierbij kiezen zij de meest kostenefficiënte maatregelen. Verhuurder zal Huurder tijdig berichten welk gevolg de uitvoering van de maatregelen heeft voor de huurprijs. Indien partijen hierover niet tijdig overeenstemming bereiken, heeft Verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen door middel van opzegging met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

[Parafen geanonimiseerd]

13.3.1 Verhuurder zal in redelijkheid geen toestemming weigeren als bedoeld in artikel 12.3 van de algemene bepalingen voor veranderingen en toevoegingen die Huurder wil uitvoeren of aanbrengen ten behoeve van energiebesparende maatregelen. Huurder zal zich niet verzetten tegen energiebesparende maatregelen die Verhuurder wil uitvoeren of aanbrengen, hetgeen ook geldt als dit een gevolg heeft voor de aard en omvang van de leveringen en diensten dan wel de servicekosten. Voor deze werkzaamheden geldt het bepaalde in artikel 13.4 van de algemene bepalingen.

13.3.2 Het is partijen niet toegestaan de energiebesparende maatregelen of voorzieningen van de andere partij ongedaan te maken of te wijzigen, tenzij dit leidt tot een gezamenlijke conclusie van energiebesparing.

13.4 Energiebesparende voorzieningen die zijn aangebracht door Huurder en waarvoor Verhuurder toestemming heeft gegeven als bedoeld in artikel 12.3 van de algemene bepalingen, worden in afwijking van artikelen 12.14 en 22.4 van de algemene bepalingen bij het einde van de huur door Huurder niet ongedaan gemaakt of verwijderd, tenzij Verhuurder anderszins heeft aangegeven. Indien deze energiebesparende voorzieningen korter dan vijf jaar geleden zijn aangebracht, treden partijen in overleg over een redelijke vergoeding voor deze voorzieningen, waarbij als sprake is van ongerechtvaardigde verrijking als bedoeld in artikel 6:212 Burgerlijk Wetboek, laatstgenoemd artikel als uitgangspunt geldt.

13.5 Elke partij zal op eerste verzoek van de andere partij en op de kortst mogelijke termijn alle informatie met betrekking tot de door hem in het Gehuurde uitgevoerde energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer schriftelijk aan de verzoekende partij doen toekomen. Indien door de andere partij andere energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd dan de erkende energiebesparende maatregelen genoemd in Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer, geeft de andere partij als voorgeschreven in artikelen 2.16a tot en met 2.16d Activiteitenregeling milieubeheer, gemotiveerd aan welke maatregelen dat zijn, welk energiebesparend effect en welke terugverdientijd deze maatregelen hebben.

Overige investeringen

14.1 Indien er gedurende de looptijd van deze (onder)huurovereenkomst bepaalde investeringen, anders dan in artikel 12 bedoeld, gedaan moeten worden om de levensduur van het Gehuurde te verlengen dan wel dat er functionele verbeteringen van het Gehuurde gewenst zijn dan zal de in artikel 4 genoemde huurprijs conform de dan geldende berekeningsmethodiek van Verhuurder in overleg en na instemming met Huurder worden aangepast.

14.2 *[geanonimiseerd]*

Onder(onder)huur

15.1.a In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1 van de Algemene Bepalingen mag Huurder het Gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik afstaan mits geen sprake is van strijd met de overeengekomen voorwaarden uit deze huurovereenkomst.

15.1.b Indien Huurder voornemens is het Gehuurde langer dan 1 jaar geheel of een zelfstandig afsluitbaar gedeelte van het Gehuurde aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, dient Huurder voorafgaand schriftelijke toestemming van Verhuurder te verkrijgen om het Gehuurde geheel of een zelfstandig afsluitbaar gedeelte van het Gehuurde aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te mogen staan. Verhuurder zal dit niet op onredelijke gronden weigeren en zal het verzoek om toestemming binnen maximaal 6 weken schriftelijk beantwoorden.

15.1.c In aanvulling op het bepaalde in artikelen 15.1.a en 15.1.b is het Huurder toegestaan een deel van het Gehuurde, zoals uitgewerkt in het bij de Realisatie- en Samenwerkingsovereenkomst Collectiegebouw behorende Definitief Ontwerp en schetsmatig met arcering op bijgevoegde tekening is weergegeven (**Bijlage 8**), *[geanonimiseerd]*.

15.1.d *[geanonimiseerd]*

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

[Parafen geanonimiseerd]

15.1.e Huurder zal het Gehuurde of een deel van het Gehuurde nimmer onderverhuren of anderszins in gebruik geven voor een looptijd die langer duurt dan deze huurovereenkomst (artikel 3). Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit deze huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Vrijwaring

16.1 Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle kosten, schade en aanspraken van derden in verband met Huurders verantwoordelijkheid vanuit de Triplenet afspraken (artikel 11.1) over het Gehuurde of verband houdende met het Gehuurde in het algemeen;

16.2 *[geanonimiseerd]*.

Integriteit; ontbinding; nadere voorwaarden

17.1 Verhuurder en Huurder komen overeen dat de hierna sub a tot en met d genoemde situaties een ernstige tekortkoming van de Huurder in de nakoming van zijn verplichtingen opleveren, die een ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigen:

- a. het Landelijk Bureau Bibob (LBB) in een door Verhuurder aangevraagd advies als bedoeld in artikel 5a derde lid van de Wet Bibob tot de conclusie komt dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel dat sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
- b. anderszins blijkt van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat sprake is van een ernstig gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
- c. Huurder dan wel aan hem gelieerde natuurlijke en/of rechtspersonen als bedoeld in artikel 3 vierde lid van de Wet Bibob veroordeeld is/zijn (al dan niet onherroepelijk) voor het plegen van een of meerdere strafbare feiten, of
- d. Huurder heeft nagelaten de vragen die aan hem in verband met het bepaalde in de leden sub a. tot en met c. van dit artikel door hetzij het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, hetzij door Verhuurder al dan niet op grond van artikel 30 Wet Bibob zijn gesteld, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

17.2 Verhuurder en Huurder komen overeen dat, indien één van de in lid 1 sub a, b, c, of d van dit artikel genoemde situaties zich voordoet, Verhuurder bevoegd is om, zonder nadere aankondiging of ingebrekestelling, via de rechter ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen, onverminderd het recht van Verhuurder op schadevergoeding.

17.3 Verhuurder heeft het recht om aan Huurder nadere voorwaarden en/of voorschriften op te leggen waaronder in ieder geval begrepen het door Huurder opstellen en uitvoeren van een door Verhuurder goedgekeurd verbeterplan/plan van aanpak ter beperking van het hierna sub a. tot en met c. van dit artikellid beschreven gevaar, indien:

- a. het Landelijk Bureau Bibob (LBB) in een door Verhuurder aangevraagd advies als bedoeld in artikel 5a derde lid van de Wet Bibob tot de conclusie komt dat sprake is van een ernstig dan wel mindere mate van gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel dat sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of
- b. anderszins blijkt van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat sprake is van een ernstig dan wel mindere mate van gevaar als bedoeld in artikel 9 derde lid, sub a. en b. van de Wet Bibob dan wel bij het sluiten en/of tijdens de uitvoering van deze overeenkomst een strafbaar feit is gepleegd, of

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

[Parafen geanonimiseerd]

- c. Huurder dan wel aan hem gelieerde natuurlijke en/of rechtspersonen als bedoeld in artikel 3 vierde lid van de Wet Bibob veroordeeld is/zijn (al dan niet onherroepelijk) voor het plegen van een of meerdere strafbare feiten.

17.4 Indien Verhuurder van zijn in lid 3 van dit artikel genoemde bevoegdheid gebruik wenst te maken, stelt Verhuurder Huurder hiervan bij aangetekende brief op de hoogte.

17.5 Ter beoordeling van de vraag of een situatie als bedoeld in de leden 1 en 3 van dit artikel zich voordoet, heeft Verhuurder te allen tijde het recht om het Landelijk Bureau Bibob om een advies te vragen als bedoeld in artikel 9 derde lid van de Wet Bibob.

17.6 De begrippen "ernstig gevaar", "mindere mate van gevaar", "strafbare feiten", en "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

Niet tijdige beschikbaarheid

18.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 26.1 van de algemene bepalingen geldt dat Huurder bij het niet (tijdig) beschikbaar zijn van het Gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, om welke reden dan ook, de bedragen genoemd in artikel 4 vanaf die ingangsdatum verschuldigd blijft. Ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen schuiven niet op, doch dienen vanaf de ingangsdatum nagekomen te worden.

18.2 Gelet op het voorgaande stellen Partijen vast dat (i) de te betalen toekomstige huurpenningen geen vorderingen zijn die afhankelijk zijn van toekomstige, vooralsnog onzekere omstandigheden, (ii) Verhuurder geen periodieke verplichtingen hoeft te verrichten en (iii) derhalve de toekomstige huurpenningen niet kwalificeren als toekomstige goederen in de zin van artikel 35 lid 2 Faillissementswet.

Sleuteloverdracht

19.1 Direct na ondertekening van deze huurovereenkomst en het paraferen van alle bijlagen, waar onder een voor akkoord getekend proces verbaal van oplevering (artikel 1.1) zal Verhuurder het Gehuurde – indien en voorzover mogelijk – aan Huurder opleveren. Huurder zal bij de oplevering van het Gehuurde de sleutel ontvangen.

[geanonimiseerd]

20.1 *[geanonimiseerd]*.

20.2 *[geanonimiseerd]*.

Huishoudelijk reglementen

21. Niet van toepassing

Privacy

22.1 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 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,

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

[Parafen geanonimiseerd]

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.

22.2 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.

Domicilie

23.1 Vanaf de ingangsdatum van deze huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder van Huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van het Gehuurde.

23.2 Huurder verplicht zich in geval Huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het Gehuurde uitoefent, Verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

23.3 Voor het geval Huurder het Gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het Gehuurde als domicilie van Huurder.

Slotbepalingen

24.1 Indien een deel van deze huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van deze huurovereenkomst onverlet.

24.2 In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

- handtekeningenpagina volgt -

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

[Parafen geanonimiseerd]

Aldus overeengekomen en ondertekend in tweevoud

[Handtekeningen geanonimiseerd]

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder:

[Parafen geanonimiseerd]