

Huurovereenkomst

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

1. **De gemeente Moerdijk**, ter uitvoering van artikel 160, lid 1 sub e en artikel 171 Gemeentewet en het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 1 december 2020, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. Alderliesten, teamleider van de afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling, hierna te noemen de **verhuurster**,

en:

2. **Korteweg Trade & Engineering**, gevestigd Rondeel 37, 4791 LC te Klundert, ingevolge de inschrijving in de kamer van koophandel onder nummer 62493868 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Pieter Jacobus Korteweg, eigenaar, hierna te noemen de **huurder**,

zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: Strekking van de overeenkomst

De verhuurster verhuurt met ingang van 6 juli 2022 aan de huurder, Fort De Hel hierna te noemen het gehuurde, gelegen aan de Helsedijk 85 te Willemstad, kadastraal bekend gemeente Willemstad, sectie F, nummer 88 en gemeente Fijnaart, sectie A, nummers 564 en 566, zoals aangegeven op de tekening 4788 die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht.

Artikel 2: Voorwaarden

- 2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMSTKANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurster hebben een exemplaar van de Algemene bepalingen ontvangen en die als bijlage 2 aan deze overeenkomst is gehecht.
- 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.

Artikel 3: Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van 1,5 (anderhalf) jaar, ingaande op 6 juli 2022 en eindigt van rechtswege, dat wil zeggen: automatisch, op 31 december 2023.
- 3.2 Verhuurster kan deze overeenkomst slechts eenmaal verlengen voor de duur van 1 (één) jaar tot en met 31 december 2024. Minimaal 3 (drie) maanden voor het verstrijken van de termijn zoals genoemd in 3.1 dient verhuurster aan huurder kenbaar te maken of van deze verlengingsmogelijkheid gebruik wordt gemaakt. Na het verstrijken van de verlenging eindigt de overeenkomst van rechtswege.
- 3.3 (Tussentijdse) opzegging van de overeenkomst is te allen tijde mogelijk voor beide partijen. Opzegging moet plaatsvinden bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven, met inachtneming van een opzegtermijn van 6 (zes) maanden voor beide partijen.
- 3.4 Hoewel de gemeente als overheidsorgaan met betrekking tot het gehuurde aanbesteding plichtig is, is er hier sprake van een overgangssituatie en kan er 1-op-1 een huurovereenkomst gesloten worden tussen partijen. Om die reden kan de overeenkomst ook niet voor langer aangegaan worden. De overgangssituatie ziet op het feit dat de gemeente een ontwikkelplan zal opstellen in deze periode voor de toekomst van Fort De Hel. Zodra dit ontwikkelplan gerealiseerd is zal er een nieuwe aanbesteding moeten plaatsvinden.

Artikel 4: Huurprijs

- 4.1 De huurprijs bedraagt € 1.050,25 per jaar. Dit bedrag wordt betaald in 2 (twee) termijnen. De huurprijs dient zonder kosten, korting, inhouding of schuldvergelijking op 1 januari en op 1 juli van ieder jaar te zijn betaald op een wijze als zal worden aangegeven op een door verhuurster aan huurder te zenden nota.
- 4.2 De huurder is tevens een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van 1 (een) jaar huur. De waarborgsom van € 1.000,00 dient bij de aanvang van de overeenkomst betaald te zijn. Bij het einde van de overeenkomst wordt de waarborgsom terugbetaald, onder aftrek van eventuele achterstallige huur en/of eventuele kosten voor reparatie van gebreken. De terugbetaling zal zo snel als redelijkerwijs mogelijk is worden gedaan, maar uiterlijk binnen 6 (zes) maanden na het einde van de huurovereenkomst.
- 4.3 De huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd per 1 april, voor het eerst op 1 april 2023, aan de hand van de jaarindex volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2015=100). Gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Mocht het basis indexjaar gedurende de looptijd van een huurovereenkomst wijzigen dan geldt automatisch het nieuwe basis indexjaar.
- 4.4 In aanvulling op artikel 23.2 van de Algemene bepalingen zal de verhuurster bij het niet ontvangen van krachtens de overeenkomst verschuldigde bedragen, de huurder per aangetekende brief aanmanen om binnen 1 (een) week de verschuldigde bedragen te betalen. Na het verstrijken van de vervalddag van deze termijn is de huurder in verzuim.

Artikel 5: Kosten van water-, elektriciteits- en gasverbruik

De (verbruiks)kosten en de abonnementskosten (met inbegrip van meterhuur e.d.) van water-, elektriciteits-, gasverbruik en andere nutsvoorzieningen alsmede internet en telefonie e.d. komen geheel voor rekening van de huurder en dient de huurder rechtstreeks te voldoen aan de bewuste leverancier.

Artikel 6: Bijdrage verhuurster

- 6.1 De verhuurster verstrekt jaarlijks een vaste exploitatiebijdrage van € 15.000,00, zegge vijftienduizend-euro, aan de huurder.
- 6.2 Volgens de bijgevoegde demarcatielijst is huurder verantwoordelijk voor groenonderhoud. Voor het uitvoeren van groenonderhoud vraagt verhuurster een SIM subsidie aan. Bij toekenning wordt deze doorgezet naar exploitant. De hoogte van het toegekende subsidie bedrag is vooraf niet bekend. Exploitant werkt mee aan het aanvragen van deze subsidie en levert eventueel benodigde bewijsvoering voor de verantwoording van de subsidie aan.
- 6.3 De exploitatiebijdrage en subsidiebijdrage voor het eerste exploitatiejaar 2022 wordt binnen twee maanden na de ingangsdatum van de huurovereenkomst betaald. De exploitatiebijdrage wordt vanaf het tweede exploitatiejaar binnen twee maanden na de overeengekomen verlenging overgemaakt.
- 6.4 Bij een negatieve exploitatie wordt deze niet aangevuld of vergoed door verhuurster.

Artikel 7: Inventaris

De aanwezige inventaris is van de verhuurster. Deze inventaris is vastgelegd in de Inventarislijst, die als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht en wordt opgenomen in de Verklaring van oplevering. De reparatie, het onderhoud, het vervangen en de keuring van deze inventaris geschiedt volgens de bijgevoegde Demarcatielijst onderhoud.

Artikel 8: Gebruik van het gehuurde

- 8.1 De huurder is verplicht het gehuurde overeenkomstig de bestemming als fort te gebruiken. Dit fort is onderdeel van de Stelling van Willemstad en de Zuiderwaterlinie en wordt ook als zodanig gepresenteerd.
- 8.2 Het gebruik dient op zodanige wijze te geschieden dat hierdoor niet in strijd wordt gehandeld met enige wet, verordening of ander overheidsvoorschrift en dat niet het gevaar ontstaat dat enige van overheidswege verleende vergunning kan of zal worden ingetrokken.
- 8.3 Het gehuurde betreft een Rijksmonument. Wijzigingen en onderhoud dienen te geschieden volgens de daarvoor geldende wet- en regelgeving en aanwijzingen.

- 8.4 Periodiek, minimaal één keer per jaar, wordt er tussen verhuurster en huurder door de huurder een evaluatiemoment ingepland.

Artikel 9: Aanvullende afspraken gebruik gehuurde

- 9.1 Fort de Hel heeft een rol binnen de Stelling van Willemstad en de Zuiderwaterlinie. Huurder verplicht zich het verhaal van het fort binnen dit geheel beleefbaar te maken.
- 9.2 De openingstijden van het fort zijn minimaal woensdag t/m zondag (10.00-16.00 uur) in het toeristenseizoen (april t/m oktober) en de weekenden (10.00 – 16.00 uur) in de overige maanden.

Artikel 10: Overige rechten en verplichtingen van de huurder

- 10.1 Huurder zal erop toezien dat bezoekers zich behoorlijk gedragen en zal ook zelf op geen enkele wijze aanstoot geven.
- 10.2 In het kader van horeca-activiteiten, waarvoor huurder gerechtigd is, dienen die tarieven te worden gehanteerd die binnen de horecabranche gebruikelijk zijn.
- 10.3 Bij afwezigheid, ontstentenis of ziekte dient de huurder zelf voor vervanging te zorgen. Deze vervanger dient te voldoen aan alle bepalingen gesteld in deze overeenkomst.
- 10.4 Huurder is verplicht het volume van de geluidsapparatuur zodanig te regelen dat steeds een normaal gesprek mogelijk blijft en dat de omgeving daar geen hinder van ondervindt.
- 10.5 De verhuurster dient er zorg voor te dragen dat het gehuurde tijdens de duur van deze overeenkomst zal voldoen aan de van overheidswege gegeven of nog te geven voorschriften.
- 10.6 Het is wettelijk verboden om te roken in openbare gebouwen. Huurder dient hierop toe te zien en is voor handhaving zelf verantwoordelijk en aansprakelijk.
- 10.7 In geval van calamiteiten is de huurder verplicht het gehuurde onmiddellijk, op eerste verzoek van de verhuurster, ter beschikking te stellen aan de verhuurster. Onder een calamiteit wordt een ramp verstaan of een niet-verwachte gebeurtenis die zodanig ernstig is dat onmiddellijk ingrijpen van de gemeente als overheid noodzakelijk is.

Artikel 11: Regels uit bestemmingsplan en APV

Regels en bepalingen uit het bestemmingsplan en APV moeten ten alle tijden gevolgd worden. Een niet uitputtelijk overzicht van deze regelgeving is opgenomen in bijlage 6.

Artikel 12: Wijziging bestemming/ onderverhuur

De huurder mag de bestemming van het gehuurde niet veranderen en het is hem zonder schriftelijke toestemming van de verhuurster niet toegestaan enig onderdeel van het gehuurde te verbouwen, aan te passen, te wijzigen en /of daaraan (nieuwe) voorzieningen te treffen. Ook is het in onderhuur of gebruik geven van het verhuurde zonder schriftelijke toestemming van verhuurster niet toegestaan. Een toestemming van verhuurster, laat onverlet dat voor vergunning plichtige veranderingen voorafgaand door de huurder vergunning dienen te worden aangevraagd bij en verkregen van de afdeling Vergunning en Handhaving van de gemeente. Het aanvragen van de vergunning is voor eigen rekening en risico.

Artikel 13: Onderhoud en herstel van het gehuurde

- 13.1 Overeenkomstig de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek zal de huurder het gebruik, beheer en onderhoud uitoefenen zoals een goed "huisvader" betaamt, naar oordeel van de verhuurster.
- 13.2 Wanneer naar het oordeel van verhuurster onderhoudswerkzaamheden in/aan het gehuurde noodzakelijk zijn, moeten deze binnen een door de verhuurster in overleg met de huurder te stellen termijn naar het genoegen van de verhuurster worden verricht. Bij nalatigheid zal de verhuurster de noodzakelijke werkzaamheden voor rekening van de huurder verrichten of laten verrichten.
- 13.3 Het gehele inwendige, dagelijkse en/of periodieke onderhoud van het gehuurde komt voor rekening van de huurder, tenzij in de Demarcatielijst onderhoud of in eventueel nader vast te stellen regelingen, uitdrukkelijk het tegendeel is vermeld.
- 13.4 Bij vorst en sneeuw moet de huurder alle maatregelen nemen ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder zullen bij vorst alle maatregelen moeten worden getroffen, waardoor het bevroren van verwarmingsinstallaties, leidingen en/of lozingen in het gehuurde wordt voorkomen. Indien zodanige installaties, leidingen en/of lozingen in het gehuurde mochten bevroren zullen de

herstelkosten van de daardoor ontstane schade aan het gehuurde voor rekening van de huurder zijn, tenzij deze schade niet aan nalatigheid van de huurder is te wijten.

- 13.5 Huurder is verplicht tot het doen van alle herstellingen, voor zover deze het onmiddellijke gevolg zijn van onoordeelkundig gebruik of nalatigheid van de huurder of zijn personeel of aan wie het sleutelbeheer op enig moment is overgedragen, alsmede het verrichten van die reparaties die een gevolg zijn van verzuim van reparaties en onderhoud, waartoe de huurder is verplicht.
- 13.6 Indien de huurder bij het uitvoeren van werkzaamheden vermoedt dat er asbest is verwerkt in de gebouwdelen waaraan wordt gewerkt, dient de huurder de werkzaamheden onmiddellijk te staken en de verhuurster van het vermoeden op de hoogte te brengen. Dit laat de bepalingen in artikel 12.5 van de Algemene bepalingen onverlet.
- 13.7 Bij het uitvoeren van inspecties conform artikel 22.8 van de Algemene bepalingen is de nalatige partij bevoegd om zich door een derde te laten vertegenwoordigen.
- 13.8 In afwijking op artikel 13.4 van de Algemene bepalingen geldt dat de wettelijke regeling inzake onderhoudswerkzaamheden, zoals verwoord in artikel 7:220 BW, gewoon van toepassing is.
- 13.9 Het onderhoud dient volgens bijgevoegde 'Demarcatielijst onderhoud' te worden uitgevoerd. Jaarlijks wordt dit door verhuurster gecontroleerd.

Artikel 14: Aanpassingen op het fort

Verhuurster zorgt voor een goed bereikbare toiletvoorziening voor de korte termijn. Dit houdt in een upgrade van de huidige toiletvoorziening en een bereikbaar mindervalidetoilet op het terrein. Een definitieve toiletvoorziening wordt verwerkt in het ontwikkelplan.

Artikel 15: Verzekeringen en belastingen

- 15.1 De huurder is verplicht alle noodzakelijke verzekeringen af te sluiten en afgesloten te houden, zoals bijvoorbeeld een inboedelverzekering, een glasverzekering en een aansprakelijkheidsverzekering. De huurder dient op eerste aanzegging van de gemeente een afschrift van de polis en de betalingen van de verzekeringspenningen te overleggen. De gemeente draagt zorg voor het verzekeren van de opstallen (gebouw). De gemeente kan niet aansprakelijk gesteld worden voor niet verzekerde of onderverzekerde zaken.
- 15.2. Alle gebruiksbelastingen, zoals riool- en reinigingsrecht, onroerende zaak belasting gebruiker en waterschapslasten, komen voor rekening van de huurder. De onroerend zaak belasting eigenaar komt voor rekening van de verhuurster.

Artikel 16: Aanvaarding van het gehuurde

- 16.1 De huurder verklaart het gehuurde in goede staat te hebben aanvaard en hij verplicht zich het gehuurde wederom in goede staat op te leveren bij het einde van de huur, volgens de Inventarislijst die als bijlage 3 en de Opleverstaat die als bijlage 5 aan deze overeenkomst zijn gehecht.
- 16.2 De verhuurster is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, die de huurder zou kunnen lijden door de gevolgen van een gebrek aan het gehuurde dat ontstaat na het aangaan van de overeenkomst en/of door van buiten komende oorzaken als storm, lekkage etc. Tenzij gebreken zijn ontstaan ten gevolge van nalatigheid van de verhuurster.

Artikel 17: Overdraagbaarheid overeenkomst

Het is de huurder niet toegestaan deze overeenkomst op welke wijze dan ook over te dragen aan derden.

Artikel 18: Toegang tot het gehuurde

Degenen, die de verhuurster daarvoor aanwijst, hebben te allen tijde vrije toegang tot het gehuurde voor het uitoefenen van toezicht op de naleving van de verplichtingen of uitvoeren van werkzaamheden, die uit de overeenkomst voortvloeien.

Artikel 19: bijzondere bepalingen

- 19.1 In aanvulling op artikel 22.4 en 22.6 van de Algemene bepalingen, heeft de huurder, na de datum van opzegging van de huurovereenkomst, 6 (zes) maanden de gelegenheid om zijn zaken te verwijderen.

- 19.2 In aanvulling op artikel 23.2 van de Algemene bepalingen verbeurt de huurder de boete eerst na ingebrekestelling door verhuurder.
- 19.3 In aanvulling op artikel 24.4 van de Algemene bepalingen dient de niet aangesproken waarborgsom zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk zes (6) maanden na einde huurovereenkomst, teruggestort te worden.
- 19.4 In afwijking van artikel 28.1 van de Algemene bepalingen geldt dat de wettelijke regeling inzake incassokosten, zoals verwoord in artikel 6:96 BW, gewoon van toepassing is.
- 19.5 In afwijking van en in aanvulling op artikel 29 van de Algemene bepalingen, zal de (ver)huurder, bij een geconstateerd verzuim of nalatigheid, eerst een aangetekende brief verzenden aan de nalatige partij met de melding van het geconstateerde verzuim of nalatigheid en de aanmaning om binnen 1 (een) week het verzuim of de nalatigheid te herstellen. Indien geen herstel binnen de termijn plaatsvindt, zal een ingebrekestelling volgen, zoals verwoord in artikel 29 van de Algemene bepalingen.

Artikel 20: Bijlagen

Als bijlagen aan deze overeenkomst zijn gevoegd:

Bijlage 1	Kadastrale tekening 4788
Bijlage 2	Algemene bepalingen
Bijlage 3	Inventarislijst
Bijlage 4	Demarcatielijst onderhoud
Bijlage 5	Opleverstaat
Bijlage 6	Toelichting regelgeving bestemmingsplan en APV

Deze bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. Door ondertekening van deze overeenkomst bevestigt de huurder de bijlagen te hebben ontvangen en van de inhoud kennis te hebben genomen en hiermee te hebben ingestemd.

Artikel 21: Nadere aanwijzingen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk kunnen na overleg met de huurder nadere aanwijzingen geven ten aanzien van handelingen en besluiten waartoe deze overeenkomst aanleiding geeft. Deze aanwijzingen worden beschouwd als behorende bij deze overeenkomst en maken daarvan deel uit.

Bij niet onmiddellijke voldoening van de huur op de verschijndagen alsmede bij overtreding, niet-nakoming of niet-behoorlijke nakoming van één of meer van de andere voor de huurder uit deze overeenkomst of uit de wet voortvloeiende verplichtingen is de verhuurster bevoegd om, behalve vergoeding van kosten, schade en interest, ontbinding van deze overeenkomst en/of nakoming daarvan te vorderen. De huurder zal in gebreke zijn door het enkele verloop van bepaalde termijn of door overtreding, niet-nakoming of niet-behoorlijke nakoming.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend

plaats:
datum:

plaats:
datum:

verhuurster,
namens deze,

huurder,

De heer E. Alderliesten
Teamleider Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

de heer P.J. Korteweg
Eigenaar van Korteweg Trade en Engineering