

HUUROVEREENKOMST MFC BRUKSKE

De ondergetekenden:

de gemeente Venray, Raadhuisstraat 1 te 5801 MB Venray, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder, de heer [REDACTED] gevolmachtigd door de burgemeester van Venray bij besluit van 30 september 2013, hierna te noemen '**Huurder**';

en

de Stichting Wonen Limburg, statutair gevestigd en kantoorhoudende aan de Willem II Singel 25 te 6041 HP Roermond, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 13012102, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer [REDACTED] hierna verder te noemen: '**Verhuurder**';

hierna gezamenlijk te noemen '**partijen**';

In aanmerking nemende:

- a. dat partijen streven naar de oprichting en exploitatie van een multifunctioneel centrum in de wijk Brukske (hierna te noemen: MFC Brukske);
- b. dat hiertoe op 11 december 2011 een Samenwerkingsovereenkomst MFC Brukske Ontwikkelingsfase door partijen, alsmede door Stichting Samenwerkingsbestuur Primair Onderwijs Venray (hierna te noemen: SPOV) is gesloten;
- c. dat Wonen Limburg met inachtneming van haar doelstellingen ten behoeve van de wijk Brukske een MFC Brukske wil gaan ontwikkelen, realiseren en exploiteren;
- d. dat in het MFC Brukske basisonderwijs-, welzijns-, zorg- en sportvoorzieningen worden gehuisvest;
- e. dat de gemeente bereid is om een aantal ruimten, te weten een basisschool, twee gymzalen, een peuterspeelzaal, een wijkcentrum, alsmede een jeugdthunk van het MFC Brukske te huren van Wonen Limburg om zonodig door te verhuren aan maatschappelijke organisaties;
- f. dat partijen op 25 respectievelijk 30 oktober 2012 een Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst MFC Brukske hebben gesloten, waarin de wijze waarop en de voorwaarden waaronder de verdere planontwikkeling en planrealisatie van het MFC Brukske plaats dient te vinden zijn vastgelegd (Bijlage I);
- g. dat partijen door middel van ondertekening van deze huurovereenkomst de nadere afspraken inzake huur wensen vast te leggen;

komen als volgt overeen:

Artikel 1: Algemeen

1. Partijen verplichten zich tegenover elkaar tot alles waartoe de wet, alsmede plaatselijke verordeningen en gebruiken, alsmede voorschriften van overheden en nutsbedrijven, huurder en verhuurder verplichten voor zover daarvan bij deze huurovereenkomst niet is afgeweken.
2. Tevens verplichten partijen zich tegenover elkaar tot nakoming van voorschriften van door overheid en nutsbedrijven erkende instituten voor zover daarvan bij deze huurovereenkomst niet is afgeweken.

Artikel 2: Huurobject

1. Verhuurder verhuurt aan huurder, gelijk huurder huurt van verhuurder, (een deel van) het gebouw, staande en gelegen aan de Kiosk te Venray, hierna te noemen: 'het gehuurde', een en ander zoals aangegeven op de aangehechte en door verhuurder en huurder ondertekende Verhuurtekening, d.d. 28 augustus 2013, Tekeningnummer BVO-00 en BVO-01 (Bijlage II), alsmede overeenkomstig de aan deze huurovereenkomst gehechte en door huurder en verhuurder ondertekende Materiaal- en afwerkstaat, d.d. 17 mei 2013, van het gehuurde (Bijlage III).
2. Het gehuurde bevindt zich op of is onderdeel van het perceel/de percelen, kadastraal bekend gemeente Venray, sectie T nummers 1658, 5607 (ged.), 5768 (ged.) en 5611 (ged.), een en ander zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende tekening, d.d. 2 oktober 2013, met nummer 201310301 (Bijlage IV).
3. De huurovereenkomst zal betrekking hebben op de huur van een of meerdere ruimten in het MFC Brukske, alsmede op het beheer en onderhoud van het MFC Brukske, met een totale bruto vloeroppervlak (BVO) van 3.958 m².
4. De in het tweede lid bedoelde ruimten omvatten:
 - een onderwijsruimte met een oppervlakte van 1.989 m² BVO;
 - twee gymzalen met gezamenlijke oppervlakte van 952 m² BVO;
 - een jeugdhonk met een oppervlakte van 70 m² BVO;
 - een ruimte voor het wijkcentrum met een oppervlakte van 746 m² BVO; en
 - een peuterspeelzaal met een oppervlakte van 201 m² BVO.
5. Ten tijde van het aangaan van onderhavige overeenkomst was er nog geen duidelijkheid of de ruimte voor het wijkcentrum door de gemeente wordt gehuurd of dat Wonen Limburg een huurovereenkomst aangaat met de Stichting Wijkcentrum Brukske, haar rechtsopvolger of een andere juridische entiteit (hierna te noemen: de entiteit). Indien en voor zover de entiteit met Wonen Limburg een huurovereenkomst sluit voor deze ruimte, zijn de bepalingen in deze overeenkomst betrekking hebbend op deze ruimte, niet van toepassing. Partijen kunnen in een addendum nadere bepalingen of afspraken ter zake vastleggen.
6. De huur en verhuur omvat voorts het (mede)gebruik door huurder van gemeenschappelijke ruimten, centrale voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten, die bij de aanvang van de huur aanwezig zijn in het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt.

Artikel 3: Duur huurovereenkomst

1. De overeenkomst is aangegaan voor de duur van 40 jaar, ingaande op de eerste dag van de kalendermaand na gebruiksklare oplevering en lopende eindigende op eerste dag van diezelfde kalendermaand 40 jaar nadien.
2. De overeenkomst kan door partijen worden opgezegd bij aangetekende brief of deurwaardersexploot. De overeenkomst kan door huurder worden opgezegd, met inachtneming van een termijn van 60 maanden, voor afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde periode. De overeenkomst kan door verhuurder worden opgezegd, met inachtneming van een termijn van 60 maanden, voor afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde periode.
3. Indien de huur niet is opgezegd conform lid 2 van dit artikel, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door na afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde periode. Lid 2 van dit artikel is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de opzegging kan geschieden tegen het einde van enige maand.

Artikel 4: Huurprijs

1. De maximale aanvangshuurprijs bedraagt met ingang van 1 januari 2015 € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] per jaar, uitgaande van een totale bruto vloeroppervlak van 3.212 m². Voornoemde huurprijs en bruto vloeroppervlak is exclusief de ruimte voor het wijkcentrum. Indien het wijkcentrum onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst, bedraagt de maximale aanvangshuurprijs met ingang van 1 januari 2015 € [REDACTED] per jaar, uitgaande van een totale bruto vloeroppervlak van 3.958 m². De huurprijs is als volgt samengesteld:
 - de onderwijsruimte, ten behoeve van SPOV (De Estafette), met een oppervlakte van 1.989 m² BVO: [REDACTED] per jaar;
 - de twee gymzalen ten behoeve van Optisport Venray BV, met gezamenlijke oppervlakte van 952 m² BVO: € [REDACTED] per jaar;
 - het jeugdhonk, ten behoeve van Stichting Synthese, met een oppervlakte van 70 m² BVO: [REDACTED] per jaar;
 - de ruimte voor het wijkcentrum, ten behoeve van Stichting Wijkcentrum Brukske, met een oppervlakte van 746 m² BVO: € [REDACTED] per jaar; en
 - een peuterspeelzaal, ten behoeve van de Stichting peuterspeelzalen Venray, met een oppervlakte van 201 m² BVO: € [REDACTED] per jaar.
2. Partijen komen overeen om de fiscale aspecten nader te onderzoeken en om, indien hiervoor aanleiding is, zo nodig nadere afspraken te maken.
3. De huurprijs zal in twaalf maandelijkse termijnen bij vooruitbetaling worden voldaan.
4. In de huurovereenkomst zal een indexering op de huurprijs worden opgenomen. De huurprijs wordt voor het eerst op 1 juli 2015 geïndexeerd indien het gehuurde door verhuurder vóór 1 juli 2015 aan huurder is opgeleverd. Indien de oplevering later dan 1 juli 2015 plaatsvindt,

zal de huurprijs voor het eerst geïndexeerd worden per 1 juli in het jaar daaropvolgend. De datum van oplevering zal expliciet worden opgenomen in het proces-verbaal van oplevering als bedoeld in artikel 6, lid 1.

5. De gewijzigde huurprijs wordt op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
6. Indien het CBS de bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Artikel 5: Bestemming en gebruik

1. Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van onderwijs, sport(onderwijs), voorts als jeugdhonk, wijkcentrum en peuterspeelzaal.
2. Het is huurder toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur en/of in gebruik af te staan, voor zover deze derde een overheids- of een organisatie dan wel instelling met een maatschappelijke doelstelling betreft en geen afbreuk wordt gedaan aan de bestemming van het gehuurde. Huurder heeft desaan gaande een meldplicht jegens verhuurder. Partijen treden in overleg indien en voor zover verhuurder binnen vier weken na de melding gegronde redenen aandraagt tegen de onderhuur of het in gebruik geven. Dergelijke onderverhuur ontslaat huurder niet van zijn verplichtingen jegens verhuurder.
3. Het is huurder, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel niet toegestaan om, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, de uit deze huurovereenkomst voortvloeiende rechtsverhouding geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen. Verhuurder zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
4. Indien gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de gebruiker van het gehuurde, niet zijnde huurder, wordt verzelfstandigd, heeft huurder, in afwijking van het bepaalde in lid 3 van dit artikel, het recht de huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan de alsdan verzelfstandigde gebruiker zonder wijziging van de overige voorwaarden van de huurovereenkomst. Het in de vorige volzin bedoelde recht tot overdracht behoeft de schriftelijke toestemming van verhuurder. Verhuurder zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

Artikel 6: Terbeschikkingstelling en wederoplevering

1. Bij de terbeschikkingstelling van het gehuurde door verhuurder aan huurder bij aanvang van de huurovereenkomst zullen partijen een Proces-verbaal van oplevering opstellen en ondertekenen (Bijlage V).
2. Bij de wederoplevering door huurder aan verhuurder van het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst zullen partijen een opnamestaat opstellen en ondertekenen.
3. Huurder is verplicht de uit de beschrijving en het opnamestaat blijkende verschillen ongedaan te maken, met uitzondering van de geoorloofde voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen als bedoeld in de artikelen 7:215 en 7:216 BW en hetgeen daaromtrent aanvullend in artikel 7 is bepaald, alsmede met uitzondering van hetgeen door normale slijtage en/of veroudering van het gehuurde teniet is gegaan of beschadigd.

Artikel 7: Voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen door huurder

1. Huurder is gerechtigd om zowel bij aanvang van als gedurende de looptijd van de huurovereenkomst op zijn kosten, na schriftelijke toestemming van verhuurder, alle door hem noodzakelijk geachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op het gehuurde aan te brengen, tenzij het gaat om veranderingen en/of toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden of verwijderd. Verhuurder zal zijn toestemming slechts op zwaarwichtige gronden onthouden.
2. Huurder kan bij het verzoek om toestemming als bedoeld in lid 1 tevens een verzoek doen dat de verplichting tot ongedaanmaking door verhuurder niet zal worden opgelegd. Verhuurder zal zijn toestemming slechts op zwaarwichtige gronden onthouden.
3. Indien de in lid 1 van dit artikel bedoelde veranderingen en/of toevoegingen op grond van door of vanwege de overheid gestelde of te stellen eisen moeten worden aangebracht of anderszins uit hoofde van vergunningen en/of ontheffingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van het bedrijf en/of beroep van huurder dan wel van de gebruiker van het gehuurde vereist zijn, heeft huurder slechts een meldplicht aan de verhuurder.
4. Huurder zal bij het aanbrengen van naamsaanduidingen en verwijzingen, een redelijke verhouding in aanmerking nemen tussen het gehuurde en de omvang van de voor het gehuurde bestemde naamsaanduidingen en verwijzingen.
5. Bij het aanbrengen van de voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen zal huurder de terzake door de overheid gestelde of te stellen eisen in acht nemen, zorgdragen voor de verkrijging van de benodigde vergunningen en/of ontheffingen, alsmede erop toezien dat de werkzaamheden door een te goeder naam en faam bekend staande onderneming worden uitgevoerd.
6. Het onderhoud van en/of het verhelpen van eventuele gebreken aan de door huurder op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het gehuurde aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van huurder, met uitzondering van onderhoud en/of gebreken die het gevolg zijn van een tekortkoming van verhuurder om gebreken zoals in deze huurovereenkomst en in de wet omschreven, te verhelpen.

7. Huurder is in beginsel verplicht tot ongedaanmaking van de door huurder op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het gehuurde aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen, tenzij verhuurder bij het verzoek om toestemming als bedoeld in lid 1 heeft aangegeven de verplichting tot ongedaanmaking niet te zullen opleggen. Indien en voor zover een opvolgend huurder instemt met de aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen, rust er op huurder geen verplichting tot ongedaanmaking.
8. Huurder heeft het recht alle door hem in, aan of op het gehuurde aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen die aan het einde van de huur niet ongedaan gemaakt hoeven te worden, aan een opvolgend huurder over te doen en/of te verkopen. Overdracht en/of verkoop leidt er toe dat huurder terzake van de (weder)oplevering van deze voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen jegens verhuurder volledig en finaal is gekweten.

Artikel 8: Voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen door verhuurder

1. Het gehuurde wordt opgeleverd aan huurder zoals is vastgelegd in de Demarcatielijst, versie 1.3, d.d. 30 juli 2013 (Bijlage VI, hierna verder te noemen: demarcatielijst). Het aanbrengen, het onderhoud van en/of het verhelpen van eventuele gebreken aan de door verhuurder aangebrachte voorzieningen, komt voor rekening en risico van verhuurder, tenzij anders aangegeven in de demarcatielijst.
2. Het is verhuurder toegestaan om, na voorafgaande aankondiging aan en in overleg met huurder, op, aan of in het gehuurde, werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu)eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven dan wel andere daartoe bevoegde instanties. Hetzelfde geldt voor de plaatsing van antennes, beveiligingsinstallaties en dergelijke, in, op of aan het gehuurde. Het onderhoud van en/of het verhelpen van gebreken aan de in het vorige lid genoemde veranderingen en/of toevoegingen, komt of komen voor rekening en risico van verhuurder, tenzij anders aangegeven op de demarcatielijst.
3. Indien verhuurder in, aan of op het gehuurde naamsaanduidingen en verwijzingen wenst aan te brengen, zal verhuurder daartoe in overleg treden met huurder. Huurder en verhuurder zullen bij het aanbrengen van de in dit artikellid genoemde veranderingen en/of toevoegingen een redelijke verhouding in aanmerking nemen tussen het gehuurde en de omvang van de voor het gehuurde bestemde naamsaanduidingen en verwijzingen. Het onderhoud van en/of het verhelpen van gebreken aan de in het vorige lid genoemde naamsaanduidingen en verwijzingen, komt of komen voor rekening en risico van verhuurder.

Artikel 9: Gebreken

1. Partijen hebben een demarcatielijst opgesteld. In de demarcatielijst is opgenomen welke partij verantwoordelijk is voor welke voorziening. Het gehuurde dient bij aanvang en

- gedurende de looptijd van deze overeenkomst te voldoen aan de Materiaal- en afwerkstaat als bedoeld in artikel 2, lid 1, van deze overeenkomst.
2. Partijen zijn elk afzonderlijk verantwoordelijk voor de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken voor zover het verhelpen ervan op basis van de demarcatielijst voor hun rekening komt.
 3. Ter aan- of invulling van het gestelde in lid 1 van dit artikel is verhuurder verantwoordelijk voor het verrichten van onderhoud aan respectievelijk het herstellen en/of vernieuwen van:
 - a) constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren en buitengevels (met uitzondering van ruiten);
 - b) trappen, trap treden, leidingen, rioleringen, afvoeren, vetvangputten, goten, schoorstenen, ventilatiekanalen, buitenkozijnen, e.d.;
 - c) installaties, zoals lift-, centrale verwarmings- en hydrofoor-, brandmeld-, ontruimings-, automatische deur- en de vaste elektrische installaties, warmte en koude opslag, het opheffen van storingen en periodieke en incidentele keuringen daaronder begrepen;
 - d) buitenschilderwerk, en
 - e) de door verhuurder op grond van artikel 8 in, aan of op het gehuurde aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen.
 4. Ter aan- of invulling van het gestelde in lid 1 van dit artikel is huurder verantwoordelijk voor het verhelpen van kleine herstellingen in de zin van artikel 7:217 BW, tenzij deze een gevolg zijn van een tekortkoming in de nakoming door de verhuurder.
 5. Indien huurder gebreken ontdekt die verhuurder op grond van dit artikel dient te verhelpen, zal hij verhuurder hier onverwijld schriftelijk van in kennis stellen en verhuurder een redelijke termijn stellen om de gebreken te verhelpen. Verhuurder is in verzuim, indien na deze termijn geen aanvang is genomen met het verhelpen van die gebreken. Indien verhuurder met het verhelpen in verzuim is, geldt onverkort het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW.
 6. Van een gebrek in de zin van dit artikel is slechts sprake indien en voor zover de verantwoordelijke partij van het gebrek op de hoogte was, dan wel had moeten zijn. Hetzelfde geldt voor de aansprakelijkheid van partijen voor de gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken.

Artikel 10: Vervallen

Artikel 11: Onderhoud, instandhouding en renovatie

1. Indien verhuurder het nodig oordeelt aan, in of op het gehuurde dan wel aan, in of op de gemeenschappelijke ruimten, centrale voorzieningen of voor het algemeen gebruik bestemde faciliteiten onderhoud, herstel, vervanging of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal verhuurder omtrent de duur, het tijdstip van de uitvoering van deze werkzaamheden, de wijze waarop en de mate waarin deze werkzaamheden overlast veroorzaken aan huurder en/of aan de gebruiker van het gehuurde en de maatregelen die verhuurder daartegen zal treffen, vooraf overleg met huurder voeren. Verhuurder zal zich bij

- de uitvoering van de in dit artikellid genoemde werkzaamheden de kenbare belangen van huurder en/of van de gebruiker van het gehuurde aantrekken.
2. De in het vorige lid omschreven (overleg)verplichting voor verhuurder geldt ook voor de uitvoering van onderhoud, herstel, vervanging of andere werkzaamheden aan, in of op een niet door huurder gehuurd onderdeel van het gebouw en/of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
 3. Indien verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde of een deel daarvan zal hij huurder voorafgaand aan de renovatie een redelijk renovatievoorstel doen. Verhuurder zal in dit voorstel ingaan op de duur, het tijdstip van uitvoering van de renovatiewerkzaamheden, de wijze waarop en de mate waarin de voorgenomen renovatie aan huurder en/of aan de gebruiker van het gehuurde overlast veroorzaakt en de maatregelen die verhuurder daartegen zal nemen. Verhuurder zal zich bij de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden de kenbare belangen van huurder en/of van de gebruiker van het gehuurde aantrekken.
 4. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:220 lid 3 BW wordt in geval van een complexgewijze renovatie een renovatievoorstel van verhuurder vermoed redelijk te zijn, indien huurder instemt met het renovatievoorstel. Onder complexgewijze renovatie wordt in dit verband verstaan een renovatie die tien of meer woon- of bedrijfsruimten betreft en een bouwkundige eenheid vormen.
 5. De uitvoering door verhuurder van alle in dit artikel genoemde werkzaamheden levert een gebrek op in de zin van de wet, indien huurder aannemelijk maakt dat het genot van het gehuurde daardoor op buitenproportionele wijze wordt verstoord. In dat geval behoudt huurder zijn aanspraken op evenredige huurprijsvermindering, schadevergoeding.

Artikel 12: Diensten-/serviceverlening

1. Boven de huurprijs zijn voor rekening van de huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten voor het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht.
2. Daarnaast is de huurder een vergoeding verschuldigd voor, door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten, de zogenaamde servicekosten. De servicekosten bedragen in totaal € 0,55 per m² bruto vloeroppervlak per jaar en bestaan uit de componenten wijk- en complexbeheerder, liftonderhoud, liftalarmering en administratiekosten.
3. Op de servicekosten is een systeem van maandelijkse voorschotbetalingen van toepassing. Daarnaast vindt er een jaarlijkse verrekening plaats op basis van de werkelijke gemaakte servicekosten met de betaalde voorschotten. Bij deze verrekening kan eveneens de hoogte van de maandelijkse voorschotbetaling bijgesteld worden.
4. Partijen komen overeen het beheer en de hierop gebaseerde exploitatiekosten in een aparte beheersovereenkomst te zullen opnemen. In de beheersovereenkomst wordt voorts geregeld

wanneer en op welke wijze de betaling van dergelijke kosten plaatsvindt. In de overeenkomst zullen mede bepalingen worden opgenomen ten aanzien van kostenverdeling, voorschotten, verrekening en verhoging van de exploitatiekosten.

Artikel 13: Belastingen, heffingen, retributies, precario, energie, e.d.

1. Voor rekening van huurder zijn in ieder geval de lasten die thans en in de toekomst voortvloeien uit het feitelijk gebruik van het gehuurde, zoals onroerende zaak belasting en milieuheffingen, waterschapslasten, verontreinigingsheffing oppervlaktewater en zuiveringskosten afvalwater. Eveneens voor rekening van huurder zijn precario, retributies en dergelijke indien en voor zover deze worden opgelegd voor voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen die door of vanwege huurder zijn aangebracht.
2. Voor rekening van verhuurder zijn de ten laste van de zakelijk gerechtigde(n) opgelegde onroerende zaak belasting en andere zakelijke belastingen, waterschapslasten en dergelijke die van het gehuurde thans en in de toekomst worden geheven voor zover deze geen betrekking hebben op het feitelijke gebruik door de huurder.
3. Voor rekening van huurder zijn de kosten voor het gebruik van water en energie van het gehuurde alsmede eventueel vastrecht en meterhuur.

Artikel 14: Schade aan het gehuurde

1. Huurder is verplicht onverwijld passende en proportionele maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde, tenzij dit redelijkerwijs niet van hem kan worden verwacht. Daarenboven is huurder verplicht na constatering van schade aan het gehuurde verhuurder daarvan onverwijld op de hoogte te stellen.
2. Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het gehuurde toegebracht of overkomen, tenzij sprake is van schuld van de verhuurder, de schade een direct gevolg is van een gebrek waarvoor verhuurder aansprakelijk is en/of het verhelpen van gebreken aan het beschadigde volgens de demarcatielijst voor rekening van verhuurder komt.
3. Voor brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde is huurder niet aansprakelijk, tenzij verhuurder bewijst dat de brand en/of de schade aan de buitenzijde van het gehuurde door schuld van huurder alsmede de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, is veroorzaakt.
4. Huurder is niet aansprakelijk voor schade die met en/of door het gehuurde aan derden wordt toegebracht, tenzij het ontstaan van deze schade in verband staat met de uitoefening van het bedrijf c.q. de activiteiten van huurder in het gehuurde. Partijen zullen elkaar over en weer vrijwaren ter zake van eventuele aanspraken van derden.
5. Voor brandschade die met het gehuurde aan derden wordt toegebracht is huurder niet aansprakelijk, tenzij verhuurder bewijst dat de brand door schuld van huurder alsmede de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, is veroorzaakt.
6. Bij (dreigend) optreden van directe schade is huurder verplicht passende en proportionele maatregelen te nemen om schade te voorkomen c.q. te beperken. De redelijke kosten

verband houdende met het treffen van deze maatregelen zijn voor rekening van de partij die volgens onderhavige huurovereenkomst aansprakelijk is voor een gebrek aan het beschadigde.

7. Verhuurder is aansprakelijk voor directe schade van huurder indien er sprake is van een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van de verhuurder.

Artikel 15: Vervallen

Artikel 16: Verzuim, ingebrekestelling, opschortingsbevoegdheid en ontbinding

1. Een partij zal in geval van een (toerekenbaar) tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen eerst in verzuim zijn wanneer de ander hem bij schriftelijke aanmaning in gebreke heeft gesteld, waarbij een redelijke termijn voor nakoming is gegund en nakoming binnen die termijn is uitgebleven, een en ander met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 7:206 lid 1 en 7:207 BW.
2. Een partij is gerechtigd tot het opschorten van zijn uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen indien de andere partij, wat betreft de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, in verzuim is, een en ander onverminderd de aanspraken die verhuurder en huurder uit hoofde van titel 7.4 BW hebben.
3. Huurder heeft het recht om deze overeenkomst zonder ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst eenzijdig geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien:
 - a) Verhuurders stichting wordt ontbonden, aan haar surséance van betaling wordt verleend of zij in staat van faillissement wordt verklaard;
 - b) Verhuurder de exploitatie van het gehuurde staakt, tenzij dit van overheidswege wordt opgelegd.
4. Ontbinding als bedoeld in lid 3 geschiedt door middel van een aangetekende brief of deurwaardersexploot aan verhuurder.

Artikel 17: Overdracht van eigendom

1. Verhuurder stelt huurder terstond schriftelijk in kennis van een voorgenomen eigendoms- of beheersoverdracht met betrekking tot het gehuurde respectievelijk de effectuering daarvan, zulks met mededeling van de naam, woonplaats en bankrekeningnummer van degene aan wie in het vervolg en met ingang van wanneer betaling van de huurpenningen en/of kosten van diensten-/serviceverlening dient te geschieden.
2. De in het vorige lid bedoelde kennisgeving dient te geschieden uiterlijk 15 werkdagen voordat de eerstvolgende betaling op de aangegeven datum en aangegeven wijze dient plaats te vinden.
3. Indien de kennisgeving niet heeft plaatsgevonden met inachtneming van de in lid 2 van dit artikel bedoelde termijn, en op zodanig tijdstip dat een door huurder gemaakte aanvang van de betaling niet meer ongedaan kan worden gemaakt en deswege betaling plaatsvindt op de bankrekening van verhuurder/beheerder, is verhuurder/beheerder gehouden de betaling



terstond hetzij te restitueren aan huurder, hetzij door te geleiden aan de nieuwe verhuurder/beheerder.

4. Blijft restitutie of doorgeleiding als genoemd in het in lid 3 van dit artikel bedoelde geval achterwege, dan is huurder niettemin jegens de nieuwe verhuurder/beheerder bevrijd.
5. Verhuurder verbindt zich jegens huurder om in geval van eigendomsoverdracht van het gehuurde van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze een betaling als bedoeld in lid 3 van dit artikel met het daaraan in lid 4 van dit artikel verbonden gevolg tegen zich zal laten gelden en huurder niet andermaal terzake tot betaling zal aanspreken.

Artikel 18: Recht van koop

1. Verhuurder verbindt zich, indien hij gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, een eventuele ontruimingsbescherming op grond van artikel 7:230a BW daaronder begrepen, tot verkoop van het gehuurde of van het gebouw/complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, of een deel van het gehuurde c.q. een deel van voornoemd gebouw/complex (hierna: de onroerende zaak) wenst over te gaan, huurder als eerste bij aangetekende brief van dit voornemen in kennis te stellen. Verhuurder maakt in deze aangetekende brief tevens melding van de door hem gevraagde richtprijs.
2. Indien huurder niet binnen drie maanden na een kennisgeving door verhuurder als bedoeld in lid 1 van dit artikel schriftelijk verklaart de onroerende zaak te willen verwerven, staat het verhuurder vrij om de onroerende zaak aan een derde te vervreemden, doch niet tegen een lagere prijs en/of minder bezwarende voorwaarden dan waarvoor het laatstelijk aan huurder is aangeboden.
3. Indien huurder de onroerende zaak wenst te kopen, bericht hij verhuurder van deze wens tot aankoop binnen de in lid 2 van dit artikel genoemde termijn van drie maanden dienovereenkomstig schriftelijk. Huurder heeft het recht om de onroerende zaak te kopen voor een prijs, die door verhuurder en huurder in onderling overleg wordt bepaald. Bij gebreke van overeenstemming wordt, indien huurder nog steeds tot aankoop van het gehuurde wenst over te gaan, op verzoek van huurder de koopprijs van de onroerende zaak door drie deskundigen nader vastgesteld.
4. Indien een deskundigenprocedure wordt gevolgd, wordt van de drie deskundigen door iedere partij een deskundige aangewezen, binnen 14 dagen nadat huurder het in lid 3 van dit artikel genoemde verzoek verhuurder heeft bereikt. Een deskundige maakt binnen 8 dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen gezamenlijk binnen veertien dagen de derde deskundige aan. De derde deskundige maakt binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar of hij deze aanvaardt. Het oordeel van de derde deskundige is beslissend indien de deskundigen over de vast te stellen koopprijs geen overeenstemming kunnen bereiken. Indien een der partijen met de aanwijzing van een deskundige binnen 14 dagen in gebreke blijft dan wel indien de door partijen aangewezen deskundigen niet binnen 14 dagen de derde deskundige aanwijzen, wordt deze deskundige respectievelijk de derde deskundige op verzoek van de meest gereede partij aangewezen door de kantonrechter in wiens ambtsgebied het gehuurde

- is gelegen. De deskundigen brengen hun advies schriftelijk uit binnen twee maanden na de aanstelling van de derde deskundige.
5. Indien huurder en verhuurder het erover eens zijn dat met één deskundige kan worden volstaan en bovendien omtrent de benoeming van deze ene deskundige schriftelijk overeenstemming wordt bereikt, stelt in afwijking van het bepaalde in lid 3 van dit artikel deze ene deskundige de koopprijs nader vast.
 6. De kosten die gemoeid zijn met het advies worden gelijkelijk door partijen gedragen.
 7. In geval verhuurder van (een) derde(n) een koopbieding ontvangt ten aanzien van de onroerende zaak en acceptatie van dat bod overweegt, biedt verhuurder aan huurder de onroerende zaak aan tegen dezelfde prijs en tegen dezelfde voorwaarden waaronder de bieding door deze derde(n) is uitgebracht, waarna huurder als eerste het recht heeft de onroerende zaak te verwerven. Deze aanbieding dient op dezelfde wijze te worden gedaan als omschreven in lid 1 van dit artikel.
 8. Heeft verhuurder de onroerende zaak niet binnen 24 maanden na een aanbieding als bedoeld in lid 1 van dit artikel geleverd, dan herleeft het recht van koop voor huurder onder de in dit artikel gestelde voorwaarden.
 9. Huurder kan het in dit artikel aan hem toegekende kooprecht jegens zowel verhuurder als zijn rechtsopvolgers onder algemene dan wel bijzondere titel uitoefenen.
 10. Indien verhuurder, voor, tijdens, of na het doorlopen van bovengenoemde deskundigenprocedure besluit niet te verkopen, kan hij zich terugtrekken uit de onderhandelingen, zonder dat huurder in aanmerking komt voor schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Artikel 19: Toegang tot het gehuurde

In het geval van voorgenomen toegang tot het gehuurde door, namens of in opdracht van verhuurder, vindt deze slechts plaats nadat verhuurder huurder hiervan binnen redelijke tijd in kennis heeft gesteld. Huurder kan een vertegenwoordiger aanwijzen om bij de toegang aanwezig te zijn. Het tijdstip en de duur van de toegang wordt in onderling overleg en met inachtneming van de veiligheidseisen van de huurder en/of de gebruiker van het gehuurde vastgesteld, doch zal zoveel mogelijk op werkdagen tussen 09.00 en 16.30 uur plaatsvinden.

Artikel 20: Algemene voorwaarden

Eventuele algemene voorwaarden van verhuurder zijn slechts van toepassing indien en voor zover daarnaar in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk wordt verwezen. Bij onderlinge strijd of twijfel tussen de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden prevaleren de bepalingen van de huurovereenkomst.

Artikel 21: Bijlagen

De in deze huurovereenkomst genoemde Bijlagen zijn onverbrekkelijk met deze huurovereenkomst verbonden en maken daar onlosmakelijk deel van uit, met dien verstande dat de Bijlagen uitsluitend gelden indien deze door verhuurder en huurder zijn ondertekend. De Bijlagen zijn van toepassing behoudens en voor zover daarvan niet in deze overeenkomst is afgeweken. Bij

onderlinge strijd tussen de huurovereenkomst en de Bijlagen prevaleren de bepalingen van de huurovereenkomst, behoudens de Bijlagen III, V en VI.

Artikel 22: Goedkeuring college

1. Deze overeenkomst behoeft goedkeuring van het college van Venray. Derhalve wordt deze overeenkomst gesloten onder voorbehoud van goedkeuring door voornoemd college.
2. Deze overeenkomst behoeft goedkeuring van het bestuur van Wonen Limburg. Derhalve wordt deze overeenkomst gesloten onder voorbehoud van goedkeuring door voornoemd bestuur.

Artikel 23: Considerans

Het gestelde in de considerans wordt geacht deel uit te maken van de overeenkomst.

Artikel 24: Onvoorziene gevallen

In gevallen, waarin door de onderhavige overeenkomst niet wordt voorzien zijn de algemene voorwaarden kantoorruimte van het ROZ van toepassing, behoudens het gestelde in de artikelen 7, 8.2 en 12 van de algemene voorwaarden kantoorruimte van het ROZ (Bijlage VII), welke nadrukkelijk niet van toepassing worden verklaard op deze overeenkomst.

Artikel 25: Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Limburg.

Artikel 26: Slotbepaling

Indien een deel van de huurovereenkomst nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst onverlet. In plaats van het vernietigde deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 BW, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Aldus overeengekomen en opgemaakt in tweevoud te Venray op,

Venray,²⁸⁻¹⁰⁻..... 2013

Ger

Wonen Limburg, [redacted] [redacted]

BIJLAGEN:

- Bijlage I: Ontwikkelings- en realisatieovereenkomst MFC Brukske, ondertekend d.d. 25 oktober 2012, respectievelijk 30 oktober 2012;
- Bijlage II: Verhuurtekening, d.d. 28 augustus 2013, Tekeningnummers BVO-00 en BVO-01;
- Bijlage III: Materiaal- en afwerkstaat, d.d. 17 mei 2013;
- Bijlage IV: Situatietekening, d.d. 2 oktober 2013, met nummer Situatietekening 201310301;
- Bijlage V: Proces-verbaal van oplevering;
- Bijlage VI: Demarcatielijst, versie 1.3, d.d. 30 juli 2013;
- Bijlage VII: ROZ voorwaarden.