

HUUROVEREENKOMST WOLDWIJK

PARTIJEN,

De **gemeente Ten Boer**, kantoorhoudend aan Hendrik Westerstraat 24 9791 CT Ten Boer, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder A. Postma, daartoe gevolmachtigd door de burgemeester, hierna te noemen: '*verhuurder*', en

Coöperatieve Vereniging Woldwijk U.A., kantoorhoudend aan het Gedempte Zuiderdiep 132, 9711 HM te Groningen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door W. Brinkhuis en R. van der Kraats, resp. voorzitter en algemeen lid van het bestuur, hierna te noemen: '*huurder*',

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. Verhuurder is eigenaar van 39.61.95 ha grond en opstallen gelegen aan de Stadsweg te Ten Boer.
- B. Verhuurder heeft het terrein aangekocht om het te herontwikkelen, maar heeft daar voorlopig nog geen concrete plannen voor.
- C. Om die reden wil verhuurder het terrein beschikbaar stellen voor tijdelijke initiatieven, totdat hij het zelf nodig heeft voor herontwikkeling.
- D. Huurder is bereid het terrein met opstallen te huren met het doel onderdelen daarvan onder te verhuren ten behoeve van tijdelijke initiatieven.
- E. Partijen hebben een samenwerkingsovereenkomst (bijlage 4, hierna te noemen: de samen-werkingsovereenkomst) gesloten waarin ze hun nadere afspraken ten aanzien van de tijdelijke initiatieven hebben vastgelegd.

EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

1. Woldwijk/bestemming.

1.1 Verhuurder verhuurt geheel vrij van huur en pacht aan huurder en huurder huurt van verhuurder het terrein met opstallen, totaal groot 39.61.95 ha, hierna te noemen: Woldwijk, gelegen te Ten Boer, kadastraal bekend:

- Kadastrale gemeente Ten Boer, sectie A, perceel 4481, geheel groot 3.18.40 ha;
- Kadastrale gemeente Ten Boer, sectie A, perceel 4010, geheel groot 30.10.70 ha, m.u.v. het gedeelte van dit perceel dat is verhuurd aan de Zorggroep Groningen en waarop het gebouw Innersdijk met annexen is gevestigd;
- Kadastrale gemeente Ten Boer, sectie A, perceel 4011, geheel groot 2.85.55 ha;
- Kadastrale gemeente Ten Boer, sectie A, perceel 1619, geheel groot 3.47.30 ha.

Het terrein en de opstallen zijn nader aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende, door partijen geparafeerde, tekening en een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering, waarin een beschrijving van de staat van Woldwijk wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Woldwijk zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor de tijdelijke onderverhuur van (delen van) Woldwijk ten behoeve van initiatieven die stroken met c.q. bevorderlijk zijn voor de doelstellingen opgesomd onder punt e. van de overwegingen van de samenwerkingsovereenkomst.

1.3 Het is huurder niet toegestaan een andere bestemming aan Woldwijk te geven dan omschreven in 1.2.

2. Voorwaarden.

2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'Algemene Bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW', gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17.02.2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, hierna te noemen: 'Algemene Bepalingen'. De inhoud van deze Algemene Bepalingen is partijen bekend. Een door partijen geparafeerd exemplaar van deze Algemene Bepalingen is als bijlage 1 bij deze overeenkomst 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 Woldwijk niet mogelijk is.

3. Duur, verlenging en opzegging.

3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 20 (twintig) jaar, ingaande op 15 december 2016 en lopende tot en met 14 december 2036.

3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode eindigt deze overeenkomst van rechts-wege zonder dat opzegging is vereist.

3.3. In geval van zeer zwaarwegende gemeentelijke belangen is verhuurder gerechtigd deze overeenkomst geheel of voor een deel van Woldwijk tussentijds op te zeggen, onder vergoeding aan huurder van de door hem als gevolg van deze opzegging te lijden schade.

3.4. Partijen zullen de schadevergoeding als bedoeld in het voorgaande lid in onderling overleg vaststellen. Bereiken zij daarover geen overeenstemming dan zullen zij een adviescommissie instellen die de hoogte van de schadevergoeding bindend vaststelt. Elke partij benoemt één lid van de commissie, waarna de aldus benoemde leden in onderling overleg een derde lid, tevens voorzitter, zullen benoemen. De commissie zal voortvarend te werk gaan en binnen zes maanden na benoeming met het bindende advies komen. De kosten gemoeid met de totstandkoming van het advies zijn voor rekening van de gemeente. Beide partijen spannen zich in om deze kosten zo laag mogelijk te houden.

3.5. Huurder kan deze overeenkomst, voor zo ver die betreft de boerderij aan de Wolddijk 7, deel uitmakend van het in art. 1.1. bedoelde kadastrale perceel 4010, tussentijds opzeggen indien naar zijn oordeel de situatie intreedt zoals omschreven in artikel 5.1. van de separate overeenkomst die partijen met betrekking tot de boerderij, hebben gesloten en die als bijlage 7 bij deze huurovereenkomst is gevoegd en daarvan deel uitmaakt.

3.6. Voorts eindigt deze overeenkomst van rechtswege als de samenwerkingsovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

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

4.1 De huurprijs van Woldwijk bedraagt voor de jaren 2016 en 2017 € 22.000,- (tweeëntwintigduizend euro) en voor de daarop volgende jaren € 51.600,- (eenenvijftig duizend zeshonderd euro) per jaar.

4.2. De huurprijs zal elk jaar, voor het eerst met ingang van 1 januari 2018, worden herzien

op basis van de consumentenprijsindex (CPI), reeks Alle Huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

4.3 Over de huurprijs voor het terrein en opstallen wordt geen omzetbelasting in rekening gebracht.

4.4. Het financiële boekjaar van de huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december. Huurder zal de huurprijs jaarlijks na het verstrijken van het boekjaar betalen.

4.5. Artikel 17 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.

5. Leveringen en diensten.

Huurder zorgt ervoor dat de leveringscontracten voor alle nutsvoorzieningen per ingangsdatum van deze huurovereenkomst op zijn naam worden gesteld.

6. Contactpersoon.

6.1. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als contactpersoon voor de gemeente op R. Dekker. Alle stukken en bescheiden die huurder in het kader van deze overeenkomst eenmalig of periodiek dient aan te leveren zal hij rechtstreeks zenden aan de contactpersoon.

6.2. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de contactpersoon te verstaan.

7. Afwijkingen van en/of aanvullingen op de Algemene Bepalingen.

7.1 In afwijking van art. 6 van de Algemene Bepalingen is het huurder toegestaan (gedeelten van) Woldwijk of zich daarop bevindende opstallen onder te verhuren aan onderhuurders wier initiatieven stroken met c.q. bevorderlijk zijn voor de doelstellingen zoals uiteengezet onder e. van de overwegingen van de samenwerkingsovereenkomst. De gemeente zal, als eigenaresse van Woldwijk, haar volledige medewerking verlenen aan de vestiging van eventueel noodzakelijke of wenselijke opstalrechten, voortvloeiend uit die initiatieven.

7.2. Huurder accepteert Woldwijk met de volgende reeds afgesloten bruikleenovereenkomsten:

- CAREX (mondelinge overeenkomst o.g.v. brief gemeente Ten Boer dd. 28.07.2010, kenmerk TB10)(bijlage 5);
- Mevrouw M. Wigboldus d.d. 25.11.2011 en lopend tot 01.12.2016 (bijlage 6).

Deze overeenkomsten zullen door contractoverneming als bedoeld in art. 6:159 BW worden overgedragen aan huurder. Verhuurder zal de vereiste aktes opstellen en zorgen voor ondertekening door alle betrokken partijen. Huurder verklaart van alle hier genoemde bruik-leenovereenkomsten een kopie te hebben ontvangen.

7.3. Verhuurder verplicht zich voor de inwerkingtreding van deze huurovereenkomst aan huurder rapportages over te leggen van nulmetingen met betrekking tot aanwezigheid van asbest, eventuele aardbevingschade of andere gebreken die normaal gebruik beletten. Evenzo zal verhuurder een bodemonderzoek laten verrichten.

7.4. Tenzij partijen anders overeenkomen zullen ingevolge art. 11, lid 4, van de Algemene Bepalingen de kosten van herstel van de in 7.3. genoemde gebreken voor rekening van verhuurder komen.

7.5. In aanvulling op art. 10, lid 1, van de Algemene Bepalingen is huurder ook aansprakelijk

Coöperatieve Vereniging Woldwijk u.a.

voor alle schade voortvloeiend uit het beheer van Woldwijk die derden mochten lijden. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle aanspraken van derden in dezen.

7.6. De opstallen die onder Woldwijk vallen zijn door verhuurder verzekerd tegen brandschade. Huurder is zelf gehouden zich te verzekeren en zich verzekerd te houden voor schade uit wettelijke aansprakelijkheid en zal verhuurder steeds op diens eerste verzoek inzage geven in de polisvoorwaarden. Tevens zal huurder een adequate bouwverzekering (constructie all risks) afsluiten voor alle bouw- en verbouwwerkzaamheden die in zijn opdracht plaats zullen vinden. Hij zal deze verplichting tevens opleggen aan eventuele onderhuurders die bouw- en verbouwwerkzaamheden zullen (doen) uitvoeren.

7.7. In afwijking van art. 22, lid 1, van de Algemene Bepalingen geldt bij het einde van de huur het gestelde in art. 4, lid 7, van de samenwerkingsovereenkomst.

7.8. Huurder zal schade waarvan hij vermoedt dat deze is ontstaan door aardbevingen onmiddellijk melden bij de verhuurder, zodat die tijdig een schadeclaim kan indienen bij de daarvoor aangewezen instantie.

8. Energielabel.

Partijen verklaren af te zien van het laten opstellen van een energielabel.

9. Forum- en rechtskeuze.

Eventuele uit deze overeenkomst en daaraan gerelateerde overeenkomsten voortvloeiende geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter bij de rechtbank Noord-Nederland (locatie Groningen) en zijn onderworpen aan het Nederlands recht.

Getekend in tweevoud te Ten Boer op 15 december 2016,

Verhuurder:
Gemeente Ten Boer,
Namens deze:

Huurder:
Coöperatieve Vereniging Woldwijk u.a.,
Namens deze:

A. Postma, wethouder

W. Brinkhuis, voorzitter v/h bestuur

R. van der Kraats, algemeen bestuurslid

Bijlagen:

1. Algemene Bepalingen.
2. Proces-verbaal van oplevering.
3. Situatietekening d.d. 17-05-2016 met kenmerk HvdP, tek.nr. woldwijk.dgn.
4. Samenwerkingsovereenkomst tussen partijen d.d. 15 december 2016.
5. Bruikleenovereenkomst CAREX o.g.v. brief gemeente d.d. 28.07.2010, kenmerk TB10 .
6. Bruikleenovereenkomst Mevrouw Macha Wigboldus d.d. 30.11.2011 met betrekking tot de woning aan Wolddijk 8.
7. De specifieke, bij deze huurovereenkomst te voegen overeenkomst ingevolge art. 3.5. met betrekking tot de boerderij aan Wolddijk 7.