

Overeenkomst tot het aangaan van huurovereenkomst museum het Valkhof

ONDERGETEKENDEN

- 1 De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Nijmegen**, gevestigd te Nijmegen aan de Korte Nieuwstraat 6, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, onderdeel mandaatregister afdeling Vastgoed, Sport en Accommodaties (VA00), in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Ingelse, in zijn functie als bureauhoofd Vastgoed van de afdeling Vastgoed, Sport en Accommodaties, ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van hierna te noemen "**Gemeente**" of "**Verhuurder**",

EN

- 2 Stichting Museum het Valkhof-Kam, statutair gevestigd te Nijmegen en kantoorhoudende aan Kelfkensbos 59, 6511 TB te Nijmegen, en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41261210, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder mevrouw Hedwig Annemarie Saam, hierna te noemen "Huurder" of "Stichting Museum het Valkhof-Kam",

De Gemeente en Stichting Museum het Valkhof-Kam worden tezamen partijen genoemd.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

- A. De Gemeente enerzijds en Stichting Museum het Valkhof-Kam anderzijds hebben een koopovereenkomst gesloten voor Museum het Valkhof, waarvan een kopie zonder bijlagen als **bijlage 1** aan deze overeenkomst is gehecht.
- B. De koopovereenkomst heeft, kort gezegd, tot doel dat de gemeente Museum het Valkhof verwerft, op basis van een aanbesteding een renovatie aan het Museum uitvoert en daarna het Museum aan Stichting Museum het Valkhof-Kam verhuurt waardoor er een betere

exploitatie voor Stichting Museum het Valkhof-Kam ontstaat.

- C. De kosten en lasten die betrekking hebben op de aankoop van Museum het Valkhof worden voor de gemeente gedekt uit de huurinkomsten uit de onder B bedoelde, te sluiten, huurovereenkomst. Om tot aankoop van Museum het Valkhof over te kunnen gaan moeten partijen dus ook overeenstemming hebben over de te sluiten huurovereenkomst. De huurovereenkomst kan op het moment van het aangaan van deze overeenkomst echter nog niet worden ondertekend, omdat het gehuurde op dit moment nog niet is gerenoveerd en verschillende bijlagen, die onderdeel van de huurovereenkomst vormen, en enkele overige punten, pas beschikbaar komen of nog kunnen wijzigen gedurende het proces van renovatie.
- Partijen hechten er echter waarde aan de overeenstemming die partijen inmiddels hebben schriftelijk vast te leggen.
- D. In de onder A. genoemde koopovereenkomst is onder artikel 12 "Overeenkomst tot het aangaan van een huurovereenkomst" bepaald:
- "Koper zal aan Verkoper verhuren en Verkoper zal van Koper huren Museum het Valkhof. De huurovereenkomst kan op het moment van het aangaan van de onderhavige overeenkomst echter nog niet worden ondertekend, omdat het gehuurde op dit moment nog niet is gerenoveerd en verschillende bijlagen, die onderdeel van de huurovereenkomst vormen, en enkele overige punten, pas beschikbaar komen of nog kunnen wijzigen gedurende het proces van renovatie. Partijen hechten er echter waarde aan de overeenstemming die partijen inmiddels hebben schriftelijk vast te leggen in een "Overeenkomst tot het aangaan van een huurovereenkomst".*
- E. Ter uitvoering van hetgeen partijen onder D. zijn overeengekomen zijn partijen de onderhavige overeenkomst aangegaan, waarvan zij de verdere afspraken in het navolgende wensen vast te leggen en waarbij het gestelde in deze considerans volledig deel uitmaakt van deze overeenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

1. De Gemeente en Stichting Museum het Valkhof-Kam hebben overeenstemming over de bepalingen in de bijgevoegde Huurovereenkomst museum het Valkhof hierna genoemd "de Huurovereenkomst" (**bijlage 1**), met inachtneming van de hierna in artikel 2 genoemde punten en bijlagen
2. In de Huurovereenkomst staan de navolgende bijlagen en punten nog open of kunnen gedurende het proces van de renovatie nog wijzigen.
Dit betreffen:
 - a. bijlage 2: de tekening van het gehuurde
 - b. bijlage 3: project Museum het Valkhof Kam – demarcatie
 - c. artikel 3.1: de ingangsdatum van het gehuurde

- d. artikel 4.1: de aanvangshuurprijs
- e. artikel 4.8: de betalingsverplichting
- f. artikel 4.9: de eerste betaling
- g. bijlage 6: de demarcatielijst met betrekking tot het onderhoud

Hieronder staat beschreven op welk moment en op welke wijze bovengenoemde bijlagen en punten worden ingevuld of wanneer die kunnen worden gewijzigd:

ad a. bijlage 2: de tekening van het gehuurde

De tekening van het gehuurde komt beschikbaar op het moment dat het gehuurde (op basis van de overeenkomst tussen aannemer en de gemeente door aannemer aan gemeente wordt opgeleverd na renovatie (op basis van de planning op het moment van ondertekening van deze overeenkomst: medio 2024).

ad b. bijlage 3: project Museum het Valkhof Kam – demarcatie

Deze bijlage 3 zit als **bijlage 2** aan onderhavige overeenkomst gehecht. De in deze bijlage aan de gemeente toegewezen onderdelen vormen onderdeel van het gehuurde. Indien Partijen gedurende het proces van renovatie in goed overleg schriftelijk een aanpassing overeenkomen op deze bijlage zal op het moment van ingangsdatum van de Huurovereenkomst de aangepaste bijlage onderdeel van de Huurovereenkomst vormen.

ad c. 3.1: de ingangsdatum van het gehuurde

De Huurovereenkomst gaat in op het moment dat het gehuurde (op basis van de overeenkomst tussen aannemer en gemeente) door aannemer aan gemeente wordt opgeleverd na renovatie (op basis van de planning op het moment van ondertekening van deze overeenkomst: medio 2024). Verhuurder zal Huurder tenminste zes maanden voor oplevering van deze datum in kennis stellen.

ad d. 4.1: de aanvangshuurprijs

De aanvangshuurprijs wordt na aanbesteding (op basis van de planning op het moment van ondertekening van deze overeenkomst: begin 2022) vastgesteld op basis van de systematiek zoals opgenomen in **bijlage 3**.

De aanvangshuurprijs voor huurder bedraagt op jaarbasis maximaal € 610.079,00 (zegge: zeshonderdtienduizend en negenzeventig euro. Indien op basis van de systematiek zoals opgenomen in **bijlage 3** de maximale aanvangshuurprijs van € 610.079,00 wordt overschreden zullen partijen in overleg treden om te zoeken naar mogelijke oplossingen. Indien er geen adequate – voor alle partijen acceptabele- oplossing voor handen is om de aanvangshuurprijs binnen het bovengenoemde maximaal bedrag te krijgen, dan kan de aanbesteding om het gehuurde te renoveren, zoals bedoeld onder B, niet worden gegund en kan deze overeenkomst, zoals bepaald onder 6. worden ontbonden.

ad e. 4.8: de betalingsverplichting

De betalingsverplichting is afhankelijk van de hoogte van de aanvangshuurprijs en de hoogte van (voor zover van toepassing) de levering van zaken en diensten.

ad f. 4.9: de eerste betaling

Dit kan worden ingevuld op het moment dat de aanvangshuurprijs en de vergoeding voor (voor zover van toepassing) te leveren zaken en diensten bekend zijn.

ad g. bijlage 6: demarcatielijst

Deze bijlage 6 zit als **bijlage 4** aan deze overeenkomst gehecht. Partijen zijn overeengekomen de komende periode nog nader met elkaar te overleggen over de demarcatielijst en naar aanleiding daarvan wordt deze mogelijk nog aangepast. Met name correctief onderhoud en de daarbij horende responsietijd zijn nog onderwerp van gesprek. De uitkomst van het overleg wordt besproken in de stuurgroep. Aanpassingen in de demarcatielijst zullen nog worden verwerkt in de aanvangshuurprijs. Indien Partijen in goed overleg schriftelijk een aanpassing overeenkomen op deze bijlage zal op het moment van ingangsdatum van de Huurovereenkomst deze aangepaste bijlage onderdeel van de Huurovereenkomst vormen.

Als onderdeel van de aanbesteding wordt een meerjarenonderhoudsplan gevraagd. Aan de hand van dit meerjarenonderhoudsplan kan de definitieve onderhoudsbijdrage worden vastgesteld als onderdeel van de aanvangshuurprijs.

3. De hierboven onder 2 bedoelde ontbrekende bijlagen en openstaande punten komen beschikbaar tijdens uitwerking van de onder 2 bedoelde renovatie. Bij de oplevering (op basis van de overeenkomst tussen aannemer en de gemeente) door aannemer aan gemeente, tevens ingangsdatum van de Huurovereenkomst, zullen alle bijlagen beschikbaar zijn.
4. Ondertekening van de Huurovereenkomst waarin de onder 2 bedoelde bijlagen en punten zijn opgenomen zal plaatsvinden bij oplevering (op basis van de overeenkomst tussen aannemer en de gemeente) door aannemer aan gemeente van het gehuurde.
5. **Totstandkomingsvoorbehoud tevens opschortende voorwaarden**

Deze overeenkomst wordt gesloten onder het navolgende totstandkomingsvoorbehoud, tevens opschortende voorwaarde:

 - a. Besluit van de gemeenteraad van Nijmegen voor het vrijgeven van de financiële middelen tot renovatie van het gehuurde.
 - b. Besluit van het college van B&W voor het aangaan van deze overeenkomst.
 - c. Goedkeuringsbesluit van de Raad van Toezicht van Museum het Valkhof.

Het onder c opgenomen totstandkomingsvoorbehoud vervalt op 18 januari 2021. Na 18 januari 2021 kan er dus geen beroep meer op dit voorbehoud worden gedaan.

6. **ontbindende voorwaarde**

Verhuurder heeft het recht, via een schriftelijke mededeling met ontvangstbewijs aan de wederpartij, deze overeenkomst te ontbinden, indien de door Verhuurder te houden aanbesteding om het gehuurde te renoveren, zoals bedoeld onder B, niet wordt gegund. Verhuurder zal alleen van deze ontbindende voorwaarde gebruik kunnen maken indien hij gelijktijdig een beroep doet op artikel 14 van de koopovereenkomst. Dit ter voorkoming van de situatie dat de eigendom van het gehuurde bij de Verhuurder blijft en Huurder niet de mogelijkheid heeft om te gaan huren.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Nijmegen,

datum.....

datum.....

Gemeente Nijmegen

Stichting Museum het Valkhof-Kam

Bijlagen:

- 1 de Huurovereenkomst;
- 2 project Museum het Valkhof Kam – demarcatie (dit is bijlage 3 behorende bij de Huurovereenkomst);
- 3 methodiek voor het vaststellen van de aanvangshuurprijs (dit is bijlage 5 behorende bij de Huurovereenkomst);
- 4 demarcatie - onderhoudsverdeling (dit is bijlage 6 behorende bij de Huurovereenkomst)

Bijlage 1

De huurovereenkomst

Bijlage 2

project Museum het Valkhof Kam – demarcatie (dit is bijlage 3 behorende bij de Huurovereenkomst)

Bijlage 3

methodiek voor het vaststellen van de aanvangshuurprijs (dit is bijlage 5 behorende bij de Huurovereenkomst)

Bijlage 4

demarcatie - onderhoudsverdeling (dit is bijlage 6 behorende bij de Huurovereenkomst)

Huurovereenkomst museum het Valkhof

Gemeente Nijmegen
en
Stichting Museum het Valkhof-Kam

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

- 1] De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Nijmegen**, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Ingelse, in zijn functie als bureauhoofd Vastgoed, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouder, d.d.
.....2020, nr....., hierna te noemen: "de Gemeente" of "Verhuurder",

EN

- 2] Stichting Museum het Valkhof-Kam, statutair gevestigd te Nijmegen en kantoorhoudende aan Kelfkensbos 59, 6511 TB te Nijmegen, en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41261210, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder mevrouw Hedwig Annemarie Saam, hierna te noemen "Huurder",

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a. De Gemeente enerzijds en Stichting Museum het Valkhof-Kam anderzijds hebben een koopovereenkomst gesloten voor Museum het Valkhof, waarvan een kopie zonder bijlagen als **bijlage 1** aan deze huurovereenkomst is gehecht.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

- b. De koopovereenkomst heeft, kort gezegd, tot doel dat de gemeente Museum het Valkhof verwerft, op basis van een aanbesteding een renovatie aan het Museum uitvoert en daarna het Museum aan Huurder verhuurt waardoor er een betere exploitatie voor Stichting Museum het Valkhof-Kam ontstaat.
- c. In de onder a. genoemde koopovereenkomst is onder artikel 12 "huurovereenkomst" bepaald:
"De Gemeente zal aan Verkoper verhuren en Verkoper zal van de Gemeente huren Museum het Valkhof, een en ander gebaseerd op de schriftelijke overeenkomst tot het aangaan van huurovereenkomst Museum het Valkhof".
- d. Ter uitvoering van hetgeen partijen zijn overeengekomen in de onder a. genoemde koopovereenkomst zijn partijen de onderhavige huurovereenkomst aangegaan, waarvan zij de verdere afspraken in het navolgende wensen vast te leggen en waarbij het gestelde in deze considerans volledig deel uitmaakt van de huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder Museum het Valkhof (hierna 'gehuurde'), gelegen aan Kelfkensbos 59.

Het gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 2** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening en bestaat kort gezegd uit het museum en de bijbehorende fietsenstalling. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als **bijlage 3** aan te hechten en door partijen te paraferen project Museum het Valkhof Kam – demarcatie (de aan de gemeente toegewezen onderdelen vormen onderdeel van het gehuurde). Het gehuurde wordt opgeleverd conform het Programma van Eisen van ToornendPartners, AD 1068 van 10 december 2020. Afwijkingen hierop kunnen alleen schriftelijk tussen partijen worden overeengekomen

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als museum voor archeologie, oude kunst en moderne kunst en de daarmee samenhangende activiteiten.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

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 bedraagt zoveel als bouwkundig is toegestaan.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst wel een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

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 huurovereenkomst 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 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 Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op het moment dat het gehuurde, op basis van de overeenkomst tussen de aannemer en de gemeente wordt opgeleverd na renovatie (hierna ‘ingangsdatum’) en is aangegaan voor een eerste periode die loopt tot en met 31 december 2040.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende perioden van steeds 5 jaar.

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming *) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

van een termijn van één jaar.

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

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis €

(zegge:).

De aanvangshuurprijs is gebaseerd op de systematiek zoals opgenomen in **bijlage 5**.

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 huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari na ingangsdatum van deze huurovereenkomst aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

4.6 De 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.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

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, 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 1 kalendermaand bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs €....
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting €....
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting €....

totaal €....

zegge:

4.9 Met het oog op de ingangsdatum, zoals aangegeven in artikel 3.1, heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de eerste kalendermaand nadat het gehuurde is opgeleverd en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag €

4.10 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.

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

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt geen levering van zaken en diensten verzorgd.

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

Beheerder

6.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op bureau Vastgoed van de gemeente Nijmegen.

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

Incentives

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

Asbest/Milieu

8.1 Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

8.2 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

9 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.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Bijzondere bepalingen

Periodiek overleg

10 Op uitnodiging van verhuurder zal jaarlijks in het eerste kwartaal op ambtelijk niveau en daarna bestuurlijk, overleg tussen partijen plaatsvinden over gebruik van het gehuurde. In dit overleg komt in ieder geval aan de orde:

- gebruik van het gehuurde;
- meerjarenonderhoudsplan en jaarplan van het uit te voeren onderhoud;

Onderhoud

11.1 In afwijking op de onderhoudsverdeling zoals opgenomen in de algemene bepalingen, artikel 11.4 en artikel 11.5 hebben partijen een demarcatielijst opgesteld (**bijlage 6**). Bij eventuele strijdigheid tussen de onderhoudsverdeling o.g.v. de algemene bepalingen (artikel 11.4 en artikel 11.5) en de demarcatielijst, gaat de demarcatielijst voor.

11.2 In afwijking van het bepaalde onder 11.1 komen aanpassingen aan het gehuurde die vanwege wijziging in regelgeving verplicht moeten worden uitgevoerd voor rekening en risico van Huurder. Hierbij kan onder meer, maar niet uitsluitend, worden gedacht aan wijziging in het Bouwbesluit (o.a. brandveiligheid en duurzaamheid). Als dergelijke aanpassingen noodzakelijk moeten worden uitgevoerd gaan Huurder en Verhuurder in overleg om te bezien of de aanpassingen door Verhuurder via een kostendekkende huuropslag kunnen worden uitgevoerd.

12 Ontbindende voorwaarden

Verhuurder heeft het recht, via een schriftelijke mededeling met ontvangstbewijs aan de wederpartij, deze huurovereenkomst te ontbinden, indien de door Verhuurder te houden aanbesteding om het gehuurde te renoveren, zoals bedoeld onder B, niet wordt gegund. Verhuurder zal alleen van deze ontbindende voorwaarde gebruik kunnen maken indien hij gelijktijdig een beroep doet op art. 14 van de koopovereenkomst. Dit ter voorkoming van de situatie dat de eigendom van het gehuurde bij de Verhuurder blijft en Huurder niet de mogelijkheid heeft om te gaan huren.

13 Privacy

Artikel 30 van de algemene bepalingen wordt vervangen en komt als volgt te luiden:

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

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, 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.*
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.*

14 Toegang en controle

Verhuurder is gerechtigd te controleren of Huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 5.1 t/m 5.4, 6, 7, 8.1 en 8.2, 11 en 12.1 t/m 12.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met Huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van Verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – Verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door Verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan dit artikellid, verbeurt Huurder aan Verhuurder een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de boete overtreft.

Gebrek

15.1 Ter vervanging van het bepaalde in artikel 2.1 van de Algemene Bepalingen komen Partijen overeen dat er sprake is van een gebrek van het gehuurde als het gehuurde gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan Huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan Huurder het genot kan verschaffen dat een Huurder bij het aangaan van de Huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de Huurovereenkomst betrekking heeft.

15.2. Ingeval van een gebrek aan het gehuurde is Verhuurder gehouden tot herstel van het desbetreffende gebrek binnen twee weken nadat het gebrek bij Verhuurder bekend is geworden – tenzij Verhuurder kan aantonen dat een langere hersteltermijn noodzakelijk is als gevolg van termijnen in de leverantie van de materialen die noodzakelijk zijn om het desbetreffende gebrek te herstellen - en, voor zover het gebrek aan Verhuurder valt toe te rekenen, tot vergoeding van de als gevolg van het gebrek door Huurder geleden schade.

Inspectie geschiktheid

16 In afwijking en aanvulling van het bepaalde in artikel 2.3 en artikel 4.3 tot en met 4.5 van de Algemene Bepalingen garandeert Verhuurder dat het gehuurde geschikt is voor het overeengekomen gebruik en bestemming en dat één en ander niet wordt beperkt door (onder meer) het bestemmingsplan, de erfpacht-, grond- of appartementsrechtvoorwaarden of andere lasten of beperkingen. Tevens garandeert Verhuurder dat het gehuurde geen gebreken bevat, waaronder dat er geen gebreken zijn die afbreuk doen aan de geschiktheid voor de overeengekomen bestemming.

Onderhuur

17.1 In aanvulling op artikel 5.1 en 6.1 en 6.3 Algemene Bepalingen geldt het volgende: Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder toegestaan de tot het gehuurde behorende horecaruimte en/of winkelruimte in gebruik, al dan niet zijnde in huur, te doen afstaan op basis van exploitatieovereenkomst en/of onderhuurovereenkomst , waarbij Huurder jegens Verhuurder onverkort aansprakelijk blijft voor de nakoming van alle verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien. Meer in het bijzonder geldt deze mogelijkheid tot onderverhuur of de ruimte in gebruik te geven voor een dochter/onderdeel binnen de groepsmaatschappij van Huurder, ook indien dit in de onderhuurovereenkomst een ander huurregime tot gevolg heeft. Tevens heeft Huurder het recht om de huurrechten

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

over te dragen of in te brengen in een maatschap, commanditaire vennootschap, vennootschap onder firma of andersoortige rechtspersoon.

17.2 In alle gevallen waarvoor Huurder toestemming behoeft van Verhuurder, zal Verhuurder deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren en binnen een redelijke termijn reageren.

Aansprakelijkheid

18.1 In afwijking van het bepaalde in 10.1 van de Algemene Bepalingen is Huurder enkel aansprakelijk voor alle schade aan de binnenzijde van het gehuurde met uitzondering van brandschade, tenzij Huurder aantoont dat deze schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen. In afwijking van het bepaalde in 10.1 van de Algemene Bepalingen is Verhuurder aansprakelijk voor schade aan de buitenzijde van het gehuurde alsmede voor brandschade.

18.2 Het bepaalde in artikel 10.2 van de Algemene Bepalingen geldt wederkerig voor boetes die Huurder krijgt opgelegd.

Veranderingen en toevoegingen

19.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 12.14 van de Algemene Bepalingen mag Huurder alle met voorafgaande toestemming van verhuurder door of vanwege haar aan het gehuurde aangebrachte veranderingen of toevoegingen zoals aangegeven onder 12.3 aan het einde van de looptijd van de huurovereenkomst in het gehuurde achterlaten.

Taxatie/bezichtiging

20. Noodzakelijke bezoeken door of vanwege de Verhuurder zullen plaatsvinden op afspraak. Partijen komen in afwijking van artikel 16.1 t/m 16.3 overeen dat Huurder uitsluitend zijn medewerking aan een taxatie c.q. bezichtiging zal hoeven te verlenen voor zover de taxatie of bezichtiging tijdig aan Huurder is aangekondigd en de bedrijfsvoering van Huurder hiervan geen hinder ondervindt. Aan, op of in het gehuurde worden geen "te huur" of "te koop" of daarmee vergelijkbare borden en/of uitingen aangebracht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Huurder.

Boetes

21. Partijen komen overeen dat alle boetes zoals omschreven in artikel 23.2 en artikel 29 van de Algemene Bepalingen wederkerig gelden.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Slotbepaling

22.1 De considerans van deze overeenkomst maakt integraal onderdeel uit van de afspraken tussen partijen.

22.2 Deze huurovereenkomst komt tot stand zodra deze rechtsgeldig door of namens de ondertekenaars is getekend.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats
datum

datum

plaats

(naam Verhuurder)

(naam Huurder)

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

Bijlagen:

- 1 koopovereenkomst (zonder bijlagen)
- 2 plattegrond/tekening van het gehuurde.
- 3 project Museum het Valkhof Kam – demarcatie
- 4 algemene bepalingen
- 5 methodiek voor het vaststellen van de aanvangshuurprijs
- 6 demarcatielijst met betrekking tot het onderhoud

Afzonderlijke handtekening van Huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening Huurder:

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

27-11-20

NIVO 0	ONDERDEEL	RUIMTE NR.	OPMERKINGEN	DISCIPLINE	MUSEUM	GEMEENTE
1	HUISSTIJL/IDENTITY		ontwikkelen nieuwe huisstijl, inclusief	visual communication/	X	
			website en communicatie uitingen	graphic identity		
2	WAYFINDING		ontwikkelen plan + ontwerp voor wayfinding	wayfinding	X	
3	BOUWKUNDIG		alle vloer-, wand-, en plafondafwerkingen	architect		X
4	INSTALLATIES		alle installaties tbv klimaat/electra/water	installateurs		X
5	BEVEILIGING		alle onderdelen die vallen onder beveiliging gebouw	beveiliging		X
			en beveiliging collectie			
6	VERLICHTING		infrastructuur publieke ruimtes	architect ism lichtontwerper		X
			verlichtingsarmaturen publieke ruimtes	architect ism lichtontwerper		
			infrastructuur niet publieke ruimtes	architect		X
			verlichtingsarmaturen niet publieke ruimtes	architect		
			infrastructuur verlichting tentoonstellingsruimtes	architect ism lichtontwerper		X
			verlichtingsarmaturen tentoonstellingsruimtes	lichtontwerper ism		
				tentoonstellingsontwerper		X
			tentoonstellingssspots tbv aanlichten specifieke	lichtontwerper ism		
			objecten in tentoonstellingsruimtes	tentoonstellingsontwerper		
7	ENTREE GEBIED	B.5				X
	BEGANE GROND		vaste inrichting entreegebied	architect/interieurontwerper		
						X
	NEVEN ENTREE	B.6	dit betreft de achteringang; open tijdens openings-	architect/interieurontwerper		
			tijden museum			
8	WISSEL/	B.3	vaste inrichting / maatwerk	architect/interieurontwerper		X
	VERGADERRUIMTE		losse inrichting / handelsmeubilair	architect/interieurontwerper		

			AV presentatiemeubel	architect/interieurontwerper		X
AUDITORIUM		B.30	vaste inrichting / maatwerk	architect/interieurontwerper		X
			losse inrichting / handelsmeubilair	architect/interieurontwerper		X
			AV presentatiemeubel	architect/interieurontwerper		X
HORECA		B.7, B.8, B.9	keukens, installaties, vetput, etc.	architect/interieurontwerper		X
			onderzoek kosten keuken; max. bedrag vaststellen			
			vaste inrichting meubelwerk / uitgifte / bar	architect/interieurontwerper		X
			losse inrichting / handelsmeubilair	architect/interieurontwerper		X

9	WINKEL + KAARTVERKOOP	B.1	vaste inrichting winkel en balie	architect/interieurontwerper		X
	EDUCATIE	B.29	vaste inrichting / maatwerk	architect/interieurontwerper		X
			losse inrichting / handelsmeubilair			X
			(interactieve) AV onderdelen			X
	GARDEROBE	B.2	vaste inrichting	architect/interieurontwerper		X

10	KANTOREN	B.33 t/m B.50	vaste inrichting / maatwerk	architect/interieurontwerper		X
			losse inrichting / handelsmeubilair / werkplekken	architect/interieurontwerper		X
			overigen	architect/interieurontwerper		X

11	ATELIERS/DEPOTS	B.11 t/m B.27	depots / handelsmeubilair	architect/interieurontwerper		X
			ateliers / handelsmeubilair	architect/interieurontwerper		X

NIVO -1	ONDERDEEL	RUIMTE NR.	OPMERKINGEN	DISCIPLINE	MUSEUM	GEMEENTE
---------	-----------	------------	-------------	------------	--------	----------

12	ENTREEGEBIED	A.6	vaste inrichting, geen onderdeel van collectiepresentatie	architect/interieurontwerper		X
	SOUTERRAIN		losse inrichting, onderdeel van collectiepresentatie	tentoonstellingsontwerper	X	
			AV onderdelen	tentoonstellingsontwerper	X	
13	TENTOONSTELLINGS RUIMTES	A.1, A.2, A.3, A.10, A.11	CHRONOLOGISCHE PRESENTATIE betreft:			
			alle inrichtingsonderdelen tbv collectie presentatie	tentoonstellingsontwerper	X	
			alle interactieve- en AV onderdelen / hardware	producent hardware	X	
			alle interactieve- en AV onderdelen / content	producent content	X	

			alle tentoonstellingstypografie	grafisch ontwerper	X	
			mounting objecten / objectvoorzieningen		X	
			overige tentoonstellingsdragers	tentoonstellingsontwerper	X	
14	DEPOTS	A.13, A.14, A.25	handelsmeubilair	architect/interieurontwerper	X	

NIVO 1	ONDERDEEL	RUIMTE NR.	OPMERKINGEN	DISCIPLINE	MUSEUM	GEMEENTE
--------	-----------	------------	-------------	------------	--------	----------

15	ENTREE GEBIED	C.4	vaste inrichting, geen onderdeel van collectiepresen	architect/interieurontwerper		X
	VERDIEPING					
			losse inrichting, onderdeel van collectiepresentatie	tentoonstellingsontwerper	X	
			AV onderdelen	tentoonstellingsontwerper	X	
16	TENTOONSTELLINGS	C.1, C.2	THEMATISCHE PRESENTATIE			
	RUIMTES		betreft:			
			alle inrichtingsonderdelen tbv collectie presentatie	tentoonstellingsontwerper	X	
			alle interactieve- en AV onderdelen / hardware	producent hardware	X	
			alle interactieve- en AV onderdelen / content	producent content	X	
			alle tentoonstellingstypografie	grafisch ontwerper	X	
			mounting objecten / objectvoorzieningen		X	
			TIJDELIJKE TENTOONSTELLINGEN			
			alle inrichtingsonderdelen	tentoonstellingsontwerper	X	
			alle tentoonstellingstypografie	grafisch ontwerper	X	

NIVO 2	ONDERDEEL	RUIMTE NR.	OPMERKINGEN	DISCIPLINE	MUSEUM	GEMEENTE
--------	-----------	------------	-------------	------------	--------	----------

17	DAK	geen	LIMES presentatie	architect/interieurontwerper		X
	LIMES?		afzonderlijk budget bestemd voor dit onderdeel?	OF: tentoonstellingsontwerper		

Bijlage 3 – berekeningsmethodiek aanvangshuurprijs

	investering	kapitaallasten
1 Grondwaarde	€ 458.400,00	€ 3.667,20
2 Boekwaarde ruwbouw	€ 4.449.382,79	€ 167.411,12
Totaal aankoopsom	€ 4.907.782,79	€ 171.078,32
3 Onderhoud op basis van voorlopig MJOP		€ 302.239,60
4 Verzekeringen		€ 11.587,00
5 Belastingen (OZB en waterschap)		€ 91.672,02
6 Beheerkosten en onvoorzien		€ 33.503,00
Totaal beheer- en onderhoudskosten		€ 439.001,62
Huurprijs per jaar	prijspeil	2020
		€ 610.079,94

- A. De aanvangshuurprijs in de huurovereenkomst wordt, met inachtneming van het hierna bepaalde, gebaseerd op een kostprijsuur die bestaat uit:
- de jaarlijks kapitaallasten op basis van de koopprijs (componenten 1 en 2)
 - de jaarlijkse onderhoudskosten (component 3)
 - de jaarlijkse beheerkosten (componenten 4,5 en 6).
- Hierna genoemd “de berekende aanvangshuurprijs”.
- B. In bovenstaand overzicht is de berekeningsmethodiek weergegeven. De bedragen, met uitzondering van de grondwaarde (1), boekwaarde ruwbouw (2) en beheerkosten (6) zoals die bovenstaand zijn ingevuld, zijn indicatief. Na aanbesteding kunnen de daadwerkelijke bedragen worden ingevuld en kan de berekende aanvangshuurprijs worden bepaald.
- C. De componenten worden als onderdeel van de berekende aanvangshuurprijs als volgt bepaald:
1. rente van 0,8% over de grondwaarde. Het bedrag van € 3.667,20 wijzigt niet meer.
 2. Rente van 0,8% bij een afschrijvingstermijn van 20 jaar overboekwaarde ruwbouw. Het bedrag van € 167.411,12 wijzigt niet meer.
 3. De onderhoudsbijdrage wordt bepaald na aanbesteding. Onderdeel van de aanbesteding is een meerjarenonderhoudsplanning. Op basis van de huurovereenkomst wordt een demarcatie vastgesteld. Het deel van het onderhoud dat de gemeente op basis van de demarcatie gaat uitvoeren vormt onderdeel van de aanvangshuurprijs.
 4. Verzekeringen worden gebaseerd op de waarde van het pand. Na aanbesteding kan dat worden vastgesteld en kan op basis van de gemeentelijke polis de premie worden vastgesteld.
 5. Belastingen worden gebaseerd op de waarde van het object. Na aanbesteding kan dat worden vastgesteld en kan het bedrag worden vastgesteld.
 6. Beheerkosten en onvoorzien zijn vastgesteld. Het bedrag van € 33.503,-- wijzigt niet meer.

- D. De berekening gaat uit van prijspeil 2020. De aan de hand van de hiervoor beschreven systematiek berekende huurprijs wordt geïndexeerd naar het jaar dat de huurovereenkomst ingaat. Daarvoor wordt de indexering conform de algemene bepalingen behorende bij de huurovereenkomst gehanteerd.

demarcatie onderhoud MUSEUM HET VALKHOF

Class-codenotatie	Tabel 1 - Functionele gebouwelementen / Elementenmethode 2005		Planmatig OH	Correctief OH	Investeringen
1-					
	11	Bodemvoorzieningen	E	E	E
	13	Vloeren op grondslag	E	E	E
	16	Funderingsconstructies	E	E	E
	17	Paalfunderingen	E	E	E
2-		RUWBOUW			
	21	Buitenwanden	E	E	E
	22	Binnenwanden	E	E	E
	23	Vloeren	E	E	E
	24	Trappen en hellingen	E	E	E
	27	Daken	E	E	E
	28	Hoofddraagconstructies	E	E	E
3-		AFBOUW			
	31	Buitenwandopeningen	E	E	E
	32	Binnenwandopeningen	G	G	G
	33	Vloeropeningen	G	G	G
	34	Balustrades en leuning			
	34.11, 34.21	Balustrades en leuning binnen	E	E	E
	34.12, 34.22	Balustrades en leuning buiten	E	E	E
	37	Dakopeningen	E	E	E
	38	Inbouwpakketten	G	G	G
4-		AFWERKINGEN			
	41	Buitenwandafwerkingen	E	E	E
	42	Binnenwandafwerkingen	G	G	G
	43	Vloerafwerkingen	G	G	G
	44	Trap- en hellingafwerkingen	G	G	G
	45	Plafondafwerkingen	G	G	G
	47	Dakafwerkingen	E	E	E
	48	Afwerkingpakketten	E	E	E
5-		INSTALLATIES WERKTUIGBOUWKUNDIG			
	52	Afvoeren	E	E	E
	53	Water	E	E	E
	54	Gassen	E	E	E
	55	Koeling	E	E	E
	56	Verwarming	E	E	E
	57	Luchtbehandeling	E	E	E
	58	Meet- en regelinstallaties	E	E	E
	59	Werktuigkundige brandveiligheid	E	E	E
6-		INSTALLATIES ELEKTROTECHNISCH			
	61	Centrale elektrotechnische voorzieningen	E	E	E
	62	Energievoorziening gebruikersaansluitingen	G	G	E
	63	Verlichting			
63.1		regeling en signalering	G	G	G
63.2		standaard armaturen (vast gemonteerd)	G	G	G
63.3		overige armaturen	G	G	G
63.4		vluchtwegsignalering	G	G	G
63.9		vaste gebouwgebonden voorzieningen behorend bij verlichting	G	G	G