

Huurovereenkomst inzake

HUB/RCVS Oekraïne

tussen

Hajé Hotel Heerenveen B.V.

en

Samenwerkingsverband Fryslân OEK

(vertegenwoordigd door de gemeente Heerenveen)

Datum: 8 juli 2025

Kenmerk: SH2025/SWF

Huurovereenkomst Hajé Hotel ten behoeve van opvang van Oekraïense vluchtelingen

Hajé Hotel Heerenveen B.V., ingeschreven in het Handelsregister onder KvK nummer 01092375, in deze vertegenwoordigd door haar bestuurder Feel Good Participaties B.V. die op haar beurt weer wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder Feel Good B.V. die op haar beurt weer wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer E.D.D. de Jager, gevestigd aan de Schans 65, 8441 AC te Heerenveen, verder te noemen "**Verhuurder**";

en

Het samenwerkingsverband Fryslân, vertegenwoordigd door de gemeente Heerenveen, gevestigd te Crackstraat 2, 8442 ES te Heerenveen, in gevolge artikel 171 van de Gemeentewet in deze vertegenwoordigd door burgemeester M.A. Fokkens-Kelder, hierna te noemen "**Huurder**";

Overwegende dat:

- Vanwege de komst van vele ontheemden uit Oekraïne naar Nederland en de noodzaak om vele opvangplekken te realiseren op korte termijn, het kabinet op 7 maart 2022 de voorzitters van de veiligheidsregio's heeft gevraagd de realisatie van opvang van vluchtelingen uit Oekraïne te coördineren;
- De veiligheidsregio Fryslân deze taken in het kader van de regionale coördinatie van Oekraïense vluchtelingen in Fryslân per 1 januari 2024 heeft overgedragen aan het Samenwerkingsverband Fryslân Oek (vertegenwoordigd door de gemeente Heerenveen);
- Huurder aan Verhuurder heeft verzocht om een deel van de hotelaccommodatie beschikbaar te stellen voor de regionale coördinatie van vluchtelingen uit Oekraïne; opvang inclusief eenvoudige eet- en drinkvoorzieningen (bed-bad-brood);
- In de accommodatie maximaal 75 (crisis)noodopvangplekken en kantoorruimte voor het personeel van de gemeente Heerenveen beschikbaar wordt gesteld aan Huurder;
- Huurder de opdracht tot het verlenen van onderdak en het uitvoeren van aanvullende diensten, waar deze huurovereenkomst op ziet, op grond van de artikelen 2.32 tot en met 2.37 Aanbestedingswet 2012 onderhands aan verhuurder heeft gegund. Het voornemen hiertoe heeft huurder via een vrijwillig transparante procedure op 23 mei 2025 gepubliceerd op Tendersnet.
- Dat partijen de condities met betrekking tot deze tijdelijke huur nader wensen vast te leggen in deze huurovereenkomst met bijlagen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder een deel van de bedrijfsruimte (hierna 'Hajé hotel') inclusief (gemeenschappelijk gebruik van) de inboedel, diensten als housekeeping, receptie, de technische dienst en diensten bouwteam, gelegen aan de Schans 65 te Heerenveen, kadastraal bekend nummer TLBOOA11512 ter grootte van in totaal circa 4.850 m². Het gehuurde is nader aangeduid op **bijlage 1** bij deze huurovereenkomst gevoegde plattegrondtekening.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoor- en/of bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW voor het Samenwerkingsverband Fryslân Oek en (crisis)noodopvangvoorziening van

vluchtelingen uit Oekraïne. Door of namens Huurder worden de volgende werkzaamheden op locatie uitgevoerd:

- a. HUB: Coördineren van de in- en uitstroom en registratie van Oekraïense vluchtelingen.
 - b. (Crisis)noodopvang: Het organiseren van 75 opvangplekken voor de eerste landing en doorstroom waarmee normaliter een tijdspanne van maximaal 72 uren gemoeid is.
- 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 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.
 - 1.5 Verhuurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van de vereiste tijdelijke vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst.

Artikel 2 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", gedeponereerd 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 behouden voor zover daarvan in de huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is. De artikelen 6, 13, 17, 19, 23.2, 24, 27 en 29 zijn niet van toepassing.

Artikel 3 Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op 8 juli 2025 (hierna 'ingangsdatum') en loopt initieel tot en met 8 juli 2026.
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens de situatie als bedoeld in artikel 3.5, steeds stilzwijgend voortgezet voor een aansluitende periode van 12 maanden (totdat een maximale looptijd van vier jaren is bereikt).
- 3.3 Tussentijdse opzegging is mogelijk door Huurder en deze vindt plaats door opzegging met in achtneming van een termijn van twee maanden.
- 3.4 Indien huurder niet wenst gebruik te maken van de mogelijkheid tot verlenging met 12 maanden, meldt huurder dit uiterlijk 8 mei van het desbetreffende jaar.

Artikel 4 Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassingen, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum € 2054 (incl. btw) per dag voor de HUB en crisisnoodopvang. Deze huurprijs wordt niet geïndexeerd.
- 4.2 Huurder betaalt aan Verhuurder geen vergoeding voor de bijbehorende diensten zoals in ieder geval: housekeeping, receptie, technische dienst en diensten bouwteam. Dit valt onder de all-in huurprijs genoemd in artikel 4.1.
- 4.3 Partijen nemen als uitgangspunt dat de verhuur voor de toepassing van de btw onder de werking van post B 11 van Tabel I bij de Wet op de omzetbelasting 1968 valt en dat deze is belast naar het verlaagde btw-tarief (thans 9%). Dit mede gelet op de inhoud van paragraaf 5 Besluit Omzetbelasting, Toelichting Tabel I (Besluit 31 maart 2022, nr. 2022-6334). De btw wordt geacht te zijn inbegrepen in de all-in prijzen.
- 4.4 Verhuurder draagt zorg voor de levering van water, gas en elektra ten behoeve van het gehuurde alsmede voor de levering van zaken en servicediensten zoals bedoeld in artikel 18 van de Algemene bepalingen (servicekosten). De kosten hiervan zijn bij de all-in huurprijs inbegrepen. Huurder betaalt in beginsel geen extra vergoeding voor gas, water,

- elektra en servicekosten, behoudens in een situatie als bedoeld in artikel 6.8.
- 4.5 In afwijking van artikel 20 van de Algemene bepalingen, komen de daarin genoemde belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies voor rekening van Verhuurder. Deze kosten zijn bij de all-in huurprijs inbegrepen.
- 4.6 Huurder betaalt aan Verhuurder een all-in tarief van €16,49 per dag voor het aantal vluchtelingen dat per dag in de crisishulpverlening aanwezig is voor het leveren van in ieder geval: een eenvoudig ontbijt, lunch, diner, non-alcoholische dranken, handdoeken, bedlinnen en lichamelijke verzorgingsproducten.
- 4.7 Verhuurder brengt geen kosten in rekening voor (toekomstige) omzetverlies, winstderving, eventueel imagoschade en/of omboeken en/of annuleren van reserveringen.
- 4.8 De betalingsverplichting van de Huurder per dag bestaat uit de volgende componenten:

De huurprijs voor de HUB en crisishulpverlening incl. btw (4.1)	€ 2.054,-
Voor het aantal vluchtelingen dat per dag in de crisishulpverlening aanwezig is wordt een all-in tarief gerekend van € 16,49 incl. btw, per dag per vluchteling, (4.6).	Variabel

- 4.9 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn verschuldigd in euro's. De vaste huurprijzen zijn bij vooruitbetaling verschuldigd en moeten voor de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan. Daarnaast brengt Verhuurder wekelijks de variabele huurprijs in rekening. Deze wordt binnen veertien dagen na factuurdatum voldaan.
- 4.10 De factuur voor de HUB en de crisishulpverlening wordt gestuurd naar de gemeente Heerenveen, facturen@heerenveen.nl t.a.v. Susan Haanstra.

Artikel 5 Verzekeringen

- 5.1 Verhuurder heeft voor het Hajé hotel een voldoende dekkende (brand)verzekering afgesloten voor opstal en inventaris en goederen. De premies voor deze verzekeringen komen voor rekening van Verhuurder.

Artikel 6 Gebruik van het gehuurde, Contactpersonen, Afsprakenregister

- 6.1 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Hiertoel worden huisregels opgesteld.
- 6.2 Het is Huurder toegestaan om in beperkte mate huisdieren op te vangen in het Hajé Hotel.
- 6.3 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
- 6.4 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen. Ook zal Verhuurder zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren. Verhuurder zorgt ervoor dat het gehuurde voldoet aan de gestelde wettelijke eisen voor brandveilig gebruik.
- 6.5 Partijen dragen er zorg voor dat ten behoeve van de voortgang van de individuele activiteiten de contactpersoon van Verhuurder overlegt met de contactpersoon van de Huurder zoals genoemd in **Bijlage 2**. Partijen benoemen ieder minimaal één contactpersoon.
- 6.6 Door partijen wordt een afsprakenregister bijgehouden, zoals opgenomen in **Bijlage 3**. In dit afsprakenregister worden alle documenten geregistreerd waarin alle (nadere) afspraken tussen partijen zijn neergelegd.
- 6.7 Indien en voor zover toekomstige wijzigingen in de regelgeving, het overheidsbeleid, de kostprijs van de aan te bieden services significant doet stijgen en onevenredige gevolgen heeft voor een redelijke naleving van deze overeenkomst, of anderszins voor de exploitatie van het gehuurde, wordt dit gezien als onvoorziene omstandigheid en treden

partijen daarover zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg om te bezien of partijen tot een oplossing kunnen komen met oog voor elkaars belangen.

Artikel 7 Schade

- 7.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder, gelet op de aard van het gebrek, een redelijke termijn een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.
- 7.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Indien de (dreigende) schade niet aan Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van Huurder aan Huurder vergoeden.

Artikel 8 Aansprakelijkheid

- 8.1 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor schade aan het gehuurde (de accommodatie inclusief inboedel), tenzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen. Huurder is jegens Verhuurder niet aansprakelijk voor economische schade.
- 8.2 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.
- 8.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
- 8.4 Het gestelde in artikel 8.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
- a) ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder;
 - b) indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
 - c) indien het gehuurde op de ingangsdatum niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
 - d) indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en Huurder daarvan middels zijn onderzoekplicht niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
 - e) indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Artikel 9 (Kosten) onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

- 9.1 In afwijking van artikel 11 van de Algemene bepalingen, komen alle kosten voor het (klein en groot) onderhoud van het gebouw en installaties, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen, voor rekening van Verhuurder.
- 9.2 Verhuurder zorgt ervoor dat het gehuurde voldoet aan de wet- en regelgeving ten aanzien van het gebruik van het gebouw.
- 9.3 Verhuurder is gerechtigd de door haar voorgenomen en geplande werkzaamheden in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing in het gehuurde voort te zetten. Deze werkzaamheden zorgen voor beperkte geluidsoverlast/hinder. De werkzaamheden leveren geen gebrek op en/of reden voor huurprijsverlaging. Huurder zal deze werkzaamheden gedogen.

Artikel 10 Einde huurovereenkomst en gebruik

- 10.1 Huurder zal het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het

gebruik van het gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst.

- 10.2 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht op eigen kosten te verwijderen, tenzij Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.
- 10.3 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door Verhuurder, naar Verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van Huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.
- 10.4 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van Huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden.

Artikel 11 Slotbepalingen

- 11.1 Wijzigingen van deze Overeenkomst zijn slechts geldig voor zover deze schriftelijk zijn overeengekomen. Kennisgevingen die partijen op grond van deze Overeenkomst aan elkaar zullen doen, vinden schriftelijk plaats.
- 11.2 Deze Overeenkomst is de enige juiste weergave van het geen tussen partijen is overeengekomen. Mondelinge mededelingen en toezeggingen hebben geen rechtskracht.
- 11.3 Partijen zullen deze Overeenkomst vertrouwelijk behandelen en niet aan derden tonen anders dan voor de uitvoering van de in deze Overeenkomst omschreven opdracht nodig is.
- 11.4 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 11.5 Geschillen ter zake van deze Overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter van rechtbank Noord Nederland, tenzij partijen alsnog arbitrage of bindend advies overeenkomen.
- 11.6 Indien één van deze bepalingen van deze Overeenkomst nietig is of wordt vernietigd, zullen de overige bepalingen van deze Overeenkomst van kracht blijven en zullen partijen in onderling overleg een vervangende bepaling overeenkomen.

Aldus opgemaakt en in tweevoud ondertekend:
te Heerenveen op 8 juli 2025

Namens Huurder,
Samenwerkingsverband Fryslân Oekraïne

Namens Verhuurder,
Hajé hotel Heerenveen B.V.

M.A. Fokkens-Kelder
Burgemeester gemeente Heerenveen

De heer E.D.D. de Jager
Bestuurder Hajé Hotel