

Huurovereenkomst inzake
Opvang Oekraïners
tussen
de gemeente Heerenveen
en
Hajé Hotel Heerenveen B.V.

Datum: 8 juli 2025

Kenmerk: SH2025

Huurovereenkomst hotelaccommodatie 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 Etienne Douglas Dwight de Jager, gevestigd aan de Schans 65, 8441 AC te Heerenveen, verder te noemen "**Verhuurder**";

En

De gemeente Heerenveen, gevestigd 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;
- Met de invoering van de Tijdelijke Wet opvang ontheemden Oekraïne (TWO) per 19 juni 2024 het college van Burgemeester en Wethouders in de Regeling opvang ontheemden Oekraïne (RooO) is opgedragen zorg te dragen voor de huisvesting en verzorging van vluchtelingen door accommodaties beschikbaar te stellen;
- Huurder aan Verhuurder heeft gevraagd of de hotelaccommodatie beschikbaar kan worden gesteld voor de vluchtelingenopvang inclusief eenvoudige eet- en drinkvoorzieningen (bed-bad-brood) en in dat kader de accommodatie tijdelijk kan worden gehuurd;
- Verhuurder hiertoe bereid is, waarbij het Verhuurder is toegestaan om externen gebruik te laten maken van de receptiefaciliteiten van het hotel.
- Verhuurder (in opdracht van de gemeente) bezig is met bouwwerkzaamheden in en rond de accommodatie en dat Huurder ermee bekend is dat hiermee enige geluidsoverlast/hinder gepaard zal zijn.
- 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 vrijwillige transparante procedure op 23 mei 2025 gepubliceerd op TenderNed.
- Dat partijen de condities met betrekking tot deze tijdelijke huur nader wensen vast te leggen in deze huurovereenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'Hajé hotel') en chalets inclusief (gemeenschappelijk gebruik van) de inboedel, diensten als housekeeping, receptie, catering en technische dienst en

diensten bouwteam, gelegen aan de Schans 65 te Heerenveen, kadastraal bekend nummer TLB00A11512 ter grootte van in totaal circa 6500 m². Het gehuurde is nader aangeduid op de als **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 de opvangvoorziening van vluchtelingen uit Oekraïne. Door Huurder worden de volgende werkzaamheden op locatie uitgevoerd:
* Permanente opvang: Het organiseren van 314 permanente gemeentelijke opvangplekken (peildatum 08-07-2025)
- 1.3 Voor werkzaamheden aangaande de Crisisnoodopvang en de HUB sluit Gemeente Heerenveen - namens het Samenwerkingsverband Fryslân Oek- een aparte overeenkomst af met Verhuurder.
- 1.4 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.
- 1.5 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.
- 1.6 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 7:230aBW", 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 behoudens 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 is aangegaan voor een vaste periode van 1 jaar en loopt tot 8 juli 2026
- 3.2 Na het verstrijken van de huurperiode 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 inachtneming van een termijn van twee maanden.
- 3.4 Indien partijen niet wensen gebruik te maken van de mogelijkheid tot verlenging met 12 maanden, melden ze dit aan elkaar op uiterlijk 8 mei van het desbetreffende jaar.

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

- 4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op 8 juli 2025 € 10.748,22 (aantal opvangplaatsen x € 34,23) per dag inclusief btw voor de permanente opvang van vluchtelingen.
- 4.2 Huurder betaalt aan Verhuurder geen vergoeding voor de bijbehorende diensten

- zoals in ieder geval: housekeeping, receptie, catering, de 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 (permanent verblijf) dat per dag in de opvang aanwezig is voor het leveren van in ieder geval: een eenvoudig ontbijt, lunch, diner, non-alcoholische dranken, handdoeken en bedlinnen.
- 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 permanente opvanglocatie (4.1)	€ 10.748,22
Voor het aantal vluchtelingen dat per dag in de permanente opvang aanwezig is wordt een all-in tarief gerekend van € 16,49 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 permanente opvang wordt gestuurd naar 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. Hiertoe 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 een 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 Vanaf de aanvang van de huurovereenkomst zal Huurder zorgdragen voor de communicatie met de buurt en de wijk met betrekking tot de (crisis)noodopvang. Huurder zal zorgdragen voor een aanspreekpunt en ervoor zorgdragen dat de bewoners in de wijk over de contactgegevens van de contactpersoon beschikken, bij wie zij terecht kunnen met vragen over de (crisis)noodopvang en wie zij kunnen bereiken in geval van overlast.
- 6.8 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 onvoorzienne 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.

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 aanvang van de nieuwe huurperiode.
- 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.
- 10.5 Huurder behoudt zich het recht voor om nadere afspraken te maken over dat deel van de aanpassingen die verhuurder heeft gedaan voor het geschikt maken of realiseren van het gebouw voor opvangplekken waarvoor huurder vanuit het Rijk een specifieke uitkering ten behoeve van verhuurder heeft ontvangen indien dit op basis van wet- en regelgeving nodig wordt geacht.

Artikel 11 Slotbepalingen

- 11.1 Huurder behoudt zich het recht voor om nadere afspraken te maken over dat deel van de aanpassingen aan het gehuurde voor het geschikt maken of realiseren van het gebouw voor opvangplekken waarvoor huurder vanuit het Rijk een specifieke uitkering ontvangt ten behoeve van verhuurder.
- 11.2 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.
- 11.3 Deze Overeenkomst is de enige juiste weergave van hetgeen tussen partijen is overeengekomen. Mondelinge mededelingen en toezeggingen hebben geen rechtskracht.
- 11.4 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.
- 11.5 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 11.6 Geschillen ter zake van deze Overeenkomst zullen worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter bij de rechtbank Noord-Nederland, te Leeuwarden, tenzij partijen alsnog arbitrage of bindend advies overeenkomen.
- 11.7 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 de Huurder,
Heerenveen, 8 juli 2025
Namens het college,

Namens Verhuurder,
Heerenveen, 8 juli 2025
Namens Hajé hotel Heerenveen B.V.

M.A. Fokkens-Kelder
Burgemeester
Gemeente Heerenveen

E.D.D. de Jager
Bestuurder
Hajé Hotel

Bijlage 1

Plattegrondtekeningen zijn separaat bijgevoegd.

Bijlage 2

Ter invulling van artikel 6.5 van deze Overeenkomst worden door Verhuurder als contactpersoon aangewezen:

Gertjan van Opzeeland

Plaatsvervangend contactpersoon:

Wouter van Hemert

Ter invulling van artikel 6.5 van deze Overeenkomst worden door Huurder als contactpersoon aangewezen:

Susan Haanstra

Plaatsvervangend contactpersoon:

Thessa de Vries

Bijlage 3

Afsprakenregister bij huurovereenkomst

Nr.	Datum	Omschrijving	Paraaf Verhuurder	Paraaf Huurder
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				