

HUUROVEREENKOMST

(DRU Industriepark te Uift)

ONDERGETEKENDEN

1. Mevrouw J.T. Kock, te dezen handelend namens de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Oude IJsselstreek**, zetelend te 7081 BN Gendringen aan de Staringstraat 25, en de gemeente ten deze vertegenwoordigend, handelend krachtens het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. , de gemeente Oude IJsselstreek hierna te noemen **'Verhuurder'**,

en

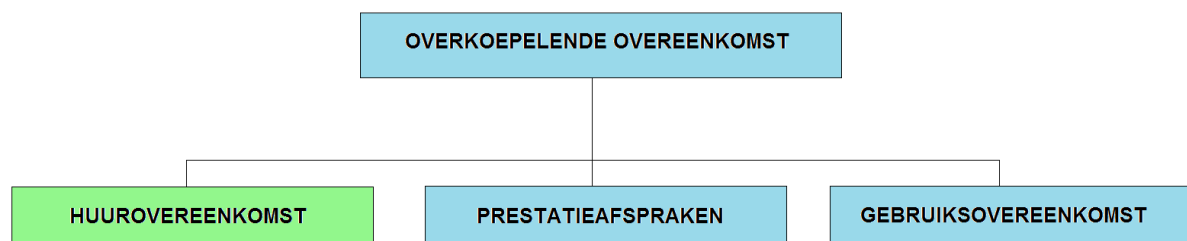
2. de heer G. van der Wal, geboren op 15 februari 1969, te dezen handelend als enig zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van stichting: Stichting DRU-Industriepark, statutair gevestigd te Uift, kantoorhoudende te Hutteweg 24, 7071 BV Uift, handelsregisternummer 73328839, welke stichting handelt als enig zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **DRU Industriepark Vastgoedexploitatie B.V.**, statutair gevestigd te Uift, kantoorhoudende, Hutteweg 24, 7071 BV Uift, handelsregisternummer 92430635, DRU Industriepark Vastgoedexploitatie B.V., hierna te noemen **'Huurder'**,

Huurder en Verhuurder samen genoemd **'Partijen'**,

In aanmerking nemende dat:

- Stichting DRU Industriepark het gehuurde sinds 23 maart 2019 huurt en exploiteert;
- er de wens is de bestaande afspraken tussen Partijen te evalueren en waar nodig te actualiseren;
- daarbij rekening moet worden gehouden met de situatie dat een deel van het gehuurde op structurele basis wordt onderverhuurd door Huurder en daarvoor contracten lopen die niet tussentijds kunnen worden aangepast;
- Partijen overeenstemming hebben bereikt over de voorwaarden en bedingen waaronder de verhuur plaatsvindt en deze wensen vast te leggen in deze overeenkomst;
- Partijen overeenkomen dat onderhavige huurovereenkomst de door de Stichting DRU Industriepark en de gemeente Oude-IJsselstreek ondertekende huurovereenkomst van 28 maart 2019 vervangt waarbij Huurder in de plaats treedt van Stichting DRU Industriepark;
- inmiddels alle huurovereenkomsten met derden door Huurder zijn overgenomen, het betreft de huurovereenkomsten voor de gebouwen bekend als het Portiersgebouw, het Loonbureau, de Afbramerij en de SSP-hal;
- Huurder het aanspreekpunt is voor Verhuurder wat betreft het (eind)gebruik van het gehuurde;
- Huurder de aanwezige ruimtes conform de bestemming die op de aanwezige ruimtes ligt, aan diverse culturele, sociale en andere organisaties mag verhuren, dan wel (laten) aanwenden voor maatschappelijke, culturele en sociale activiteiten. Onderverhuur voor commerciële activiteiten is toegestaan mits deze een bijdrage leveren aan de doelstellingen voor het DRU Industriepark en de activiteiten die passen binnen de thans geldende statuten van Huurder, en een en ander zoals vastgelegd in tussen Partijen gestelde prestatieafspraken;

- Huurder onderhavige overeenkomst gebruikt als basis bij het aangaan van nieuwe huurovereenkomsten met onderhuurders van (gedeeltes van) het Gehuurde op structurele basis, zodat er geen afspraken worden gemaakt die afwijken of strijdig zijn met deze afspraken;
- Huurder zal zorgdragen dat Verhuurder een afschrift ontvangt van de door haar gesloten huurovereenkomst(en) met de onderhuurders op structurele basis, zoals onder het derde aandachtsstreepje bedoeld;
- Huurder aan Verhuurder (op eerste verzoek van Verhuurder) een overzicht verschaft van de feitelijke gebruikers van het gehuurde;
- het grootste deel van de huurovereenkomst valt onder het regime van 7:230a van het burgerlijk wetboek, met uitzondering van het horecagedeelte binnen het gehuurde. Deze is echter ondergeschikt aan het geheel en staat ook ten dienste van de activiteiten en doelstellingen op het gehele DRU Industripark. Om die reden wordt voor dat gedeelte geen separate huurovereenkomst gesloten tussen Partijen;
- Partijen naast deze overeenkomst ook met elkaar in overleg zijn over het (hernieuwd) vastleggen van overkoepelende afspraken tussen Partijen, de afspraken over de te leveren prestaties gekoppeld aan een jaarlijkse vergoeding van de gemeente alsook afspraken tussen Partijen voor het structureel en incidenteel gebruik van het gehuurde door Verhuurder. Bedoelde overeenkomsten zijn aan elkaar verbonden en maken daarom onlosmakelijk deel uit van elkaar.



ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Het gehuurde, bestemming:

- 1.1** Verhuurder verhuurt aan Huurder de bedrijfsruimten, inclusief de bijbehorende gemeenschappelijke en algemene ruimtes, gelegen op het terrein van de voormalige fabriek DRU. Deze ruimtes worden hierna gezamenlijk aangeduid als 'het gehuurde'. Plaatselijk bekend als het DRU Industripark bestaande uit de panden Portiersgebouw, de Afbramerij, het Loonbureau en de SSP-Hal te Uift, gelegen aan de Hutteweg 24, 26, 26a, 32 en DRU-laan 2, 7071 BV te Uift, met een totale oppervlakte van circa 11.264 m² (thans) kadastraal bekend gemeente Gendringen sectie T nummers 7767, 7872, 7762, 7763, 8048, 7766, 7764, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door Partijen geparafeerde situatietekening (bijlage 1).
- 1.2** Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt conform de bestemming van de diverse ruimten, een en ander zoals aangegeven op bijgevoegde plankaart van het gehuurde (bijlage 2) en bedoeld voor activiteiten die passen binnen de doelstelling van Huurder als ook binnen de visie op het DRU-Industripark welke door de gemeenteraad is vastgesteld (onderdeel prestatie-afspraken).
- 1.3** Het is Huurder niet toegestaan een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan bedoeld in artikel 1.2, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

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

- 1.4** De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren en de daken van het gehuurde is momenteel niet bekend. Indien Huurder wijzigingen wil aanbrengen aan of op de vloer en op of aan het dak, dan zal er overleg met Verhuurder moeten plaats vinden. Indien en voor zover nodig zal Verhuurder bij zo'n verzoek (laten) onderzoeken wat de maximale belasting is.
- 1.5** Ten aanzien van het gehuurde is bij Partijen een proces verbaal van oplevering bekend bij aanvang van de huur (bijlage 3).
- 1.6** Huurder en Verhuurder komen overeen dat onderhuur van de afzonderlijke ruimtes door Huurder aan derden is toegestaan, mits deze onderHuurder(s) en het voorgenomen gebruik van de afzonderlijke ruimtes valt binnen de bestemming als aangegeven in artikel 1.2.
- 1.7** Huurder verplicht zich jegens Verhuurder als een goed huisvader op te treden met betrekking tot het gehuurde, welke verplichting Verhuurder eveneens zal opleggen aan de feitelijke gebruikers van het gehuurde. De Huurder dan wel de gebruikers van het gehuurde zullen geen handelingen verrichten die het aanzien van het gehuurde kunnen schaden. Vorenstaande houdt in dat de stichting de van overheidswege geldende eisen in acht zal nemen. Tevens zullen aanwijzingen van Verhuurder in acht worden genomen ten aanzien van (het gebruik van) installaties of andere voorzieningen die zich in het pand bevinden.
- 1.8** 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 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 10 april 2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 8/2025, 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 (bijlage 4).
- 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 het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging:

- 3.1** Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van 3 jaar, ingaande op 1 januari 2026 en lopende tot en met 31 december 2028. In deze periode zal de inhoud van de huurovereenkomst tussen Partijen worden geëvalueerd. Waar nodig zullen aanvullende afspraken worden vastgelegd.
- 3.2** Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst steeds stilzwijgend voortgezet voor een aansluitende periode van 4 jaar, tenzij de overeenkomst wordt beëindigd door één van Partijen met inachtneming van het gestelde in artikel 3.3.
- 3.3** Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste 6 maanden.
- 3.4** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
- 3.5** Beëindiging van de huurovereenkomst vindt ook plaats indien Huurder failliet gaat of indien er surseance van betaling is aangevraagd, of in het geval door de redelijkheid en billijkheid de huurovereenkomst niet in stand kan worden gehouden.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode:

- 4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 615.920,45,- exclusief btw (zegge: zeshonderd vijftienduizend negenhonderd en twintig euro en vijfenveertig eurocent

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

exclusief btw) peildatum 2025. Een en ander gebaseerd op de volgende onderverdeling van de hierna omschreven gedeeltes:

- € @ voor de gedeeltes A tot en met F, H tot en met K.

- € @ voor het gedeelte G.

- 4.1.a** Het gehuurde omvat ruimten die in economisch opzicht zelfstandig te gebruiken of te exploiteren zijn. De ruimten zijn nader aangegeven. De in economisch opzicht zelfstandig te gebruiken of te exploiteren ruimten betreffen:

deel A: Conferentieruimte;

deel B: Bibliotheek;

deel C: Theater en Pop;

deel D: Stichting DRU Cultuurfabriek;

deel E: Overige zalenverhuur;

deel F: Horeca;

deel G: Verhuur ruimtes BTW onbelast;

deel H: Afbramerij;

deel I: SSP-Hal

deel J: Monarchiekamer (met IJslokaal)

deel K: Loonbureau

Waarbij de delen A tot en met G vallen binnen het pand bekend als het Portiersgebouw.

- 4.1.b.1** Partijen komen overeen dat Verhuurder ~~wel~~¹ geen¹ btw over de huurprijs in rekening brengt over het gehuurde delen A tot en met F, en I.
- 4.1.b.2** Partijen komen overeen dat Verhuurder ~~wel~~¹ geen¹ btw over de huurprijs in rekening brengt over het gehuurde delen G, H, J en K.
- 4.1.c.** De heffing van btw over het gehuurde is in het verleden afgestemd met de belastingdienst op basis van de activiteiten die in de afzonderlijke delen plaats zouden vinden. Inmiddels hebben er praktisch wat wijzigingen plaatsgevonden (bijvoorbeeld ten aanzien van de Afbramerij) welke wijzigingen met betrekking tot de geopteerde belaste verhuur zijn verwerkt. De afspraken blijven voorts onverminderd van kracht. Huurder committeert zich aan de bedoelde afspraken.
- 4.2.a** Huurder is geen btw over de huurprijs van delen A tot en met F, en I verschuldigd indien het gehuurde niet langer met btw mag worden verhuurd, terwijl Partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, geldt dat Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder is verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden omdat de btw op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 van de algemene bepaling is dan van toepassing.
- 4.2.b** Huurder en Verhuurder komen overeen dat Huurder Verhuurder direct schriftelijk zal inlichten indien een ruimte wisselt van gebruiker en/of functie, zodat Verhuurder kan bepalen welk (financieel) effect deze wisseling heeft op de verdeling van de btw-belaste verhuur en de daarmee samenhangende huurpenningen. Een dergelijk effect op de huurprijs wordt met terugwerkende kracht naar de eerste van de maand waarin de wisseling heeft plaatsgevonden doorgevoerd en doorberekend. De wisseling zal door Verhuurder worden verwerkt in een overzicht, zodat op eerste verzoek er een actueel overzicht is van btw-belaste en btw-vrijgestelde verhuur. Ruimtes kunnen dus, afhankelijk van het gemelde gebruik, van btw-belaste naar btw-vrijgestelde verhuur gaan en vice versa. Het overzicht van verhuur is hierin leidend. De schriftelijke melding van de wijziging door Huurder en het verwerken daarvan in een overzicht door Verhuurder, wordt gezien als een aanvulling op onderhavige huurovereenkomst en zal jaarlijks worden afgestemd.

¹Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

- 4.2.c** Huurder en Verhuurder komen overeen dat de verantwoordelijkheid ten aanzien van het melden van wisselingen bij Huurder ligt. Eventuele financiële gevolgen zoals boetes en naheffingen van de belastingdienst, doordat wijzigingen niet of niet tijdig zijn gemeld, zijn voor rekening van Huurder. Huurder vrijwaart Verhuurder derhalve van aansprakelijkheid in welke vorm dan ook. Indien en voor zover de voormelde situatie zich voordoet komen Huurder en Verhuurder overeen dat Huurder in dat geval naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd zal zijn, 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 zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.8 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
- 4.3** Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij **delen A tot en met F, en I** van het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van btw op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat. Onder verwijzing naar artikel 11, eerste lid, onderdeel b, sub 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 opteren Partijen voor een met btw belaste verhuur voor wat betreft **delen A tot en met F, en I**. Dit met een beroep op de goedkeuring in paragraaf 7.3.1. van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van 19 september 2013 (nr. BLKB2013/1686M). Tenzij een van de uitzonderingen van toepassing is al gemeld in artikelen 4.2.b en 4.2.c van deze overeenkomst.
- 4.4** Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- 4.5** De huurprijs wordt jaarlijks (per 1 januari) aangepast met een overeengekomen index conform CPI (alle huishoudens, 2015 =100). Voor het eerst zal de aanpassing plaatsvinden op 1 januari 2027.
- 4.6** De aansluitingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen (gas, water en licht) zullen op naam gesteld worden van Huurder. De kosten met betrekking tot de nutsvoorzieningen komen voor rekening van Huurder.
- 4.7** De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit:
- de huurprijs.
 - verschuldigde btw over de huurprijs, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2.a tot en met 4.2.c. De betalingsverplichting zal maandelijks (vooraf) worden voldaan.
- 4.8** Indien van overheidswege het percentage van btw wordt gewijzigd, zal tussen Partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

Leveringen en diensten:

- 5** Als door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen Partijen overeen:
- zoals opgenomen in bijgevoegde demarcatielijst en bijbehorend onderhoudsplan, voor zover aanwezig (bijlage 5).

Zekerheden (bankgarantie):

- 6** Het bepaalde in artikel 26 van de algemene bepalingen is niet van toepassing op deze overeenkomst.

Beheerder:

- 7.1** Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder voor Verhuurder op: taakveld accommodatiebeheer (bereikbaar via accommodatiebeheer@oude-ijselstreek.nl of 0315 –

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

292 292).

- 7.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.
- 7.3** Met betrekking tot het onderhoud zijn tussen Huurder en Verhuurder afspraken gemaakt ten aanzien van de verantwoordelijkheden. Een en ander is schematisch weergegeven in de zogeheten demarcatielijst (bijlage 5), welke onlosmakelijk deel uitmaakt van onderhavige overeenkomst.

Bijzondere bepalingen:

- 8.1** Huurder en Verhuurder komen overeen dat Huurder in beginsel de belangen behartigt namens alle onderHuurders, welke genoegzaam bekend zijn bij Verhuurder.
- 8.2** Huurder en Verhuurder komen overeen dat Verhuurder in beginsel niet direct communiceert met de eventuele onderHuurder(s) over het feitelijk gebruik van het gehuurde of een deel daarvan. Huurder draagt er zorg voor dat alle onderHuurders en gebruikers worden geïnformeerd indien de inhoud van de communicatie tussen Huurder en Verhuurder voor hen van belang is. Verhuurder kan nimmer worden aangesproken op het feit dat onderHuurders niet geïnformeerd zijn terwijl blijkt dat Huurder wel door Verhuurder is geïnformeerd.
- 8.3** Huurder en Verhuurder komen overeen dan bij beëindiging van de huur, het gehuurde in dezelfde staat wordt terug geleverd als de staat van het gehuurde bij de aanvang door Huurder in gebruik is genomen/is aanvaard. Er wordt een uitzondering gemaakt voor door Verhuurder geaccordeerde aanpassingen.
- 8.4** Huurder en Verhuurder komen overeen dat als bijlage bij deze overeenkomst een overzicht is gevoegd waarin is opgenomen:
- De wijze waarop het onderhoud en beheer geregeld is;
 - De investeringen die Verhuurder heeft gedaan en waarvoor de onderhoudskosten voor rekening van Huurder komen;
 - De onderhoudsposten die voor rekening van Verhuurder komen;
 - De uitgangspunten en de afschrijvingstermijn voor de investeringen;
 - De posten die onder supervisie zijn van Verhuurder, maar welke kosten voor rekening van Huurder komen;
- Niet benoemde posten komen voor rekening van Huurder, tenzij algemene rechtsopvatting zich hiertegen verzetten.
- 8.5** Huurder en Verhuurder zijn er mee bekend dat het gehuurde een rijksmonument betreft. Huurder is er mee bekend dat iedere verbouwing of aanpassing aan het gehuurde schriftelijk, onderbouwd met tekeningen en een materialenstaat aan Verhuurder moet worden gemeld en dat er een vergunning nodig is. Huurder is bekend met het feit dat verbouwingen of aanpassingen daadwerkelijk mogen worden uitgevoerd na schriftelijke toestemming van Verhuurder en nadat de benodigde procedures zijn doorlopen en de betreffende vergunningen zijn verleend. Kosten ontstaan door afwijkingen hierop zijn voor rekening en risico van Huurder.
- 8.6** Huurder is bekend met het feit dat door de indeling en de status van het gehuurde (Rijksmonument) in relatie tot het beschikbare budget, er keuzes gemaakt zijn wat betreft de isolatiewaarde van en de technische installaties in het pand. Verhuurder zal de aanwezige installaties voor optimaal gebruik inregelen voor zover dit binnen de mogelijkheden van de aanwezige installaties en de gebouweigenschappen kan.
- 8.7** Huurder is bekend met het feit dat de (gevel)wanden in het gehuurde niet geverfd mogen worden met reguliere latex. Alvorens er schilderwerkzaamheden plaats vinden zal dit worden afgestemd met en hiervoor toestemming nodig zijn van Verhuurder.

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

- 8.8** Huurder en Verhuurder komen overeen dat Verhuurder de polisvoorwaarden van de opstalverzekering aan Huurder ter beschikking stelt. Huurder verplicht zich ertoe alle voorwaarden voortvloeiende uit de opstalverzekering strikt na te leven. Kosten door het niet naleven van de voorwaarden als hiervoor bedoeld, zijn voor Huurder, voor zover er sprake is van opzet of (grove) nalatigheid.
- 8.9** Huurder en Verhuurder komen overeen dat Huurder zelf zorgdraagt voor alle voor haar bedrijfsvoering noodzakelijke vergunningen. Het niet hebben of kunnen verkrijgen van de benodigde vergunningen ontslaat Huurder niet van de verplichting zoals opgenomen in onderhavige overeenkomst.
- 8.10** Huurder en Verhuurder komen overeen dat Huurder een WA-verzekering afsluit met een minimale dekking van 2,5 miljoen euro. De inboedelverzekering komt voor rekening en risico van Huurder. Verhuurder draagt zorg voor de opstalverzekering.
- 8.11** Partijen komen overeen dat in voorkomende gevallen van calamiteiten, Verhuurder het gehuurde of een gedeelte van het gehuurde tot haar beschikking krijgt voor het inzetten ten behoeve van de zich voordoende calamiteit. Alsdan stelt Verhuurder Huurder schadeloos voor alle daaruit voortvloeiende schade, inclusief gevolgschade die Huurder lijdt en/of zal lijden.

Einde huur:

- 9.1** In aanvulling op artikel 22 van de algemene bepalingen, komen Partijen overeen dat Huurder en Verhuurder bij het eindigen van de overeenkomst zullen bepalen welke (roerende) zaken door de Huurder zijn aangebracht. Partijen zullen in overleg besluiten of, en zo ja welke, (roerende) zaken door de Verhuurder zullen worden overgenomen en wat de als dan door Verhuurder te bepalen waarde is die aan de Huurder vergoed zal worden.
- 9.2** Huurder is ermee bekend dat Verhuurder geen enkele plicht heeft tot herhuisvesting ten behoeve van de feitelijke gebruikers van het pand.

Risico, verzekering, aansprakelijkheid, schade:

- 10.1** Ten aanzien van de verzekering van het gehuurde is Verhuurder verantwoordelijk het gehuurde voldoende te verzekeren middels een opstalverzekering. Daarnaast is Huurder verantwoordelijk voor de inboedelverzekering ten aanzien van de roerende zaken welke bij het gehuurde horen. Voor het overige zal de Huurder een deugdelijke (WA)verzekering afsluiten (als benoemd in artikel 8.10 van deze overeenkomst).
- 10.2** De Huurder zal tijdig passende maatregelen nemen ter voorkoming en beperking van schade aan het pand, zoals bijvoorbeeld schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. De Huurder dient Verhuurder direct op de hoogte te stellen indien zich dergelijke schade of gebeurtenis als hiervoor bedoeld zich voordoet of dreigt voor te doen (zie demarcatie lijst bijlage 5).
- 10.3** De Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade en verliezen aan het pand tenzij Huurder aannemelijk maakt dat haar, de personen die Huurder tot het pand heeft toegelaten, haar personeel en de personen waarvoor de Huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat haar dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het recht van Verhuurder om herstel dan wel vernieuwing van de Huurder te eisen voor zover Huurder aansprakelijk is.
- 10.4** De Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle boetes die aan de Huurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van de Huurder dan wel de feitelijke gebruiker(s) van het pand. Handelen of nalaten van de Huurder in strijd met geldende wet- en regelgeving levert een toerekenbare tekortkoming op jegens Verhuurder.

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

- 10.5** Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken die hij niet kende of behoorde te kennen bij het aangaan van de overeenkomst.
- 10.6** Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan personen of goederen van de Huurder dan wel van de feitelijke gebruiker(s) en de Huurder heeft geen recht op vermindering van de te betalen vergoeding, verrekening of opschorting van de betalingsverplichting dan wel op ontbinding van de overeenkomst in geval van vermindering van het genot van het gehuurde ten gevolge van gebreken waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, storing van eventuele installaties en apparatuur, in- en uitstroming van gassen en/of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkomingen inde leveringen en diensten. Eveneens is Verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de personen die in het pand aanwezig zijn en de Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden ter zake.
- 10.7** De Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens de Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen voor zover toegestaan. De Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door bedoelde aangebrachte veranderingen en toevoegingen.
- 10.8** Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van de Huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van de Huurder dan wel de feitelijke gebruiker(s) van het gehuurde of van belemmeringen in de wijze van gebruik van het gehuurde welke door derden veroorzaakt worden of voor gebreken die zijn ontstaan doordat de Huurder niet haar onderhoudsplicht nakomt.
- 10.9** Het gestelde in artikel 10.6 en 10.8 is niet van toepassing bij schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van Verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde. Het gestelde in de artikelen 10.6 en 10.8 is ook niet van toepassing ten aanzien van bedrijfsschade indien de schade het gevolg is van een gebruik aan het gehuurde dat Verhuurder bij het aangaan van de overeenkomst kende of had behoren te kennen, tenzij het gaat om gebreken waarvan de Huurder op de hoogte was of had kunnen zijn bij het sluiten van de overeenkomst, welk gebrek als dan niet als een gebrek kan worden beschouwd.

Geschillenregeling:

- 11.1** Ingeval van geschillen betrekking hebbende op de door Partijen ondertekende overeenkomst of uit daarop voortvloeiende overeenkomsten, zullen Partijen trachten deze in eerste instantie minnelijk op te lossen al dan niet met behulp van mediation, conform het reglement van de Mediators Federatie Nederland te Rotterdam, zoals dat luidt op de aanvangsdatum van de mediation.
- 11.2** Zolang de mediation niet is beëindigd, zal geen der Partijen het geschil aan de rechter voorleggen, tenzij uitsluitend ter bewaring van rechten.
- 11.3** Partijen wonen de eerste mediationbijeenkomst gezamenlijk bij. Daarna zijn Partijen vrij de mediation op ieder gewenst moment te beëindigen. De mediation vangt aan op het moment dat Partijen de eerste gezamenlijke mediationbijeenkomst bijwonen.
- 11.4** Indien het onmogelijk is gebleken een geschil als hiervoor bedoeld op te lossen met behulp van mediation, zal dat geschil, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde Arrondissementsrechtbank.
- 11.5** Op onderhavige overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

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

Opschortende voorwaarde:

- 12** Deze huurovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het daartoe aangewezen bestuur (college van burgemeester en wethouders) en de gemeenteraad van de gemeente Oude IJsselstreek tot verhuur onder de in deze overeenkomst gestelde voorwaarden en bepalingen besluit. De rechtsgevolgen voortvloeiende uit onderhavige overeenkomst treden in op de dag na de beslissing van het aangewezen bestuur dat is ingestemd met de verhuur.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud op2025 te
Ulft/Gendringen,

.....
De heer G. Van der Wal
Namens Huurder, DRU-Industriepark Vastgoedexploitatie B.V.

.....
Mevrouw J.T. Kock
Namens Verhuurder, Gemeente Oude IJsselstreek

Bijlagen:

1. *situatietekening;*
2. *plankaart afzonderlijke ruimtes;*
3. *proces verbaal van oplevering;*
4. *algemene bepalingen huurovereenkomst;*
5. *demarcatielijst (en evt. onderhoudsplan).*

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