
HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 5 maart 2025 vastgesteld, versie 20250603.

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

De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Nijmegen**, gevestigd aan de Korte Nieuwstraat 6 te Nijmegen, op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit gemeente Nijmegen 2019, onderdeel mandaatregister afdeling Vastgoed, Sport en Accommodaties (VA00), in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw G. Caldenhoven, in haar functie als manager Vastgoed van de afdeling Vastgoed, Sport en Accommodaties, hierna te noemen '**Verhuurder**',

EN

xxx, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te **xxx** en kantoorhoudend te **xxx**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **xxx**, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/ mevrouw **xxx**, hierna te noemen '**Huurder**'

Verhuurder en Huurder worden samen genoemd: "Partijen".

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

- A. Verhuurder is eigenaar van Sportcentrum Nimma Nova (inclusief bijbehorende roerende zaken, waaronder inventaris) gelegen aan de Nieuwe Dukenburgseweg 5, 6534 AD te Nijmegen, kadastraal bekend als gemeente Nijmegen, sectie F, nummer 1576 (gedeeltelijk) (hierna: '**de Accommodatie**');
- B. Verhuurder wenst het beheer en de exploitatie van de Accommodatie te laten verzorgen door Huurder, zoals blijkt uit het besluit beheervorm sportcentrum in Winkelsteeg van het College van Burgemeester en wethouders van gemeente Nijmegen d.d. 6 mei 2026;
- C. Partijen zijn voor de uitoefening van de exploitatie van de Accommodatie een separate concessieovereenkomst overeengekomen, welke gelijktijdig met deze huurovereenkomst zal worden ondertekend;
- D. Verhuurder wenst, gelet op het gestelde in lid C, de Accommodatie via deze huurovereenkomst (hierna: "**de Overeenkomst**") in verhuur te geven bij Huurder;
- E. In deze Overeenkomst worden de rechten en plichten met betrekking tot (ver)huur vastgelegd. De huurovereenkomst valt onder de werking van artikel 7:230a BW;

ZIJN OVEREENGESKOMEN:

De overwegingen maken onlosmakelijk onderdeel van deze Overeenkomst.

Het Gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder Sportcentrum Nimma Nova, gelegen aan de Nieuwe Dukenburgseweg 5, 6534 AD te Nijmegen, ter grootte van 17.567 m² BVO, kadastraal bekend gemeente Nijmegen, sectie F, nummer 1576 (gedeelte). Hierna te noemen: **'het Gehuurde'**.

Het Gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 1** bij deze Overeenkomst gevoegde en door Partijen geparafeerde plattegrond/tekening.

De Verhuurder stelt het Gehuurde gebruiksklaar ter beschikking aan de Huurder en draagt er zorg voor dat het Gehuurde voldoet aan de dan vigerende wet- en regelgeving, dan wel draagt zorg voor dispensaties hiervoor. De staat van het Gehuurde is beschreven in het als **bijlage 2** aan te hechten en door Partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering. Het proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld op basis van de door Partijen gezamenlijk uit te voeren opname.

- 1.2 Het Gehuurde, een zwembad, een dubbele sporthal, een horeca en meerdere (publieke) ruimtes waaronder een fitnessruimte, zal door of vanwege de Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als publieke voorziening voor recreatieve, sportieve en educatieve doeleinden. Verder heeft de Huurder binnen de kaders genoemd in artikel 12 van de Concessieovereenkomst de vrijheid om het in gebruik geven en verhuren van het Gehuurde zelf te bepalen, bijvoorbeeld voor commerciële evenementen en activiteiten, voor zover deze evenementen en activiteiten niet strijdig zijn met het bepaalde in deze Overeenkomst en de Concessieovereenkomst, het Omgevingsplan, de Algemene Plaatselijke Verordening en overige wet- en regelgeving.
- 1.3 Het is de Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de 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 De Huurder heeft bij het aangaan van deze Overeenkomst een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen (**bijlage 3**), 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 Overeenkomst maken deel uit de **"ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW"**, gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 3 juni 2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 11/2025, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze Algemene Bepalingen is Partijen bekend. De Huurder en de Verhuurder hebben een exemplaar van de Algemene Bepalingen ontvangen (**bijlage 4**).

- 2.2 De Algemene Bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze Overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of een toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze Overeenkomst wordt met ingang van 15 juli 2028 (hierna 'Ingangsdatum'), dan wel zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen, aangegaan voor de duur van 10 (tien) jaar. Mocht de Ingangsdatum van deze Overeenkomst komen te liggen op een datum na 15 juli 2028, dan verschuift de einddatum naar achteren in de tijd, zodat de duur van deze Overeenkomst te allen tijde wordt gesteld op 10 (tien) jaren na de Ingangsdatum. Indien de Ingangsdatum van deze Overeenkomst wijzigt, zal ook de Ingangsdatum van de tussen Partijen gesloten Concessieovereenkomst wijzigen, zodat de Ingangsdata en daaraan verbonden looptijden en einddata van beide Overeenkomsten met elkaar blijven overeenstemmen.
- 3.2 Na het verstrijken van de huurperiode, als bedoeld in artikel 3.1, eindigt deze Overeenkomst van rechtswege, tenzij Partijen overeenkomen om deze Overeenkomst met maximaal 5 (vijf) jaren te verlengen. Voor verlenging van deze Overeenkomst treden Partijen minimaal **twalf (12) maanden** voor het eindigen van deze Overeenkomst met elkaar in overleg. Indien de verbonden Concessieovereenkomst eindigt, eindigt gelijktijdig daarmee ook deze Overeenkomst. De beëindigingsdatum is daarom in beide Overeenkomsten te allen tijde dezelfde.
- 3.3 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, nutsvoorzieningen, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het Gehuurde bedraagt op jaarbasis € xxx (prijsspeil 2026) (zegge: xxx euro), hierna '**de Huurprijs**'.
- 4.2 Partijen komen overeen dat de 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, onderdeel b, ten vijfde, Wet Omzetbelasting 1968, juncto artikel 6a Uitvoeringsbeschikking OB 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. 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 de Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- 4.5 De Huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst per 1 januari 2027, in afwijking van het bepaalde onder artikel 17.1 t/m 17.3 van de Algemene Bepalingen, geïndexeerd conform de Stadsbegroting van de gemeente Nijmegen. De hoogte van het indexcijfer voor het volgende (kalender)jaar wordt jaarlijks in het vierde kwartaal voorafgaande aan het nieuwe (kalender)jaar door de Gemeenteraad van Nijmegen vastgesteld.

~~4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat Verhuurder wel omzetbelasting over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen in rekening brengt.~~

~~4.7 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, wordt bepaald overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat Verhuurder wel omzetbelasting over vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor service Kosten worden berekend in rekening brengt.~~

~~4.8 Op de vergoedingen als bedoeld in artikel 4.6 en 4.7 kan een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening worden toegepast, zoals is aangegeven in artikel 18 respectievelijk 19 van de algemene bepalingen.~~

4.9 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 21.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.10.

4.10 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van **3 kalendermaanden** bedraagt bij Ingangsdatum:

De huurprijs	€
De over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€+
Totaal	€
Zegge: xxx euro en xxx Eurocent.	

4.11 Met het oog op de Ingangsdatum heeft de eerste betaling van de Huurder aan de Verhuurder betrekking op de periode van 15 juli 2028 tot en met **30 september 2028** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag te vermeerderen met omzetbelasting vast te stellen na indexering conform artikel 4.5. De Huurder zal de eerste huurbetaling voldoen vóór of op 15 juli 2028.

4.12 De uit hoofde van deze Overeenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.10 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.

4.13 Tenzij nadrukkelijk anders bepaald, luiden alle bedragen in deze Overeenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Nutsvoorzieningen

5.1 ~~Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende nutsvoorzieningen verzorgd:~~
~~[---]~~

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

Servicekosten

~~6.1 Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende prestaties waarvoor servicekosten in rekening worden gebracht, verzorgd:~~

~~{—}~~

~~6.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 6.1 genoemde levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.~~

Zekerheden

7.1 De Huurder zal geen bankgarantie stellen of waarborgsom betalen.

Beheerder

8.1 Totdat de Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder namens de Verhuurder op Bureau Vastgoed van gemeente Nijmegen.

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

8.3 De huuropzegging moet tevens aan de beheerder worden gezonden.

Incentives

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

Asbest/Milieu

10.1 Aan de Verhuurder is bekend dat in het Gehuurde geen asbest is verwerkt.

10.2 Aan de Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het Gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de Overeenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van de Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het Gehuurde ten tijde van het tekenen van de Overeenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van de Verhuurder dat er geen verontreiniging is.

Duurzaamheid/Green lease

11.1 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 bespreken.

Bijzondere bepalingen

Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

12.1 Verhuurder (zijnde gemeente Nijmegen) kan deze Overeenkomst (en de uitvoering daarvan) onmiddellijk, zonder gerechtelijke tussenkomst en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- a. Er sprake is van een ernstig gevaar, een mindere mate van gevaar of een integriteitsrisico dat de vastgoedtransactie zoals in deze Overeenkomst omschreven, mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- b. Er sprake is van een ernstig gevaar, een mindere mate van gevaar of een integriteitsrisico dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- d. De Huurder heeft nagelaten de gegevens en bescheiden te verschaffen en vragen die hem door Verhuurder (zijnde gemeente Nijmegen) zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, binnen de door de Verhuurder (zijnde gemeente Nijmegen) gestelde termijn, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- e. De Huurder heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, binnen de door het Landelijk Bureau Bibob gestelde termijn, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

12.2 Deze Overeenkomst valt onder de reikwijdte van de Wet Bibob en daarmee is deze wet en de op grond daarvan gewezen (ook publiekrechtelijke) jurisprudentie van overeenkomstige van toepassing, in het bijzonder ten aanzien van de status van de advisering van het bij wet ingestelde Landelijk Bureau Bibob.

12.3 De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden een integriteitsrisico bewerkstelligen, hebben in deze Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob en de Nijmeegse Beleidsregels Wet Bibob toekomt.

12.4 De opschorting, ontbinding en/of beëindiging geschiedt bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit, of op zodanige andere wijze dat deze mededeling de Huurder aantoonbaar heeft bereikt.

12.5 Reeds betaalde of opeisbaar geworden bedragen blijven door de Huurder verschuldigd.

12.6 Indien de Verhuurder (zijnde gemeente Nijmegen) op grond van het eigen Bibob-onderzoek of het advies van het Landelijk Bureau Bibob tot een conclusie komt, te weten een ernstig gevaar, mindere mate van gevaar dan wel een integriteitsrisico, en daaraan gevolgen verbindt, dan geeft dat de (beoogde) Huurder geen aanspraak op vergoeding van schade, rente of kosten, ook niet indien dit eigen Bibob-onderzoek of het advies van de Landelijk Bureau Bibob (achteraf gezien) onjuist zou zijn of onjuistheden zou bevatten.

12.7 De Huurder vrijwaart de Verhuurder (zijnde gemeente Nijmegen) voor alle mogelijke aanspraken van derden die verband houden met de opschorting, ontbinding en/of beëindiging op grond van dit artikel.

Reclame/wijzigingen

13.1 Het is de Huurder niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Verhuurder het overeengekomen gebruik van het Gehuurde te veranderen. De Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen, die voor mogelijke (bouwkundige en installatietechnische) aanpassingen van het Gehuurde benodigd zijn.

- 13.2 Het is de Huurder en eventuele medegebruikers vanuit onder andere vanuit esthetische waarden niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van de Verhuurder reclameborden of vergelijkbare uitingen buiten aan het Gehuurde aan te brengen. De Huurder is verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle noodzakelijke vergunningen en/of ontheffingen, die voor mogelijke reclameborden of vergelijkbare uitingen benodigd zijn.
- 13.3 Toestemming als bedoeld in lid 1 en 2 kan slechts op redelijke gronden worden geweigerd. Aan de hiervoor bedoelde toestemming kan de Verhuurder voorwaarden verbinden.
- 13.4 Het is de Huurder niet toegestaan de naam van het Gehuurde te wijzigen, of ruimte te bieden aan reclame-uitingen die door (delen van) de bevolking als aanstootgevend kunnen worden ervaren, of strijdig zijn met het algemeen belang, de openbare orde, of de goede zeden.
- 13.5 Het is de Huurder toegestaan haar eigen identiteit naar buiten toe te uiten via bijvoorbeeld vlaggen, raambestickering en dergelijke, mits hiervoor de benodigde vergunningen zijn verleend en toestemming van de Verhuurder is verkregen.
- 13.6 Het is de Huurder toegestaan om reclameborden aan te brengen in het Gehuurde. Het aanbrengen en verwijderen van dergelijke reclame-uitingen door de Huurder geschiedt voor eigen rekening en risico.
- 13.7 Verenigingen en andere (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers kunnen tijdens hun gebruiksuren reclame-uitingen aanbrengen bij het door hen gebruikte deel van het Gehuurde, mits dit niet tot schade aan het Gehuurde leidt. De reclame-inkomsten van deze tijdelijke reclame-uitingen komen ten gunste van de desbetreffende gebruiker. Het aanbrengen en verwijderen van reclame-uitingen door georganiseerde gebruikers is voor hun eigen rekening en risico.
- 13.8 Promotionele uitingen door de in lid 7 vermelde verenigingen en andere (maatschappelijk) georganiseerde gebruikers is toegestaan.

Onderhoud

- 14.1 In afwijking van artikel 11 van de algemene bepalingen is voor het onderhoud van het Gehuurde de in bijlage 5 opgenomen onderhoudsdemarcatielijst leidend. De Verhuurder is verantwoordelijk voor het verhuurdersonderhoud en de hieraan verbonden kosten. De Huurder is verantwoordelijk voor het huurdersonderhoud en de hieraan verbonden kosten. De verdeling tussen het verhuurders- en huurdersonderhoud is weergegeven in de onderhoudsdemarcatielijst, zoals opgenomen in **bijlage 5** van deze Overeenkomst.
- 14.2 Tweemaal per jaar vindt er overleg plaats tussen de Huurder en de Verhuurder waarin de stand van zaken met betrekking tot het onderhoud aan het Gehuurde wordt besproken. De Huurder dient voorafgaande aan deze overleggen een onderhoudsrapportage voor de Verhuurder op te stellen waarin het uitgevoerde onderhoud door de Huurder wordt omschreven. Tevens dient in de onderhoudsrapportage aandacht te zijn voor het uitgevoerde groenonderhoud van het Gehuurde.
- 14.3 In opdracht van de Verhuurder is de Huurder verantwoordelijk voor de coördinatie van het verhuurdersonderhoud, waarmee de Huurder opdrachtgever voor het verhuurdersonderhoud wordt. Het hierbij bedoelde onderhoud wordt vastgelegd in een door Partijen geaccordeerd meerjarenonderhoudsplan, dat de basis vormt voor de uitvoering van het verhuurdersonderhoud en driejaarlijks wordt geactualiseerd. De Verhuurder bepaalt door welke partij het meerjarenonderhoudsplan wordt opgesteld en neemt de kosten ervan voor haar rekening.

- 14.4 Voor het uit te voeren verhuurdersonderhoud stelt de Huurder jaarlijks voor **15 september** een onderhoudsjaarplan op.
- 14.5 Voorafgaand het in lid 4 vermelde onderhoudsjaarplan voeren Partijen een gezamenlijke inspectie uit aan het Gehuurde, teneinde het in lid 4 vermelde onderhoudsjaarplan te kunnen vaststellen. Uitvoering van het verhuurdersonderhoud dient plaats te vinden binnen de door de Verhuurder beschikbare financiële kaders, wat wordt vastgelegd in het onderhoudsjaarplan. De Verhuurder kan niet worden gehouden aan het vergoeden van meerkosten, tenzij Partijen hierover vooraf overeenstemming hebben bereikt.
- 14.6 De Huurder conformeert zich bij de coördinatie van de uitvoering en het opdrachtgeverschap van het verhuurdersonderhoud aan het inkoop- en aanbestedingsbeleid 2019 van Verhuurder (zijnde gemeente Nijmegen) (zie **bijlage 6**).
- 14.7 De Verhuurder voldoet alle facturen voor het verhuurdersonderhoud. Voor de coördinatiewerkzaamheden betreffende het verhuurdersonderhoud mag de Huurder jaarlijks achteraf een factuur indienen bij de Verhuurder. De hoogte van deze factuur bedraagt **10%** van de door de Verhuurder betaalde facturen (exclusief btw) van het uitgevoerde verhuurdersonderhoud. De Huurder mag deze factuur pas indienen, nadat er een toetsing en accordering door de Verhuurder op de uitgevoerde werkzaamheden en ingediende facturen heeft plaatsgevonden.
- 14.8 Indien onderhouds- en vervangingswerkzaamheden ertoe leiden dat de Huurder zijn bedrijfsactiviteiten tijdelijk niet kan uitvoeren, heeft de Huurder geen recht op compensatie van eventuele inkomstenderving.
- 14.9 De Verhuurder is bevoegd om de staat van het onderhoud van het Gehuurde te (laten) controleren. Wanneer de Verhuurder dit voornemens is, zal hij hiervoor contact opnemen met de Huurder en zal in overleg een moment voor inspectie worden ingepland maar uiterlijk **binnen 14 dagen** na het bekend maken van het voornemen van de Verhuurder om het Gehuurde te inspecteren.

Energie, water en chemicaliënkosten

- 15.1 De aansluitings- en verbruikskosten van verwarming en verbruik van energie, water en chemicaliën met betrekking tot het Gehuurde zijn en komen volledig voor rekening en risico van de Huurder.
- 15.2 Ten aanzien van het energie- en chemicaliënverbruik is er vanaf Ingangsdatum sprake van een opstartperiode van **2 jaar**. Op basis van de door de Huurder ingediende eenheidstarieven voor het energie- en waterverbruik heeft dit tezamen met een stelpost voor het chemicaliënverbruik geleid tot twee stelposten in de meerjaren exploitatiebegroting. Tijdens de opstartperiode vindt jaarlijks (oftewel tweemaal) een verrekening plaats op basis van het werkelijke energie-, water- en chemicaliënverbruik. Na afloop van de opstartperiode wordt het reële energie-, water- en chemicaliënverbruik bepaald en vindt er een verrekening plaats met de vergoeding, zoals die is overeengekomen in de Concessieovereenkomst. Vanaf dat moment is het energie-, water- en chemicaliënverbruik een risicodragend onderdeel van de exploitatie van het Gehuurde.
- 15.3 De Huurder is verplicht gebruik te maken van groene stroom.

- 15.4 De Huurder is gedurende de looptijd van deze Overeenkomst verplicht tot een qua verbruik van energie, water en chemicaliën optimale en efficiënte situatie te komen. De Huurder dient zo duurzaam mogelijk met het gebruik van energie, water en chemicaliën om te gaan, met inachtneming van de kaders waarbinnen de exploitatie dient plaats te vinden.

Inventaris

- 16.1 De in het Gehuurde aanwezige inventaris maakt deel uit van het Gehuurde. Een overzicht van de bij aanvang van de huurperiode aanwezige inventaris is opgenomen in **bijlage 7** van deze Overeenkomst. De Huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud aan en de vervanging van deze inventaris. De vervangen inventaris dient een gelijkwaardige kwaliteit en werking te hebben, dit ter beoordeling van de Verhuurder. De Verhuurder blijft eigenaar van de vervangen inventaris.
- 16.2 De Verhuurder heeft voor de initiële aanschaf van het benodigde meubilair in het Gehuurde een budget van maximaal **€ 200.000** (excl. btw) beschikbaar. Aan de Huurder wordt gevraagd om 3 (drie) beargumenteerde inrichtingsvoorstellen bij de Verhuurder in te dienen waaruit de Verhuurder een keuze maakt. Na aanschaf van het benodigde meubilair maakt dit meubilair onderdeel uit van het Gehuurde en is de Huurder verantwoordelijk voor het onderhoud aan en de vervanging ervan. Het te vervangen meubilair dient een gelijkwaardige kwaliteit en werking te hebben, dit ter beoordeling van de Verhuurder. De Verhuurder blijft eigenaar van het vervangen meubilair.
- 16.3 De inventaris die bij aanvang van de huurperiode niet in het Gehuurde aanwezig is, maar door de Huurder noodzakelijk wordt geacht, dient door de Huurder zelf te worden aangeschaft. Deze inventaris is eigendom van de Huurder. De Huurder is verantwoordelijk voor het onderhoud aan en de vervanging van deze inventaris.
- 16.4 Bedrijfsspecifieke inventaris, zoals ICT, computers, (mobiele) telefoons en promotiemateriaal is en blijft eigendom van de Huurder.
- 16.5 Bij beëindiging van deze Overeenkomst neemt de Verhuurder de in artikel 16.3 vermelde inventaris niet van de Huurder over, tenzij Partijen hierover andere afspraken hebben gemaakt.
- 16.6 De Huurder voorziet de Verhuurder jaarlijks van een actueel overzicht van de in het Gehuurde aanwezige inventaris die in eigendom is van de Verhuurder.

Verzekeringen

- 17.1 Voor het Gehuurde is door de Verhuurder in de hoedanigheid van eigenaar een opstalverzekering afgesloten. Deze verzekering omvat niet de inventaris die tot het Gehuurde behoren.
- 17.2 De Huurder is verplicht om naast alle noodzakelijke verzekeringen die voor de exploitatie van de accommodatie van belang zijn, een inventaris/inboedelverzekering af te sluiten gedurende de gehele looptijd van deze Overeenkomst af te sluiten. De Huurder dient binnen twee maanden na Ingangsdatum van deze Overeenkomst een kopie van deze verzekeringen en een betalingsbewijs van de premies ter beschikking te stellen aan de Verhuurder. In plaats daarvan mag de Huurder ook een verzekeringscertificaat aan de Verhuurder ter beschikking stellen, waaruit blijkt dat de Huurder afdoende is verzekerd.
- 17.3 De in lid 2 vermelde door de Huurder af te sluiten verzekeringen dienen geldig te zijn tot het tijdstip waarop de Huurder aan al zijn verplichtingen in deze Overeenkomst heeft voldaan.

17.4 De Huurder is geen huur verschuldigd, wanneer er tijdelijk geen gebruik kan worden gemaakt van het Gehuurde door een schade aan de opstal, die niet door toedoen van de Huurder is ontstaan.

17.5 De Huurder is verplicht bij schade aan het Gehuurde daarvan onverwijld kennis te geven aan de Verhuurder. De Huurder verplicht zich tevens de schade naar vermogen te beperken.

Indeplaatsstelling

18.1 Het is Partijen niet toegestaan om hun rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst zonder vooraf schriftelijke toestemming van de andere partij aan derden over te dragen.

18.2 De goedkeuring van de Verhuurder wordt geacht aanwezig te zijn, indien de Huurder op grond van de tussen Partijen gesloten Concessieovereenkomst verplicht is om medewerking te verlenen aan de overname van de onderneming door een andere huurder.

Overige bepalingen

19.1 Vanaf de Ingangsdatum van de huurperiode worden alle mededelingen van de Verhuurder aan de Huurder in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst gericht aan het postadres van de Huurder.

19.2 De Verhuurder vrijwaart de Huurder van claims, van welke aard en omvang dan ook, welke dateren van voor de Ingangsdatum van deze Overeenkomst. Dit geldt niet indien de Huurder op de dag voorafgaande aan de Ingangsdatum van deze Overeenkomst ook de Huurder van het Gehuurde was.

Toepassing recht en forumkeuze

20.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

20.2 In het geval het onmogelijk blijkt een geschil tussen Partijen op te lossen met behulp van mediation, dan wel de bereidheid tot het vragen van mediation bij één der Partijen ontbreekt, dan zal het geschil worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank te Arnhem.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

Plaats datum

plaats datum

Manager Vastgoed
Mevrouw G. Caldenhoven

xxx
xxx

.....
(Handtekening Verhuurder)

.....
(Handtekening Huurder)

Bijlagen:

- 1 Plattegrond/tekening van het Gehuurde
- 2 Proces-verbaal van oplevering (toe te voegen na oplevering)
- 3 Energielabel
- 4 Algemene Bepalingen HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW
- 5 Onderhoudsdemarcatielijst
- 6 Inkoopbeleid gemeente Nijmegen
- 7 Inventarislijst

Afzonderlijke handtekening[en*] van Huurder[s*] 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