

Huurovereenkomst

tussen

De gemeente Westerkwartier

en

[...]

inzake:

De exploitatie van de kantine en bijbehorende ruimten in sporthal De Leegens,
gelegen aan de Provinciale weg 143
te Doezum

KERNGEGEVENS HUUROVEREENKOMST

- Verhuurder : De Gemeente Westerkwartier
- Huurder : [...]
- Object/gehuurde : De kantine met bijbehorende ruimte in sporthal De Leegens gelegen aan de Provincialeweg 143 te Doezum
- Huuringangsdatum : Zie artikel 4.1
- Huurtermijn : Tot en met 31 december 2020
- Verlenging : Eenmalig een aansluitende periode van 3 jaren
- Opzegtermijn : N.v.t.
- Aanvangshuurprijs : EUR 11.968 exclusief BTW per jaar
- BTW over huurprijs : Ja
- Servicekosten : N.v.t.
- Betaaltermijn : Per drie kalendermaanden
- Zekerheidstelling : Nee
- Indexering : Zie artikel 5.7
- Beheerder : Verhuurder
- Bijzondere bepalingen : Zie artikel 12 tot en met artikel 14

HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 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

1. De gemeente Westerkwartier

gevestigd te Zuidhorn, Hooiweg 9.

hierna te noemen '**Verhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73552208

vertegenwoordigd door

EN

2.

[gevestigd / wonende*] te

hierna te noemen '**Huurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer

omzetbelastingnummer

vertegenwoordigd door

hierna gezamenlijk aangeduid als '**Partijen**'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a) Verhuurder heeft in het kader van een Europese openbare aanbestedingsprocedure op ... september 2026 een overheidsopdracht gepubliceerd betreffende het beheer en de schoonmaak van twee Sportaccommodaties en een concessieopdracht voor de exploitatie van de bijbehorende Kantines. Deze opdracht is gesplitst in twee percelen. Perceel 1 betreft sporthal De Leegens;
- b) Verhuurder wenst het Gehuurde aan Huurder te verhuren teneinde aldaar een Kantine te exploiteren waartoe een Beheer-, Schoonmaak-, en Exploitatieovereenkomst (hierna aangeduid als '**Overeenkomst**') is gesloten. Een

kopie van de Overeenkomst wordt als **annex 3** bij de Huurovereenkomst (hierna aangeduid als '**Huurovereenkomst**') gevoegd.

- c) De Kantine wordt conform de Overeenkomst geëxploiteerd.
- d) De Overeenkomst en deze Huurovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden;
- e) Partijen wensen de gemaakte afspraken met betrekking tot de verhuur van het Gehuurde na oplevering door Verhuurder aan Huurder vast te leggen in onderhavige Huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Artikel 1: Definities en uitleg overeenkomst

- 1.1 Naast de overige in deze Huurovereenkomst opgenomen definities en tenzij uitdrukkelijk anders blijkt, wordt in deze Huurovereenkomst aangesloten bij de definities in de begrippenlijst van de Aanbestedingsleidraad.
- 1.2 De definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkelvoud of in meervoud worden gebruikt.
- 1.3 Kopjes en nummering van de artikelen in deze Huurovereenkomst zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te vergemakkelijken; zij kunnen de interpretatie van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.
- 1.4 Deze Huurovereenkomst wordt uitgelegd in overeenstemming met de volgende documenten:
 - a. de Overeenkomst;
 - b. de Nota's van Inlichtingen (waarbij de laatste Nota van Inlichtingen prevaleert boven de eerste);
 - c. het Programma van Eisen;
 - d. de Aanbestedingsleidraad;
 - e. de Algemene Inkoopvoorwaarden VNG-Westerkwartier;
 - f. de Inschrijving van de Huurder.
- 1.5 In geval van strijdigheid tussen deze documenten, prevaleert het hoger genoemde document boven het lager genoemde.

Artikel 2: Het gehuurde, bestemming

- 2.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte bestaande uit een kantine met bijbehorende ruimten in sporthal De Leegens, hierna te noemen '**Gehuurde**', gelegen aan de Provincialeweg 143 te Doezum, kadastraal bekend perceel Grootegast, sectie H, nummer 2665, **ter grootte van in totaal circa 176 m²**.

Het Gehuurde is nader aangeduid op de als **annex 4** bij deze Huurovereenkomst gevoegde door partijen geparafeerde tekening(en).

De staat van het Gehuurde op de opleveringsdatum wordt bij de oplevering beschreven in het als **annex 5** aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.
- 2.2 Het Gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als Kantine ten behoeve van de evenementen, wedstrijden en/of toernooien in de Sportaccommodatie, bestaande uit de verstrekking van eten en drinken aan Bezoekers en Gebruikers van de Sportaccommodatie gedurende de openingstijden van deze Sportaccommodatie. Het gebruik van het Gehuurde is uitsluitend toegestaan ten behoeve van Bezoekers en Gebruikers van de Sportaccommodatie; gebruik ten behoeve van derden die niet als zodanig bij de Sportaccommodatie zijn betrokken, is niet toegestaan.
- 2.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het Gehuurde te geven dan omschreven in 2.2.
- 2.4 Huurder stelt het assortiment en de tarieven van het assortiment, het serviceaanbod en de openingstijden van het Gehuurde vast, met dien verstande dat het Gehuurde in ieder geval geopend dient te zijn bij wedstrijden, toernooien

en evenementen in de Sportaccommodatie, vanaf één (1) uur voor aanvang tot één uur na afloop van de betreffende activiteit, zoals opgenomen in de Aanbestedingsleidraad. Het bepaalde in dit artikel laat het bepaalde in artikel 2.5 onverlet.

- 2.5** Het Gehuurde is gesloten gedurende de tijdvakken waarin de sportaccommodatie in gebruik is ten behoeve van onderwijs.
- 2.6** Huurder is verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen en behouden van alle voor het gebruik van het Gehuurde vereiste vergunningen, ontheffingen of toestemmingen. De daaraan verbonden kosten komen voor rekening van Huurder. Het niet of niet tijdig verkrijgen dan wel het verlies van een vergunning, ontheffing of toestemming komt voor rekening en risico van Huurder en levert geen grond op voor opschorting van de huurprijs, huurprijsvermindering, ontbinding of schadevergoeding.
- 2.7** Het is Huurder niet toegestaan de vloeren van het Gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het Gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwkundig is toegestaan.
- 2.8** Huurder heeft bij het aangaan van de Huurovereenkomst **wel** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het Gehuurde. Een kopie daarvan is als **annex 6** bij deze Huurovereenkomst gevoegd.

Artikel 3: Voorwaarden

- 3.1** Van deze Huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 3 juni 2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 10/2025 hierna te noemen '**algemene bepalingen**'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. De algemene bepalingen zijn als annex bij deze Huurovereenkomst gevoegd. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen (**annex 7**).
- 3.2** De algemene bepalingen waarnaar in artikel 3.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze Huurovereenkomst, daaronder begrepen de in artikel 1.4 bedoelde documenten, uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het Gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 4: Duur, verlenging en opzegging

- 4.1** Deze Huurovereenkomst vangt aan op de eerste dag van de kalendermaand volgend op de maand waarin beide in artikel 14 genoemde voorwaarden zijn vervuld, doch niet eerder dan 1 januari 2027 (hierna te noemen '**Ingangsdatum**') en eindigt van rechtswege zonder dat een opzegging of andere mededeling is vereist op 31 december 2029.
- 4.2** Verhuurder heeft het recht deze Huurovereenkomst eenmalig te verlengen met een periode van drie (3) jaren, derhalve tot en met 31 december 2032, onder de opschortende voorwaarde dat de Overeenkomst met kenmerk [...] eveneens eenmalig met een periode van drie (3) jaren wordt verlengd. Verhuurder oefent dit recht uit door middel van een schriftelijke mededeling aan Huurder, uiterlijk zes (6) maanden voor het einde van de in artikel 4.1 genoemde huurperiode.
- 4.3** Na ommekomst van de in artikel 4.2 genoemde verlengingsperiode van drie (3) jaren, derhalve op 31 december 2032, eindigt de Huurovereenkomst van rechtswege zonder dat een opzegging of andere mededeling is vereist.

Artikel 5: Huurprijs, omzetbelasting, nutsvoorzieningen, servicekosten, promotiebijdrage, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 5.1** De aanvangshuurprijs van het Gehuurde bedraagt op de Ingangsdatum op jaarbasis € 11.968,- (zegge: elfduizend negenhonderdachtenzestig euro) exclusief BTW.

Deze huurprijs heeft als prijspeil 1 juli 2026. De huurprijs zal tot de ingangsdatum worden geïndexeerd op basis van artikel 5.5 van deze Huurovereenkomst.

- 5.2** Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 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 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.

- 5.3** Het boekjaar van Huurder loopt van **[datum]** tot en met **[datum]**.

- 5.4** Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per 1 januari en voor het eerst met ingang van 1 januari 2028 aangepast met inachtneming van artikel 5.5 van deze Huurovereenkomst.

- 5.5** Een conform artikel 5.4 overeengekomen aanpassing van de huurprijs in lijn met de prijsontwikkeling, vindt plaats op basis van:

de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens **de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2025=100)** gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

- 5.6** Een aangepaste of geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

- 5.7** Indien Huurder of Verhuurder gebruik wil maken van zijn wettelijke bevoegdheid om, afgezien van de overeengekomen huurprijsaanpassing als bedoeld in 5.4, nadere vaststelling van de huurprijs te verlangen, stelt hij de andere partij daarvan per aangetekende brief in kennis. Indien de huurprijs opnieuw wordt vastgesteld, vindt de eerstvolgende aanpassing van de huurprijs plaats één (1) jaar nadat de nieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan, volgens de overeengekomen formule.

- 5.8** De betalingsverplichting van Huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;

- 5.9** Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het Gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 24.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 24.1 sub a en b van de algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op [...] % van de actuele huurprijs.

- 5.10** Per betaalperiode van drie (3) kalendermaanden bedraagt op de ingangsdatum:

- de huurprijs € 2.992,- exclusief BTW

€ 2.992,-

Totaal

€ 2.992,-

(zegge: tweeduizend negenhonderd tweeënnegentig euro)

te vermeerderen met de omzetbelasting of, wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 5.9 en artikel 24.1 van de algemene bepalingen.

- 5.11** De eerste betaling van Huurder heeft betrekking op de periode van 1 januari 2027 tot en met 31 maart 2027. Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt € 2.992,-, te vermeerderen met omzetbelasting. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben.
- 5.12** Valt de Ingangsdatum niet samen met de eerste dag van een betalingsperiode, dan is over die betalingsperiode huurprijs verschuldigd naar rato van het aantal dagen vanaf de Ingangsdatum tot en met de laatste dag van die betalingsperiode, gedeeld door het aantal dagen van die betalingsperiode.
- 5.13** Tenzij nadrukkelijk anders bepaald, luiden alle bedragen in deze Huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Artikel 6: Nutsvoorzieningen

- 6.1** Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de nutsvoorzieningen verzorgd.

Artikel 7: Zekerheden

Verhuurder verlangt geen zekerheden van Huurder.

Artikel 8: Inventaris

- 8.1** De bij aanvang van de huur in het Gehuurde aanwezige inventaris is opgenomen in de als **annex 8** aan deze Huurovereenkomst gehechte inventarislijst en behoort tot het Gehuurde.
- 8.2** Indien Huurder van bepaalde in de inventarislijst opgenomen zaken geen gebruik wenst te maken dan wel deze wenst te vervangen, behoeft dit voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.
- 8.3** Het onderhoud, de keuring en vervanging van de in artikel 8.1 bedoelde inventaris komt voor rekening en risico van Huurder.
- 8.4** Ingeval van vervanging wordt Huurder eigenaar van deze, door hemzelf aangeschafte inventaris. Huurder dient dergelijke vervanging bij te houden op de in artikel 8.1 bedoelde inventarislijst en dient, indien Verhuurder dat wenst, op eerste verzoek de aankoopbonnen te verstrekken aan Verhuurder.
- 8.5** Het is Huurder toegestaan de inventaris aan te vullen. De aanschaf, onderhoud en keuring daarvan is voor rekening en risico van Huurder. Huurder wordt eigenaar van deze, door hemzelf aangeschafte inventaris.

Artikel 9: Asbest/verontreiniging

- 9.1** Aan Huurder is bekend dat in, op of aan het Gehuurde mogelijk asbest is verwerkt. Asbest in het Gehuurde geldt niet als gebrek en Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade van Huurder (van welke aard of omvang ook) als gevolg daarvan, noch ontleent Huurder hieraan enige andere aanspraak jegens Huurder zoals op vermindering van de huurprijs.
- 9.2** Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het Gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van deze Huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is.

9.3 De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van verontreiniging in, op of aan het Gehuurde ten tijde van het tekenen van deze Huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie van Verhuurder in dat er geen verontreiniging aanwezig is.

9.4 Indien na de Ingangsdatum verontreiniging in het Gehuurde wordt geconstateerd die door Verhuurder moet worden gesaneerd, dan geldt dit niet als gebrek en is Verhuurder niet aansprakelijk voor schade van Huurder (van welke aard of omvang ook) als gevolg daarvan, noch ontleent Huurder hieraan enige andere aanspraak jegens Verhuurder zoals op vermindering van de huurprijs.

Artikel 10: Incentives

10.1 Partijen verklaren dat er tussen Partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze Huurovereenkomst vermeld.

Artikel 11: 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 doelstellingen en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 12: Looptijd in samenhang met de Overeenkomst

12.1 Deze Huurovereenkomst en de tussen Partijen gesloten Overeenkomst met kenmerk [...] zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden geacht in onderlinge samenhang te zijn aangegaan. Partijen leggen beide overeenkomsten in onderlinge samenhang uit.

12.2 Beëindiging van de Overeenkomst, op welke grond en op welke wijze dan ook, waaronder begrepen opzegging, ontbinding, vernietiging en het verstrijken van de looptijd, brengt van rechtswege mee dat deze Huurovereenkomst op hetzelfde tijdstip eindigt, zonder dat daartoe een nadere handeling of opzegging is vereist en zonder dat Verhuurder tot enige schadevergoeding gehouden is.

Artikel 13: Opschortende voorwaarde

13.1 Deze Huurovereenkomst wordt aangegaan onder de volgende opschortende voorwaarde:

- a. dat de overeenkomsten tussen Verhuurder en de huidige exploitant met betrekking tot de Sportaccommodatie en het Gehuurde zijn geëindigd en de Sportaccommodatie en het Gehuurde ter vrije en algehele beschikking van Verhuurder zijn gekomen;
- b. dat de kantonrechter de in artikel 4 en artikel 12 opgenomen afwijkende bedingen met betrekking tot de duur en de opzegging van de Huurovereenkomst overeenkomstig artikel 7:291 lid 2 BW onherroepelijk goedkeurt. Zolang deze voorwaarde niet is vervuld, ontstaan voor partijen geen rechten en verplichtingen uit deze Huurovereenkomst. Partijen dragen er gezamenlijk zorg voor dat de kantonrechter zo spoedig mogelijk na ondertekening om deze goedkeuring wordt verzocht, en zullen daartoe een gezamenlijk en door beide ondertekend verzoekschrift, waarvan een kopie is bijgevoegd bij de Aanbestedingsleidraad, tot goedkeuring van deze afwijkende bedingen indienen;
- c. dat de Opdracht van Perceel 1 aan Huurder is Gegund.

Artikel 14: Algemene bepalingen

14.1 De volgende bepalingen uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' zijn niet op deze Huurovereenkomst van toepassing:

- a. artikel 4.1 en 4.2;
- b. artikel 11;
- c. artikel 13.4;
- d. artikel 14;

- e. artikel 29;
- f. artikel 31;
- g. artikel 36.

Aldus opgemaakt en [ondertekend in voud]

plaats

datum

plaats

datum

Gemeente Westerkwartier

.....
(Verhuurder)

.....
(naam Huurder)

.....
(handtekening Verhuurder)

.....
(handtekening Huurder)

Annex:

- 1 uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder (perceel 1);
- 2 uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder (toe te voegen ten tijde van ondertekening);
- 3 de Overeenkomst Perceel 1 zie bijlage 4 bij de Aanbestedingsleidraad (toe te voegen ten tijde van ondertekening);
- 4 plattegrond van het Gehuurde (perceel 1);
- 5 proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering);
- 6 energielabel Gehuurde (perceel 1);
- 7 algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW zie bijlage 9 bij de Aanbestedingsleidraad (toe te voegen ten tijde van ondertekening);
- 8 inventarislijst Gehuurde (perceel 1).

Afzonderlijke handtekening[en*] van Huurder[s*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' als genoemd in artikel 3.1 van de Huurovereenkomst.

Handtekening[en*] Huurder[s*]

.....