
HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld - waarbij artikel 4.5 in april 2024 is aangepast - en op 8 april gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 10/2024 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl. 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 **Stichting De Linde Onderdak met een Hart**, h.o.d.n. 'De Linde', statutair gevestigd te (3769VE) Soesterberg aan de Den Berghplein 1 3769 DZ, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68883617, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED],

hierna te noemen '**Onderverhuurder**',

EN

2) de **Stichting Welzijn Ouderen Soest**, statutair gevestigd te (3764 TG) Soest aan de Molenstraat 8 C, ingeschreven in handelsregister onder nummer 41189265, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] bestuursleden SWOS,

hierna te noemen '**Hoofdgebruiker**',

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. Onderverhuurder huurt met ingang van 1 mei 2023 van voormalig eigenaar Den Bergh Ontwikkeling B.V. een bedrijfsruimte gelegen aan het Den Berghplein 1 te (3769 DZ) te Soesterberg, hierna te noemen "de Basis". Onderverhuurder verklaart schriftelijke toestemming te hebben van voormalig eigenaar den Bergh Ontwikkeling bv om de bovengenoemde bedrijfsruimte te mogen onder verhuren en verklaart dat deze verhuuractiviteit niet strijdig is met de doelstelling in haar statuten
- B. Onderverhuurder is gericht op het faciliteren van de maatschappelijke en culturele participatie van inwoners van Soesterberg, door het beschikbaar stellen van ruimte in De Basis, (zie artikel 1.1) aan drie vaste hoofdgebruikers (zie C.) en andere (vrijwilligers)organisaties, om een bijdrage te leveren aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente Soest en is exploitant van het sociaal cultureel centrum in Soesterberg, genaamd De Basis.
- C. "De Basis" in Soesterberg heeft drie vaste hoofdgebruikers: Stichting KunstenHuis Idea, Stichting Balans en Stichting Welzijn Ouderen Soest. Deze vaste hoofdgebruikers hebben het eerste recht op huur van ruimtes. De wijze waarop dit in de praktijk wordt uitgevoerd is uitgewerkt in de Gebruikersovereenkomst SCCS de Basis (zie **Bijlage 7**).
- D. De Basis betreft als sociaal cultureel centrum (ook) een zalencomplex dat gemeenschappelijk in gebruik is. De planning van activiteiten in De Basis zal daarom per week kunnen verschillen en eventuele beschikbare vrije ruimten kunnen in goed onderling overleg door Onderverhuurder aan Hoofdgebruiker in gebruik worden gegeven.
- E. Onderverhuurder en Hoofdgebruiker hebben afspraken gemaakt over het gebruik van ruimtes cq zaalruimtes per uur of per dagdeel. Onderverhuurder en Hoofdgebruiker wensen deze afspraken in de onderhavige onderhuurovereenkomst (de "**Onderhuurovereenkomst**") vast te leggen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Onderverhuurder verhuurt aan Hoofdgebruiker en Hoofdgebruiker huurt van Onderverhuurder per uur of per dagdeel een gedeelte van de bedrijfsruimte bestaande uit diverse zalen t.w.: overlegzaal 01, atelierzaal 02, vergaderzaal 03, zaal geluid geïsoleerd 04, middenzaal 05, grote multizaal 06 en keuken (hierna 'het **gehuurde**'), in de Basis, gelegen te Soesterberg kadastraal bekend gemeente Soest sectie E complexaanduiding 6793-A, appartementsindex 2, ter grootte van in totaal circa 836 m² NVO en v.v.o. 940 m² BVO. De kantoor- en gespreksruimtes fungeren als flexplekken voor vaste medewerkers van alle hoofdgebruikers. Vaste medewerkers kunnen op hun werkdagen gebruik maken van een vaste flexplek in het kantoor, mits beschikbaar. Aangezien het aantal werkplekken beperkt is, stemmen medewerkers het gebruik hiervan onderling af in de dagelijkse praktijk. Voor privacygevoelige gesprekken kunnen medewerkers – in overleg – gebruik maken van beschikbare, niet-verhuurde ruimtes.

De Basis is nader aangeduid op de als **Bijlage 1** bij deze Onderhuurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening.

1.2 De Basis zal door of vanwege Hoofdgebruiker worden bestemd om te worden gebruikt voor het soort activiteiten als genoemd in **Bijlage 2**. Dit overzicht beschrijft het recht op gebruik van ruimte in soort en omvang ingebracht bij aanvang van de overeenkomst. Hiervoor betaalt hoofdgebruiker de afgesproken vaste huurprijs (zie 4.1). In het overzicht is aangegeven welke activiteiten BTW belast en welke BTW vrij zijn. Elk jaar voor 1 mei of zoveel eerder als mogelijk wordt een activiteitenoverzicht na afstemming met de andere hoofdgebruikers en de Onderverhuurder, door Hoofdgebruiker definitief gemaakt zowel in ruimte - uren – dagdelen - frequentie als in activiteiten. De wijze van afstemming tussen Hoofdgebruiker en Onderverhuurder wordt geregeld in de Gebruikersovereenkomst SCCS de Basis (**Bijlage 7**). Schuiven binnen de gegarandeerde recht in soort en omvang zoals beschreven in bijlage 2 is kostenneutraal.

1.3 Binnen de omvang van het afgesproken ruimteoverzicht in Bijlage 2 kan de hoofdgebruiker schuiven met de momenten en tijden. Het wijzigen geschiedt in afstemming met de beheerder en kan mits en voorzover ruimtes beschikbaar zijn.

1.4 Extra vraag naar ruimte boven op het overeengekomen overzicht in bijlage 2 wordt aangevraagd bij de beheerder. Hiervoor wordt de maatschappelijke huurprijs gehanteerd. (**Zie bijlage 5**).

1.5 Minder gebruik en/of vraag naar ruimte dan het recht op gebruik uit bijlage 2 wordt niet verrekend met een lagere huurprijs tot aan de gegarandeerde vaste huurprijs (zie 4.1 en 4.1.1).

1.6 Het is Hoofdgebruiker en Onderverhuurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan voor het soort activiteiten omschreven in artikel 1.2.

1.7 Indien Hoofdgebruiker voornemens is voorzieningen c.q. een inrichting aan te brengen in het gehuurde dient Hoofdgebruiker vooraf schriftelijk overleg te plegen met en toestemming te verkrijgen van de Onderverhuurder.

1.8 Hoofdgebruiker heeft bij het aangaan van de Onderhuurovereenkomst een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde. (**Zie Bijlage 3**).

1.9 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 Onderhuurovereenkomst maken deel uit de “ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW”, gedeponeerd 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. Hoofdgebruiker en Onderverhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen als **Bijlage 4**.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens en voor zover daarvan in deze Onderhuurovereenkomst uitdrukkelijk van is afgeweken of toepassing

daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze Onderhuurovereenkomst gaat in op 1 september 2024 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van 9 (negen) jaar en 4 (vier) maanden en loopt aldus tot en met 31 december 2033.

3.2 Gedurende de in artikel 3.1 genoemde periode kan de Onderhuurovereenkomst per 31 december van een kalenderjaar door de Hoofdgebruiker met inachtneming van een termijn van 3 (drie) maanden en in overeenstemming met artikel 3.5 worden opgezegd, indien de gemeente Soest geen subsidie voor de activiteiten in Soesterberg van Hoofdgebruiker meer verleent. Opzegging op deze grond dient gepaard te gaan met een kopie van het besluit van de gemeente Soest waarin de door Hoofdgebruiker aangevraagde subsidie wordt afgewezen. Wordt de subsidie voor activiteiten in Soesterberg neerwaarts bijgesteld dan wordt het gebruik en de huur van ruimtes in onderling overleg daarop aangepast.

3.3 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze Onderhuurovereenkomst behoudens beëindiging van deze Onderhuurovereenkomst door opzegging door Hoofdgebruiker of Onderverhuurder in overeenstemming met artikelen 3.4 en 3.5 voortgezet voor telkens aansluitende perioden van vijf (5) jaar.

3.4 Beëindiging van deze Onderhuurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Hoofdgebruiker aan Onderverhuurder of door Onderverhuurder aan Hoofdgebruiker tegen het einde van de lopende huurperiode, met in achtneming van een termijn van drie (3) maanden.

3.5 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De gegarandeerde huurprijs van het gehuurde op basis van het overzicht in bijlage 2 bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 82.500,-- (zegge: tweeentachtigduizendvijfhonderd euro).

4.1.1 De gegarandeerde huurprijs op basis van het uitgangspunt in bijlage 2 staat vast tot en met 31 december 2026. In het vierde kwartaal van 2026 wordt de huurprijs herijkt op basis van het werkelijk gebruik.

4.2 Partijen komen overeen dat Onderverhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt tenzij het activiteiten betreffen waarover BTW verschuldigd is.

4.3 Het boekjaar van Hoofdgebruiker en Onderverhuurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

4.4 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari en voor het eerst in het jaar waarin de gemeente Soest een indexering toekent van de subsidies aangepast overeenkomstig de toegepaste indexering van de gemeente Soest dit in afwijking van artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen. Bij gedifferentieerde indexatie voor loonkosten en overige kosten, geldt de indexatie van de "overige kosten".

4.5 De huurprijs is inclusief de te verzorgen levering van zaken en diensten door Onderverhuurder, zie artikel 5.1. Dit stelt art 18 van de algemene bepalingen buiten werking

4.6 Hoofdgebruiker is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd. Indien het gehuurde niet (langer) met omzetbelasting mag worden verhuurd.. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.

4.7. De betalingsverplichting van de Hoofdgebruiker bestaat uit de huurprijs en indien van toepassing BTW. Per betaalperiode van één (1) kalendermaand bedraagt bij huuringangsdatum de huurprijs € 6.875 (zegge: zesduizendachthonderdvijfenzeventig euro en vijfenzeventig eurocent).

4.8 Met het oog op de ingangsdatum zal de eerste betaling van Hoofdgebruiker ad. € 6.875, -- plaatsvinden over de periode van 1 september 2024 tot en met 30 september 2024.

4.9 De uit hoofde van deze Onderhuurovereenkomst door Hoofdgebruiker aan Onderverhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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.

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege Onderverhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd, zie tevens artikel 4.5:

- In afwijking van artikel 18.1 uit de algemene voorwaarden de levering, transport, de meting en het verbruik water en energie ten behoeve van het gehuurde
- Gebruik van de WIFI en andere nutsvoorzieningen
- Elke hoofdhuurder ontvangt op verzoek sleutels (tags) die toegang geven tot het gebouw.
- Gebruik printer en kopieermachine wordt gefaciliteerd door hoofdgebruiker KunstenHuis Idea. Verrekening van kosten wordt door KunstenHuis Idea afgesproken met de andere gebruikers en staat buiten deze overeenkomst.
- Verstrekken van gratis koffie en thee aan de beroepskrachten tijdens werktijden

5.2 Onderverhuurder is bevoegd in overleg met Hoofdgebruiker de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Beheerder

6.1 Totdat Onderverhuurder anders meedeelt treedt de beheerder in de dagelijkse gang van zaken cq. uitvoerende kwesties op als Onderverhuurder.

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

6.3 De huuropzegging aan de Onderverhuurder wordt in cc naar de beheerder gezonden.

Incentives

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

Milieu

8.1 Aan Onderverhuurder 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 de Onderhuurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Onderverhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de Onderhuurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Onderverhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Duurzaamheid/Green lease

9 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 te bespreken.

Bijzondere bepalingen

Onderhuur

10.1 Het is Hoofdgebruiker zonder toestemming van Onderverhuurder uitdrukkelijk verboden om het gehuurde te onderverhuren aan organisaties en/of particulieren.

Onderhoudsverdeling

10.2 In artikel 11 van de algemene voorwaarden staat welke kosten voor onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen voor rekening van de onderverhuurder zijn.

Partijen hebben een demarcatielijst opgesteld waarop is aangegeven wat niet tot het gehuurde behoort. Tevens wordt op deze demarcatielijst opgenomen wie er verantwoordelijk is voor onderhoud installaties, inspecties, herstel/reparaties. Deze demarcatielijst is toegevoegd als **Bijlage 6**.

Opleveringsniveau

10.3 Het gehuurde zal worden opgeleverd in de huidige staat (as-is, where-is), partijen genoegzaam bekend en volledig turn-key.

Aanpassingen aan het gehuurde

10.4 Het is Hoofdgebruiker alleen toegestaan veranderingen of voorzieningen in, op of aan het Gehuurde aan te brengen (inclusief bouwkundige en (elektro) technische aanpassingen) indien deze zijn voorgelegd aan en vooraf door Onderverhuurder zijn goedgekeurd. Onderverhuurder zal zijn goedkeuring moeten verkrijgen van de Hoofdverhuurder. Alle kosten (inclusief toestemming van de overheid en andere vereiste vergunningen) die gemoeid zijn met een wijziging van de huurruimte zijn volledig voor risico en voor rekening van Hoofdgebruiker.

Opleveringsverplichting einde onderhuurovereenkomst

10.4 Artikel 22 van de algemene voorwaarden komen te vervallen en er wordt opgeleverd "as is". Wel is hoofdgebruiker verplicht alle ingebrachte apparatuur te verwijderen.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud

Hoofdgebruiker:

Plaats Soest juli 2025

Onderverhuurder:

Plaats Soest juli 2025

Bijlagen: *)

1. Plattegrond SCCS de Basis.
2. Urenrechten en beschrijving (toegestane) activiteiten Hoofdgebruiker.
3. Kopie Energielabel gebouw.
4. Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW. (Bij verschil in tekst of inhoud met de huurovereenkomst prevaleert de tekst en inhoud van de overeenkomst.)
5. Overzicht Maatschappelijke huurprijzen 2025.
6. Demarcatielijst.
7. Gebruikersovereenkomst SCCS de Basis.
8. Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Hoofdgebruiker.
9. Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Onderverhuurder.
10. Kopie paspoort [REDACTED]
11. Kopie paspoort [REDACTED]
12. Kopie paspoort [REDACTED]
13. Kopie paspoort [REDACTED]

Afzonderlijke handtekeningen van Hoofdgebruiker 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.

Handtekeningen Hoofdgebruiker: