CONCEPT 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 en op 17 februari 2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 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

De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Gooise Meren,** kantoorhoudende aan de Brinklaan 35 te 1404 EP Bussum, ten deze vertegenwoordigd door de heer G.Rill die daartoe bevoegd is ingevolge de Mandaatregeling Gooise Meren 2026,

hierna te noemen '**Verhuurder**',

EN

xxx statutair gevestigd en kantoorhoudende te **xxx, xxx**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **xxx**, te dezen krachtens haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door xxx, hierna te noemen
'**Huurder**',

Gezamenlijk te noemen: **'Partijen'**;

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- dat Verhuurder eigenaar is van de gebouwen xxx met bijbehorend percelen aan de xxxx.
- dat de Gemeente vanuit haar sportbeleid inwoners de gelegenheid wil bieden om te sporten en bewegen en daartoe binnensportaccommodaties beschikbaar stelt voor onder meer bewegingsonderwijs, sportverenigingen en andere gebruikers. De Gemeente is eigenaar van de betreffende binnensportaccommodaties en wenst het beheer en de exploitatie daarvan door Huurder te laten uitvoeren.
- dat per 1 januari 2019 de btw-wetgeving omtrent sport is gewijzigd. Vanaf die datum zijn er aanvullende voorwaarden van toepassing op de btw-belaste sportexploitatie die Huurder uitoefent. Onderdeel van deze voorwaarden is de hoogte van de huurprijs die ten minste de integrale kostprijs moet bedragen, overeenkomstig de Wet Markt en Overheid.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de hal op de eerste etage met bijbehorende kleedkamers op de eerste etage (hierna 'gehuurde'), gelegen aan de **xxxx,** kadastraal bekend gemeente **xxxx,** Sectie **xxx ,** nummer **xxxx,** ter grootte van in totaal circa **xxxx** b.v.o. **gemeten volgens schatting**.

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in de als bijlage 2 aan te hechten sleuteloverdracht.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd voor sportbeoefening, bewegingsonderwijs en andere sport- en beweegactiviteiten, alsmede voor activiteiten die daarmee samenhangen.

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt zoveel als bouwkundig is toegestaan.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst [~~**wel/**~~ **niet**] een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, 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 huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", versie 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.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op 1 juli 2027 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor **een periode van vier en een half jaar** en loopt tot en met **31 december 2031.**

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode eindigt deze huurovereenkomst van rechtswege, zonder dat daarvoor opzegging of enige andere rechtshandeling door Huurder of Verhuurder is vereist. De huurovereenkomst wordt niet stilzwijgend verlengd.

3.3 Samenhang met exploitatieovereenkomst

Deze huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de tussen Verhuurder en Huurder gesloten exploitatieovereenkomst voor het beheer en de exploitatie van de binnensportaccommodaties van de gemeente Gooise Meren. Indien de exploitatieovereenkomst, ongeacht de reden daarvan, eindigt, eindigt deze huurovereenkomst gelijktijdig van rechtswege, zonder dat afzonderlijke opzegging van deze huurovereenkomst is vereist. Deze huurovereenkomst kan niet zelfstandig worden voortgezet na beëindiging van de exploitatieovereenkomst.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ [bedrag]** **(zegge: *[bedrag uitschrijven] euro*)**.
4.2 Partijen komen overeen dat 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 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen.
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 Huurder loopt van **1 januari** tot en met **31 december**.
4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juli, voor het eerst met ingang van 1 juli 2028 geïndexeerd overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.
4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
4.7 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 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergeven in artikel 4.8.
4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van **6** kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	**€ [bedrag]**
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting	**€ [bedrag]**
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	**€ [bedrag]**
totaal	**€ [bedrag]**

zegge: **[*bedrag uitgeschreven*]**

4.9 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 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.
4.10 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Zekerheden
5.1 Huurder zal voor de ingangsdatum geen waarborgsom betalen.

Beheerder
6.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op Gebouwenbeheer Gemeente Gooise Meren, telefoonnummer 035-2070000 of gebouwenbeheer@gooisemeren.nl.
6.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.
6.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

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

Asbest/Milieu
8.1 Aan Verhuurder is wel/niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.
8.2 Aan Verhuurder is wel/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 huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder 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.

Aldus opgemaakt en ondertekend in **tweevoud:**

Plaats: Bussum	datum **…**	Plaats: …	datum **…**
De heer G. Rill		**[naam huurder]**	
.....		.....	
(handtekening Verhuurder)		(handtekening Huurder)	

Bijlagen: *)

[ ] plattegrond/tekening van het gehuurde.
[ ] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
[ ] meting volgens NEN2580 (indien aanwezig)
[ ] energielabel (indien aanwezig)
[ ] algemene bepalingen.

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[**en***] Huurder[**s***]: