

# 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 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://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] Rottemeren Holding BV

Te Kooilaan 1a 2665 KR Bleiswijk.  
(Correspondentieadres wordt Lunetkade 27 4931KL Geertruidenberg)

hierna te noemen 'Verhuurder',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 64762653

vertegenwoordigd door: C.P.H. van den Hout (Gees)

## EN

### 2] Sport- en Bewegencentrum Rottemeren BV i.o.

Kantoorhoudende te Folkert Elsingastraat 38 3067NW Rotterdam.  
hierna te noemen 'Huurder',

vertegenwoordigd door P.R. Teunissen

## NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

## ZIJN OVEREENGEKOMEN

### Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder een gedeelte van de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen Kooilaan 1a 2665 KR Bleiswijk. Ter plaatse bekend als huidige tennishal, horeca, keuken, magazijn, danszaal, terras en grasveld rechts en voor het pand gelegen Alsmede de rechter bedrijfswoning.

Globaal het rechtergedeelte van het sportcomplex. Samen groot circa 3175 m2.

Kadastraal bekend gemeente Bleiswijk sectie C, nummer 6115.

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 het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt voor sportdoeleinden en horeca, het een en ander in de ruimste zin des woords. Huurder dient zelf zorg te dragen voor een juist gebruik overeenkomstig de wet- regelgeving van de gemeente Lansingerland of dan wel andere betrokken instanties.

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 niet meer dan zoals aangegeven op de bouwvergunning.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst geen 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 dit geen verschil heeft op 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", 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. 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 01 juni 2021 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van 5 jaar en loopt tot en met 31 mei 2026.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met 31 mei 2031.

Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor telkens een periode van 5 jaar.

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.

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

## Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

**4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 100.000,- exclusief B.T.W. Zegge: honderdduizendeuro exclusief BTW.  
Aangevuld met de rechter bedrijfswooning: € 6.15,- excl B.T.W. per maand Zegge zeshonderdvijftieneuro excl. B.T.W.

**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 aanhet 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 01 januari tot en met 31 december.

**4.5** De huurprijs wordt jaarlijks per 01 januari voor het eerst met ingang van 01 januari 2022 met als peildatum 01-06-2021 aangepast 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 voorschottbetalingen 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 weergegeven in artikel 4.8.

**4.8:** De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van één kalendermaand bedraagt bij huuringsdatum:	
- de huurprijs	€ 8.333,33
- rechterbedrijfswooning	€ 615,00
- voorschot gas/water/elektra	€ 1.500,00
- in geval van belaste huur, de verschuldigde omzetbelasting (thans 21%)	€ 2.194,15
<b>totaal</b>	<b>€12.642,48</b>

zegge: twaalfduizend-zeshonderd-tweeënveertigeuro en achtenveertig eurocent

**4.9** Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 01 juni 2021 tot en met 30 juni 2021. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór 31 mei 2021.

**4.10** 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 de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

**4.11** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

### **Kosten van levering van zaken en diensten**

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd: Opstalverzekering, groot onderhoud aan gevels en daken h.w.a. etc. Erfpacht, waterschapslasten eigenaarsdeel alsmede woz eigenaarsdeel.

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

### **Zekerheden**

6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum een borg storten ter grootte van 3 maanden huur plus btw.

6.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed. Deze waarborg wordt verrekend aan het einde van de huurperiode

### **Beheerder**

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op CPH van den Hout (Cees).

7.2 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.

7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

### **Incentives**

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

### **Asbest/Milieu**

9.1 Aan Verhuurder is niet bekend / Aan Huurder is 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.

9.2 Aan Verhuurder is niet bekend / Aan Huurder 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 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**

10 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.

paraaf Verhuurder

CK

4/5

paraaf Huurder

d

## Bijzondere bepalingen

11

De toiletgroep en de Miva worden eveneens gebruikt door de fitness. De 4 kleedkamers welke worden gehuurd door de fitness. Mogen gebruikt worden door uw sporters. De fitness geeft hen onbeperkt daar toegang tijdens haar openingstijden. De schoonmaakkosten wordt onderling afgestemd. De kosten voor gas/water en elektra komen vanaf deze datum voor uw rekening.

Mogelijk overbodig maar om misverstanden te voorkomen:

- Schoon en in goede staat opleveren en na beëindiging idem overdragen.
- Aanpassen gebouw en installaties alleen met schriftelijke goedkeuring verhuurder.
- In oude staat opleveren van aangepaste zaken als geen schriftelijke goedkeuring is gegeven door de verhuurder.
- Verzekering inboedel, nieuw te maken bar/keuken installatie en apparatuur komt voor rekening van huurder.
- Periodiek onderhoud ventilatoren, verwarmingsketels etc voor rekening huurder.
- Verwarmingskosten en gebruikskosten d.w.z. gas water stroom meterhuur telefoon alarm etc. zijn voor rekening huurder.
- Entree en gang mogen gebruikt worden door de fitness bezoekers.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2-voud.

plaats Bleiswijk

datum 24/4 2021

plaats

datum

Rottemeren Holding BV

Sport- en Bewegencentrum Rottemeren BV i.o.

C.P.H. van den Hout

P.R. Teunissen

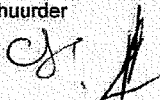
Bijlagen: \*)

- Bijlage 1: buitenterrein van het gehuurde.
- Bijlage 2: plattegrond/tekening van het gehuurde.
- Bijlage 3: plattegrond overige huurders.
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- algemene bepalingen.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
- kopie paspoort [**rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder\***].
- kopie paspoort [**rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder\***].
- foto's

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\*]:

paraaf Verhuurder



5/5

paraaf Huurder

