

---

**HUUROVEREENKOMST BINNENSPOORTACCOMODATIES (BELAST)**  
**en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW**

---

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde 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 de ROZ uitgesloten.

---

#### ONDERGETEKENDEN

**De gemeente Amersfoort**, gevestigd te **Amersfoort aan het Stadhuisplein 1 (postbus 4000, 3800 EA)**, vertegenwoordigd door **de heer L.T.P. ter Berg, directeur van de sector Welzijn, Sociale Zekerheid en Onderwijs, namens burgemeester en wethouders**, hierna ook te noemen 'verhuurder'

En

**SRO Amersfoort B.V.**, gevestigd te **Amersfoort**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **31047474** vertegenwoordigd door **haar zelfstandig bevoegd bestuurder de N.V. Sport, Recreatie en Onderwijsvoorzieningen, vertegenwoordigd door de heer L.A.M. Steijn, directeur**, hierna te noemen 'huurder'

#### IN AANMERKING NEMENDE

- verhuurder de in bijlage 2 genoemde onroerende zaken verhuurt aan huurder, die deze zaken van verhuurder huurt;
- de huurovereenkomst m.b.t. de hiervoor bedoelde binnensportaccomodaties tussen verhuurder en huurder per 1 januari 2007 op grond van artikel 7:230 BW stilzwijgend is voortgezet;
- partijen het wenselijk achten om de huurrelatie voort te zetten d.m.v. een nieuwe huurovereenkomst;
- het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 juni 2005;
- de Brandbeveiligingsverordening 2005.

#### ZIJN OVEREENGEKOMEN

##### Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de binnensportaccomodaties zoals opgenomen in bijlage 2, hierna het gehuurde genoemd. Het gehuurde is partijen genoegzaam bekend en behoeft geen nadere omschrijving.

**1.2** Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van sportactiviteiten met een competitief en recreatief karakter en eventuele aanverwante commerciële activiteiten en voor onderwijsdoeleinden.

**1.3** Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.

**1.4** De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt voor kantoren max. 150 kg/m<sup>2</sup> en bedrijfshallen 300 kg/m<sup>2</sup> tenzij uit een noodzakelijke specifieke doorrekening van een constructie anders blijkt.

##### 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', gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, 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 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

## Duur, verlenging en opzegging

**3.1** Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van 2 jaar, ingaande op **1 januari 2010** en lopende tot en met **31 december 2011**.

**3.2** Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van       jaar, derhalve tot en met

Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens       jaar. **n.v.t.**

**3.3** Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.

**3.3** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

## Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

**4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis per onroerende zaak zoals aangegeven in bijlage 2.

**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 zijn. Het gestelde in 19.1 t/m 19.9 algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

**4.3** Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de 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 **n.v.t.** voor het eerst met ingang van **n.v.t.** aangepast overeenkomstig 9.1. t/m 9.4 algemene bepalingen.

**4.6** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

**4.7.1** De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:

- de huurprijs;
- de afzonderlijke vergoeding indien geen met omzetbelasting belaste verhuur is overeengekomen **n.v.t.**
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen;
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting **n.v.t.**;

**4.7.2** 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 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub l bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op **n.v.t.** % van de actuele huurprijs.

Indien hierdoor financieel nadeel ontstaat wordt per pand het nadeel gecompenseerd op basis van de restlooptijd/herzieningstermijn conform de vigerende BTW-wetgeving.

**4.8** Per betaalperiode van 12 kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst

- de huurprijs € **n.v.t.**
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting of € **n.v.t.**
- de afzonderlijke vergoeding als genoemd om 4.2 indien geen met omzetbelaste verhuur € **n.v.t.**  
wordt overeengekomen of de in 4.7.2 genoemde vergoeding(en) indien niet meer met  
omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege verhuurder verzorgde bijkomende € **n.v.t.**  
leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting

totaal

-----  
€ **n.v.t.**

zegge: **n.v.t.**

**de huurprijs per onroerende zaak zoals is aangegeven in bijlage 2. Huurder zal deze bedragen voor of op 1 juli van ieder kalenderjaar voldoen.**

**4.9** Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2010 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag het betreffende percentage van de prijzen per onroerende zaak zoals aangegeven in bijlage 2. Dit bedrag is inclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is. **N.v.t.**

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 juli 2010.

**4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 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.

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

### **Leveringen en diensten**

**5.** Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen **n.v.t.**

### **Bankgarantie**

**6.** Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op zeggende: **n.v.t.**

### **Beheerder**

**7.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **het hoofd afdeling Vastgoed en Voorzieningen, telefoonnummer 033-469 4806**

**7.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

### **Bijzondere bepalingen**

**8.1** Indien op grond van nader aan huurder te specificeren redenen van algemeen belang de gemeente de bestemming van een of meerdere van de in de bijlage gespecificeerde onroerende zaken wenst te wijzigen, is de verhuurder in afwijking van het gestelde in artikel 3 van deze overeenkomst gerechtigd tegen de laatste dag van de maand met inachtneming van een opzegtermijn van veertien maanden, tenzij partijen anders overeenkomen, de overeenkomst per deurwaardersexploot of aangetekend schrijven op te zeggen ten aanzien van die onroerende zaak dan wel zaken waarvan de bestemming wordt gewijzigd. Op de onroerende zaken, ten aanzien waarvan geen opzegging heeft plaatsgevonden, blijft deze overeenkomst onverminderd van toepassing. De totale huurprijs van het gehuurde als omschreven in artikel 4 lid 1 van deze overeenkomst wordt alsdan verminderd met de huurprijs van de onroerende zaken ten aanzien waarvan opzegging heeft plaatsgevonden.

**8.2** Deze overeenkomst eindigt van rechtswege, ook voordat de duur van de overeenkomst is verstreken, en zonder dat daartoe een waarschuwing, ingebrekestelling, bevel of enige soortgelijke actie nodig is, bij:

- staking der activiteiten van huurder;
- huurder failliet wordt verklaard of surseance van betaling aanvraagt;
- op het vermogen van huurder geheel of gedeeltelijk beslag wordt gelegd.

**8.3** In afwijking van artikel 6.7.1 van de algemene bepalingen treden partijen in nader overleg omtrent de voortzetting van deze overeenkomst indien de in dit artikel bedoelde vergunning(en) en/of ontheffing(en) word(t)(en) geweigerd dan wel ingetrokken. Indien partijen in voornoemd overleg niet tot overeenstemming komen is het bepaalde in artikel 8.20 van toepassing.

**8.4** In afwijking van artikel 6.7.2 van de algemene bepalingen zullen partijen een nadere regeling treffen met betrekking tot wie, welke kosten draagt indien aan of in het gehuurde verbouwingen, en/of andere wijzigingen nodig zijn in verband met enige wet, verordening of ander overheidsvoorschrift of dat gevaar ontstaat dat enige overheidsvergunning zal of kan worden ingetrokken.

**8.5** Artikel 6.11.2.9 van de algemene bepalingen is niet van toepassing.

**8.6** In afwijking van artikel 8 van de algemene bepalingen is huurder gerechtigd de in bijlage 2 gespecificeerde onroerende zaken in het kader van haar exploitatie onder te verhuren aan derden overeenkomstig de in 1.2 bedoelde bestemming.

**8.7** In afwijking van artikel 9.1 van de algemene bepalingen wordt de huurprijs, voor het eerst op 1 januari 2011, door verhuurder aangepast overeenkomstig de jaarlijkse indexering van de exploitatiesubsidie (prijsdeel).

**8.8** De verhuurder draagt er voor zijn rekening en risico voor dat de opstallen zijn verzekerd en verzekerd worden gehouden tegen brand-/ontploffing-/lucht- en ruimtevaartuigen, bliksemschade en overspanning-/inductieschade. Eventuele stormschade is tevens voor rekening en risico van verhuurder.

**8.9** De verhuurder en huurder plegen overleg over de bestemming van de aan de verhuurder ingevolge de in 8.8 genoemde verzekeringen uit te keren bedragen. Uitgangspunt is dat deze volledig voor herbouw worden aangewend. Als de verhuurder deze gelden daartoe niet benut dan zal de verhuurder de daardoor bij huurder eventueel ontstane schade vergoeden.

**8.10** Eventuele bedrijfsschade als gevolg van schade aan de opstallen komt voor eigen rekening en risico van huurder, tenzij partijen op grond van de prestatieverklaring, hieromtrent een andere regeling hebben getroffen. In dat geval prevaleert de laatstgenoemde regeling.

**8.11** In afwijking van artikel 13 van de algemene bepalingen is huurder verantwoordelijk voor alle onderhoud aan het gehuurde, en komen de kosten hiervoor voor rekening van huurder, met uitzondering van de kosten voor vervanging zoals bedoeld in 8.13 en 8.14. Voor eventuele schade aan de opstallen als gevolg van dat onderhoud aan het verhuurde is huurder aansprakelijk tot maximaal de getaxeerde herbouwwaarde van het betreffende opstal.

**8.12** Voor zover huurder werkzaamheden verricht of doet verrichten met gebruikmaking van open vuur of hete lucht – zoals lassen, snijden, vlamsolderen, verfafbranden, dakbedekken e.d. – ten behoeve van installatie, aanbouw, onderhoud, reparatie, demontage of afbraak van gebouwen, machines etc. neemt huurder in ieder geval de maatregelen in acht als omschreven in het als bijlage 3 aan deze overeenkomst gehechte brochure 'Brandgevaarlijke werkzaamheden veilig uitvoeren' van het nationaal centrum voor preventie met gebruikmaking van het als bijlage 4 aan deze overeenkomst gehechte 'Formulier Brandgevaarlijke werkzaamheden'. In aanvulling hierop neemt huurder in acht de maatregelen als omschreven in de als bijlage 5 aan deze overeenkomst gehechte clausuleblad brandgevaarlijke werkzaamheden. Voorzover beide voorwaarden met elkaar in strijd komen, prevaleert de brandveiligste voorwaarde.

**8.13** Bij het verstrijken van de levensduur van (delen van) een of meerdere van de in de bijlage gespecificeerde onroerende zaken, besluit de verhuurder, nadat zij daarover met huurder overleg heeft gehad, over de wenselijkheid van vervanging van de betreffende (delen van de) onroerende zaak dan wel zaken. Indien wordt besloten om de betreffende onroerende zaak niet te vervangen dan zal deze overeenkomst ten aanzien van die onroerende zaken worden geacht te zijn geëindigd. Op de resterende onroerende zaken blijft deze overeenkomst onverkort van toepassing. De totale huurprijs van het gehuurde als omschreven in 4.1 van deze overeenkomst wordt alsdan verminderd met de huurprijs van de onroerende zaken ten aanzien waarvan geen vervanging heeft plaatsgevonden.

**8.14** De verhuurder is gerechtigd om voor het verstrijken van de levensduur van een of meerdere (delen) van de in de bijlage omschreven onroerende zaken, na overleg met huurder, tot vervanging van de betreffende (delen van de) onroerende zaak dan wel zaken te besluiten op grond van nader aan huurder te specificeren redenen van algemeen belang.

**8.15** De kosten die voortvloeien uit de gehele of gedeeltelijke vervanging van (delen van) het gehuurde overeenkomstig 8.13 en 8.14 komen voor rekening van de verhuurder.

**8.16** Huurder legt jaarlijks voor 1 maart, voor het lopende jaar, het onderhoudsplan (voorzien van een begroting) voor de onroerende zaken zoals bedoeld in bijlage 2 ter advisering voor aan verhuurder.

**8.17** Huurder legt jaarlijks voor 1 april over het afgelopen jaar verantwoording af over de uitvoering van het in 8.16 bedoelde onderhoudsplan (voorzien van een overzicht van de ten behoeve van het onderhoud bestede gelden).

**8.18** Bij het inhuren van derden neemt huurder de vigerende wettelijke aanbestedingsbepalingen en gemeentelijke aanbestedingsregels in acht.

**8.19** Bij beëindiging van deze overeenkomst neemt verhuurder alle lopende huurverplichtingen van huurder met onderhuurders over.

**8.20** De verhuurder respectievelijk huurder zullen zich inspannen alle eventuele geschillen die uit deze overeenkomst voortvloeien in goed onderling overleg op te lossen. Geschillen die niet in onderling overleg kunnen worden opgelost, zullen ter kennis worden gebracht van een paritair samen te stellen geschillencommissie, welke binnen twee maanden nadat de commissie is samengesteld een bindend advies uitbrengt.

**8.21** De commissie, als bedoeld in het eerste lid, zal bestaan uit drie leden: een lid aan te wijzen door de verhuurder, een lid aan te wijzen door de huurder en het derde lid, de voorzitter, aan te wijzen door de beide eerder genoemde leden.

**8.22** De geschillencommissie kan adviseurs en/of deskundigen raadplegen en heeft inzage in naar haar mening relevante bescheiden.

**8.23** De commissie stelt haar adviezen vast bij meerderheid van stemmen. Stemonthouding is niet toegestaan.

**8.24** De kosten van de commissie worden door de verhuurder, respectievelijk huurder, ieder voor 50% gedragen.

**8.25** Een geschil is aanwezig indien hetzij de verhuurder, hetzij huurder, zulks in een aangetekende brief aan de wederpartij kenbaar maakt.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats

datum

plaats

datum

Amersfoort, 14 januari 2010

.....

Amersfoort, 14 januari 2010

.....

L.T.P ter Berg

L.A.M. Steijn

Bijlagen:<sup>1)</sup>

1. algemene bepalingen
2. overzicht onroerende zaken
3. Brochure 'Brandgevaarlijke werkzaamheden veilig uitvoeren' van het Nationaal centrum voor preventie
4. Formulier Brandgevaarlijke Werkzaamheden
5. Clausuleblad brandgevaarlijke werkzaamheden Overheid
6. Achtergrondinformatie

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 2.1.

Handtekening huurder(s):

---

<sup>1)</sup> Doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen