
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.

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 Leeuwarden, statutair gevestigd te Leeuwarden en kantoorhoudende aan de Oldehoofsterkerkhof 2, 8911 DH te Leeuwarden**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 59734817, vertegenwoordigd door haar burgemeester Mr. Sybrand van Haersma Buma wonende te Leeuwarden, geboren te Workum op 30 juli 1965; en derhalve in gemelde hoedanigheid bevoegd tot het aangaan en ondertekenen van deze overeenkomst, hierna te noemen '**Verhuurder**',

EN

2] **B.V. Sport, statutair gevestigd te Leeuwarden en kantoorhoudende aan het Kalverdijkje 78, 8924 JJ te Leeuwarden**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 01084769 en omzetbelastingnummer NL.8079.98.837.B.01, vertegenwoordigd door de heer J.H. van der Kooij; directeur, hierna te noemen '**Huurder**',

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- Partijen hebben afspraken over de samenwerking vastgelegd in een dienstverleningsovereenkomst, Zaaknummer 2025-056095
- Op basis van deze overeenkomst is vastgelegd dat de dienstverlening onder andere plaatsvindt in sportaccommodaties die in eigendom zijn van de Verhuurder en worden verhuurd aan Huurder;
- Onderhavige overeenkomst voorziet in het vastleggen van afspraken omtrent de verhuur.



ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), zoals opgenomen in **bijlage 2**;
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **sportaccommodatie, al dan niet in combinatie met een aan sport gerelateerde kantinefunctie**;
- 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 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **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", 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 met terugwerkende kracht in op **1 januari 2025** is aangegaan voor **een periode van 1 jaar en loopt tot en met 31 december 2026**;
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst voortgezet tot wederopzegging.
- 3.3 Onderhavige overeenkomst wordt beëindigd indien de dienstverleningsovereenkomst met zaaknummer 2025-056095 wordt beëindigd of niet wordt verlengd.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 **De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis €4.027.860 excl. btw.** (zegge: vier miljoen zeventwintigduizend achthonderdzesig euro) dit bedrag is een totaal van de opsomming van de huren van de betreffende accommodaties. Een overzicht hiervan is weergegeven in bijlage 2 bij deze overeenkomst. **De btw bedraagt op jaarbasis €845.850. De totale betalingsverplichting van Huurder bedraagt op jaarbasis: €4.873.710.**
- 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. De hoogte van de huurprijs bedraagt ten minste de integrale kostprijs van het gehuurde dit in overeenstemming met de Wet Markt en Overheid. Gemeente toetst jaarlijks of de dan geldende huurprijs voor elk verhuurd object ten minste de integrale kostprijs van dat jaar bedraagt. Indien blijkt dat de huurprijs hier niet meer aan

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

voldoet, dan meldt de Verhuurder dit onverwijld aan de Huurder en nemen Partijen de passende maatregelen om de huurprijs hier alsnog aan te laten voldoen. Verhuurder dient aan huurder dan de eventueel noodzakelijke aanvullende huur in rekening te brengen vermeerderd met btw.

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van **1 januari** tot en met **31 december**;

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per **1 januari**, voor het eerst met ingang van **1 januari 2026**, aangepast volgens de prijsindex van de begroting van de verhuurder. Hiermee wordt nadrukkelijk afgeweken van de artikelen 17.1 tot en met 17.3 van de algemene bepalingen.

4.6 Niet van toepassing.

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 componenten zoals opgenomen in **bijlage 2**.

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.

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1 Niet van toepassing.

5.2 Niet van toepassing.

Beheerder

6.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **Team Vastgoed van de gemeente**;

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 Huurder is bekend dat in **een deel** het gehuurde asbest is verwerkt. De bekendheid 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 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.

Bijzondere bepalingen

10.1 In afwijking van artikel 3 van de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW" worden de sportaccommodaties verhuurd in de staat waarin deze verkeren ten tijde van het ondertekenen van de overeenkomst. Er wordt door partijen thans geen proces-verbaal per object opgemaakt. In demarcatielijst, als bijlage 6 toegevoegd, is de verdeling van het onderhoud gespecificeerd.

10.2 In afwijking van artikel 6 van de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW" is het toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik af te staan:

- het is de Huurder toegestaan het sportcomplex of delen daarvan in gebruik te geven voor sporttrainingen en wedstrijden voor uiteenlopende sportactiviteiten voor verenigingen, onderwijsinstellingen, particulieren en bedrijven. Hierbij worden door huurder tarieven gehanteerd op basis van de Tarieven sportaccommodaties Leeuwarden, die is opgenomen in bijlage 7;
- het is de Huurder niet toegestaan de bestemming van het sportcomplex te wijzigen of voor andere doelstellingen dan genoemd in lid 1 van dit artikel te gebruiken, zonder schriftelijke toestemming van de Verhuurder;
- Huurder dient aanwijzingen en instructies van Verhuurder, in het belang van een behoorlijk gebruik van de sportaccommodaties, in acht te nemen.

10.3 In afwijking van 11, 12 en 13 van de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW" wordt ten aanzien van onderhoud, wijzigingen en renovatie tevens verwezen naar hetgeen hierover is vastgelegd in de Dienstverleningsovereenkomst met zaaknummer 2025-056095. Indien het geregelde in de Dienstverleningsovereenkomst afwijkt van de betreffende algemene bepalingen, prevaleert hetgeen is vastgelegd in de Dienstverleningsovereenkomst.

10.4 In afwijking van artikel 17 en 18 van de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW" wordt de wijziging van de huurprijs bepaald op basis van de integrale kostprijs, zoals ook is opgenomen in artikel 4.8 van deze overeenkomst. Jaarlijks wordt dit bedrag in overleg tussen Partijen opnieuw vastgelegd.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats datum

plaats *Leeuwarden* datum *1/12/2025*

Verhuurder



.....
Mr. S. van Haersma Buma
Burgemeester van Leeuwarden

Dhr. J.H. van der Kooi
Directeur bv SPORT

Bijlagen:

- Bijlage 2 Overzicht van de te verhuren objecten.
- Bijlage 6 Demarcatielijst onderhoud.
- Bijlage 7 Tarieven sportaccommodaties Leeuwarden 2025

Afzonderlijke handtekening van Huurder 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 Huurder:

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

