

## **HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW**

---

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 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

De publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Velsen**, gevestigd in de gemeente Velsen, Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden (Postbus 465, 1970 AL IJmuiden), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door ...,

hierna te noemen "verhuurder"

EN

**Telstar 1963 N.V.**, gevestigd te (1981 EG) Velsen-Zuid aan de Tolsduinerlaan 10-A, ingeschreven in het handelsregister onder nr. KvK 34162098, omzetbelastingnummer NL...,

hierna te noemen "huurder"

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

...

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

### **Het gehuurde, bestemming**

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de navolgende zaken die tezamen het hiervoor in de considerans genoemde "Westtribune" vormen, staande en gelegen aan de Tolsduinerlaan 10-A te (1981 EG) Velsen-Zuid, kadastraal bekend, gemeente Velsen, sectie H, nummer 7997 gedeeltelijk, ter oppervlakte van .... M2 en nader aangegeven op de als **bijlage 1** bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening en een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering, waarin

tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder primair worden bestemd om te worden gebruikt als accommodatie ten behoeve van het bezichtigen van voetbalwedstrijden van voornamelijk Telstar en de daaraan gerelateerde bijkomende activiteiten, waaronder het verzorgen van horeca-activiteiten ten behoeve van de spelers en staf van huurder, sponsors en de bezoekers van het stadion. Voor zover zulks planologisch is toegestaan, zal het huurder ook zijn toegestaan het gehuurde te gebruiken voor publieksevenementen.
- 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 is conform de richtlijnen van het geldende TGB/Bouwbesluit.
- 1.5 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 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 17-02-2015 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 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 **30 (dertig)** jaar, ingaande op 1 juli 2015 en lopende tot en met 30 juni 2045.
- 3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door één der partijen overeenkomstig 3.3 en 3.4, voortgezet voor een aansluitende periode van **10 jaar**, derhalve tot en met 30 juni 2055.

Deze overeenkomst wordt vervolgens, behoudens opzegging door één der partijen overeenkomstig 3.3 en 3.4, voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 10 jaar.

- 3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 24 (vierentwintig) maanden.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden per deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

### **Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**

- 4.1 De jaarlijkse huurprijs van het gehuurde is als volgt (alle prijzen exclusief BTW): € 100.000,-- (zegge: eenhonderduizend 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 zijn. 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 juli tot en met 30 juni van het opvolgende jaar.
- 4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2016 aangepast overeenkomstig artikel 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 omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel 19 van de algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op ... %.
- 4.8 Per betaalperiode van 3 (drie) maanden bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:
- |   |                   |
|---|-------------------|
| - de huurprijs                                      | € 25.000,--       |
| - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting | <u>€ 5.250,--</u> |
| Totaal  | € 30.250,--       |
- Zegge: dertigduizend tweehonderdvijftig euro.
- 4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 januari 2016 tot en met 31 maart 2016 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 30.250,-- (plus indexering p.m.). Partijen zijn overeengekomen dat er voor de periode 1 juli 2015 tot en met 31 december 2015 geen huur in rekening wordt gebracht.  
Huurder zal het bedrag € 30.250,-- ( plus indexering p.m.) bedrag voldoen vóór of op de factuur aangegeven datum.
- 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.

### **Gebruik en onderhoud**

- 4.12 Conform de algemene bepalingen van deze huurovereenkomst verplicht huurder zich om het algehele gehuurde te gebruiken en te onderhouden zoals het een goed huurder betaamt. Het onderhoud wordt door en voor rekening van verhuurder uitgevoerd zoals aangegeven in het Meerjaren Onderhoudsplan die als bijlage ... bij deze overeenkomst is opgenomen. Het onderhoud dat niet in het Meerjaren Onderhoudsplan is opgenomen wordt door en voor rekening van huurder uitgevoerd.

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

- 5.1 Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd: geen

### **Zekerheid**

- 6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum: [een bankgarantie doen stellen voor / een waarborgsom betalen ter grootte van\*] een bedrag van € ..... (zegge:.....).

### **Beheerder**

- 7.1 Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt verhuurder als beheerder op.
- 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.

### **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 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 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.

### **Bijzondere bepalingen**

- 11.1 Huurder dient schade en gebreken die hij in/aan het gehuurde ontdekt – waaronder begrepen gebreken aan installaties – onverwijld schriftelijk aan verhuurder mede te delen.
- 11.2 Indien in deze overeenkomst wordt gesproken over gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW dan wordt daarmee bedoeld gebrek in de zin van artikel 3 van de algemene bepalingen. De Westtribune is bij huurder reeds enkele jaren in gebruik. Partijen stellen vast dat bij ingang van de huurovereenkomst het gehuurde geen gebrek heeft in de zin van art. 7:204 BW. Het achterstallig onderhoud zoals aangegeven in bijlage .... zal voor zorg en rekening van de verhuurder worden uitgevoerd.
- 11.3 Huurder dient namens hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen aan het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken, tenzij verhuurder uitdrukkelijk schriftelijk anders aangeeft.
- 11.4 Verhuurder is nimmer aansprakelijk voor gebreken aan door huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen en/of door huurder van zijn voorganger overgenomen zaken.
- 11.5 Al hetgeen in deze overeenkomst en de algemene bepalingen is bepaald ter zake van wijzigingen, veranderingen en toevoegingen aan/van het gehuurde en zaken die zich in het gehuurde bevinden geldt ook voor wijzigingen, veranderingen ,

toevoegingen en zaken die huurder van zijn voorganger heeft overgenomen respectievelijk door zijn voorganger zijn doorgevoerd.

- 11.6 Partijen komen overeen dat (verplichte) keuringen, onderhoud en/of andere op last van de overheid en/of nutsbedrijven te nemen maatregelen die betrekking hebben op (het gebruik van) de in het gehuurde aanwezige waterinstallatie(s), een en ander in de ruimste zin des woords, voor rekening van huurder komen. Dat geldt ook indien de verhuurder degene is die van overheidswege tot het nemen van dergelijke maatregelen wordt aangesproken. Onder de in de eerste volzin bedoelde maatregelen worden tevens begrepen periodieke risicoanalyses en eventueel daaruit voortvloeiende verplichtingen als bedoeld in het Waterleidingbesluit. Voor rekening van huurder komt voorts zijn aandeel in de hiervoor bedoelde maatregelen voor zover deze betrekking heeft op de algemene en gemeenschappelijke ruimten van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van besmetting, ontstaan door in het waterleidingsysteem van het gehuurde aanwezige legionella- en/of andere bacteriën.
- 11.7 Huurder verklaart middels ondertekening van deze overeenkomst reeds bij voorbaat dat degene die namens hem alle met deze overeenkomst samenhangende stukken, ondertekent respectievelijk zal ondertekenen en daarmee verband houdende afspraken maakt respectievelijk zal maken, daartoe bevoegd is. Met de hiervoor genoemde samenhangende stukken en afspraken worden onder meer doch niet uitsluitend bedoeld de beschrijving van het gehuurde als bedoeld in 1.1 van deze overeenkomst, de opleveringsrapporten van artikel 3 van de algemene bepalingen en alle afspraken met betrekking tot de oplevering van het gehuurde. In het verlengde van het voorgaande zal huurder zich nimmer beroepen op de onbevoegdheid van bedoelde vertegenwoordiger. Partijen komen voorts overeen dat verhuurder niet gehouden is onderzoek in te stellen naar de vertegenwoordigingsbevoegdheid van degene die namens huurder optreedt.
- 11.8 Verhuurder staat er voor in dat het gehuurde voldoet en zal blijven voldoen aan alle voorschriften, richtlijnen en licentie-eisen van de KNVB. Indien als gevolg van veranderende voorschriften of richtlijnen investeringen dienen te worden gedaan door verhuurder om het gehuurde te laten blijven voldoen aan de licentie-eisen van de KNVB. Investerings als gevolg van veranderde voorschriften, richtlijnen en licentie-eisen van de KNVB zullen, na goedkeuring van huurder, door verhuurder worden gedaan doch volledig worden verdisconteerd in de huurprijs van huurder. Deze verdiscontering geschiedt door bedoelde investeringen uit te smeren over de periode gelegen tussen het moment van investering en de alsdan nog resterende huurtermijn inclusief een rendement (IRR) van het door de gemeenteraad voor dat jaar vastgestelde rentepercentage voor verhuurder over deze investering, ter

compensatie voor het renteverlies van verhuurder over het bedrag van deze investering.

- 11.9 Huurder is gehouden alle vanwege de KNVB gestelde voorwaarden die verband houden met het gebruik van het gehuurde voor betaald voetbal in acht te nemen.
- 11.10 Huurder erkent het belang van de samenhang tussen alle bepalingen uit deze huurovereenkomst en huurder en verhuurder komen dan ook overeen dat in geval van een vervreemding van het gehuurde door verhuurder aan een derde, alle rechten en verplichtingen uit deze huurovereenkomst mee overgaan op die derde verkrijger. Het vorenstaande geldt ook voor bedingen van de huurovereenkomst die niet onmiddellijk verband houden met het doen hebben van het gebruik van de zaak tegen een door huurder te betalen tegenprestatie.
- 11.11 Verhuurder respectievelijk huurder garanderen en staan er voor in dat zij voldoende verzekeringen hebben afgesloten in verband met de eigendom respectievelijk het gebruik van het gehuurde, een en ander in de ruimste zin des woords.
- 11.12 Huurder staat er voor in dat hij alle noodzakelijke verzekeringen heeft afgesloten in verband met zijn activiteiten als sportclub, een en ander in de ruimste zin des woords.
- 11.13 Huurder is er zelf verantwoordelijk voor dat hij beschikt over alle noodzakelijke vergunningen en toestemmingen om het gehuurde conform het hiervoor in 1.2 bepaalde te gebruiken. Onder deze vergunningen en toestemmingen worden onder meer doch niet uitsluitend verstaan, alle noodzakelijke vergunningen en toestemmingen van overheidswege. Het niet verkrijgen van deze vergunningen en toestemmingen zal nimmer enige aanleiding kunnen geven tot ontbinding of nietigverklaring van deze overeenkomst of tot enige verdere actie van huurder jegens verhuurder, tenzij bedoelde vergunningen niet zijn of worden verkregen vanwege een gebrek in het gehuurde waarvoor de verhuurder aansprakelijk is.
- 11.14 Huurder garandeert aan verhuurder dat zij steeds zal handelen in overeenstemming met de hiervoor bedoelde vergunningen en toestemmingen.
- 11.15 Huurder staat er voor in dat hij alle nodige maatregelen treft om de veiligheid in en rondom het gehuurde te waarborgen. Onder dergelijke maatregelen worden onder meer doch niet uitsluitend verstaan het daadwerkelijk gebruik van een gereguleerd toegangssysteem met pasjes, aanwezigheid van voldoende suppoosten e.d.
- 11.16 Huurder is gehouden het gehuurde steeds en telkens na ieder evenement, waaronder begrepen iedere wedstrijd, goed schoon te maken en te houden.



- 11.17 Huurder en al degenen die zich met zijn toestemming op of rond het gehuurde bevinden zijn verplicht alle instructies en aanwijzingen van verhuurder en medewerkers van verhuurder op te volgen. Onder deze instructies en aanwijzingen worden in ieder geval, doch niet uitsluitend, verstaan instructies en aanwijzingen met betrekking tot de bouw en veiligheid. In het verlengde hiervan is huurder verplicht verhuurder en medewerkers van verhuurder en/of door verhuurder aangewezen derden te allen tijde in de gelegenheid te stellen te controleren of huurder aan zijn verplichtingen voldoet.
- 11.18 In aanvulling/afwijking op het bepaalde in art. 10 van de algemene bepalingen komen partijen het navolgende overeen: huurder is aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde en eigendommen van verhuurder veroorzaakt door bezoekers van het gehuurde, waaronder nadrukkelijk ook supportersgeweld.
- 11.19 Huurder is er zelf voor verantwoordelijk dat hij voor reclame-uitingen beschikt over alle noodzakelijke vergunningen en toestemmingen. Het niet verkrijgen van dergelijke vergunningen of toestemmingen zal geen aanleiding kunnen geven tot ontbinding of nietigverklaring van deze overeenkomst of tot enige verdere actie richting verhuurder. Verhuurder verleent huurder hierbij toestemming om in en om het gehuurde reclame-uitingen aan te brengen en te exploiteren, inclusief het recht op naamgeving van het stadion en exploitatie van die naam.
- 11.20 Om misverstanden te voorkomen benadrukken partijen dat de stoffering, inventaris van het clubgebouw, de inrichting van de kleedkamers, de keukeninventaris, de decoraties en barinrichting niet tot het gehuurde behoren, tenzij ander in het bestek omschreven. Vervanging en onderhoud van niet in het bestek genoemde zaken, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, zijn voor rekening en risico van de huurder.
- 11.21 Verhuurder is bevoegd om uiterlijk vier weken na constatering door verhuurder deze overeenkomst te ontbinden indien:
- a. Het vermogen van huurder onder bewind wordt gesteld;
  - b. huurder surseance van betaling aanvraagt danwel wordt verleend;
  - c. huurder failliet wordt verklaard.
- Een en ander geldt niet voor het geval de bewindvoerder/curator binnen vier weken tot voortzetting van de huur besluit en zolang de huurpenningen stipt worden voldaan.
- Het hiervoor bepaalde laat alle overige rechten en aanspraken die verhuurder in geval van tekortkomingen van huurder aan de wet of deze overeenkomst kan ontlenen, waaronder die tot nakoming, schadevergoeding en ontbinding, onverlet.
- 11.22 Het is huurder toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren aan zijn sponsors en aan hem gelieerde entiteiten. Ingeval huurder in de toekomst

zou fuseren met een andere voetbalclub, wordt de huurovereenkomst automatisch op naam van de nieuwe fusie-entiteit gesteld.

11.23 De bijlagen bij deze overeenkomst maken integraal deel uit van deze overeenkomst. Bij deze huurovereenkomst behoren de navolgende bijlagen:

- ...
- ...
- ...
- ...

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud

Plaats

Datum

Plaats

Datum

Gemeente Velsen

Telstar 1963 N.V.

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN VAN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW als genoemd in 2.1.

Plaats

Datum

.....