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

door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 5 maart 2025 vastgesteld, versie 20250603. Het model is tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Dit model kunt u gebruiken voor het vastleggen van de rechtsverhoudingen tussen Huurder en Verhuurder bij de huur en verhuur van bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek.
U kunt dit model terugvinden op de website van de ROZ: www.roz.nl.
Ook voor de van de Huurovereenkomst deel uitmakende Algemene bepalingen en voor de Handleiding wordt u verwezen naar de website www.roz.nl.
Let wel dat u bij het opstellen van een nieuwe huurovereenkomst het meeste recente model gebruikt. Dat geldt ook voor de Algemene bepalingen, waarnaar in artikel 2.1 van de Huurovereenkomst wordt verwezen.

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 5 maart 2025 vastgesteld, versie 20250603. 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] Gemeente Sint-Michielsgestel, publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te Sint-Michielsgestel en kantoorhoudende aan Meanderplein 1, 5271 GC Sint-Michielsgestel, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17237737, te dezen ingevolge artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar teammanager Vastgoed, daartoe gemandateerd op basis van het Besluit AMT inzake doorgeven ondermandaat MijnGemeenteDichtbij 2022,

hierna te noemen '**Verhuurder**',

EN

2] …….

[**gevestigd/wonende***] te ……

hierna te noemen '**Huurder**',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer …….

omzetbelastingnummer ……..

vertegenwoordigd door …….

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

a. dat de gemeente Sint-Michielsgestel samen met OBS De Bolster en Kentalis Talent DSH werkt aan de ontwikkeling en realisatie van een nieuw integraal onderwijsgebouw op de locatie Heidelust te Sint-Michielsgestel, waarin inclusief onderwijs centraal staat;
b. dat OBS De Bolster en Kentalis Talent DSH reeds gedurende meerdere jaren samenwerken op het gebied van onderwijs aan dove en slechthorende leerlingen en dat partijen deze samenwerking in het nieuwe gebouw verder willen ontwikkelen tot één inclusieve leer- en leefomgeving voor kinderen met en zonder ondersteuningsbehoefte;
c. dat binnen deze ontwikkeling naast onderwijs tevens ruimte wordt gerealiseerd voor kinderopvang, met als doel te komen tot een samenhangend aanbod van opvang, onderwijs en zorg en tot een doorgaande pedagogische en ontwikkelingslijn voor kinderen;
d. dat de gemeente voor de binnen het project voorziene kinderopvangruimte een kinderopvangorganisatie heeft geselecteerd die bereid is om als samenwerkingspartner actief deel te nemen aan de ontwikkeling en het functioneren van deze integrale voorziening;

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

e. dat huurder de inclusieve visie van OBS De Bolster en Kentalis Talent DSH onderschrijft en bereid is om samen met de onderwijs- en overige samenwerkingspartners te bouwen aan één pedagogische en organisatorische gemeenschap, waarbij samenwerking, gezamenlijk ruimtegebruik, afstemming van programmering en een inclusieve cultuur belangrijke uitgangspunten vormen;
f. dat verhuurder de voor kinderopvang bestemde ruimten in het nieuw te realiseren gebouw aan huurder ter beschikking wenst te stellen en huurder deze ruimten wenst te huren ten behoeve van de exploitatie van kinderopvang, waaronder dagopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang;
g. dat de ontwikkeling van het gebouw ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst nog niet volledig is afgerond en dat de exacte situering, omvang en inrichting van het gehuurde nader worden uitgewerkt binnen het ontwerp- en realisatietraject, met inachtneming van hetgeen daarover in deze overeenkomst en de bijlagen is bepaald;
h. dat de realisatie van het gehuurde onderdeel vormt van de totale projectontwikkeling en onder meer afhankelijk is van de benodigde gemeentelijke besluitvorming, beschikbaarstelling van het realisatiekrediet en het verkrijgen van de voor de realisatie noodzakelijke publiekrechtelijke toestemmingen;
i. dat partijen hun afspraken over het gebruik van de ruimten, de huurprijs, het beheer en de overige voorwaarden van de huur in deze huurovereenkomst nader wensen vast te leggen;
j. dat de huurovereenkomst onderdeel vormt van een bredere samenwerking tussen huurder, OBS De Bolster, Kentalis Talent DSH en de gemeente en dat de bij de selectie door huurder gedane relevante toezeggingen omtrent samenwerking, inclusie en organisatie mede uitgangspunt vormen voor deze samenwerking.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 **Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte in het nieuw te realiseren integrale onderwijsgebouw op de locatie Heidelust te Sint-Michielsgestel, plaatselijk bekend als [ADRES EN HUISNUMMER], kadastraal bekend gemeente Sint-Michielsgestel, sectie [SECTIE], nummer [NUMMER], ter grootte van voorlopig circa 240 m² bruto vloeroppervlakte (bvo), te meten conform NEN 2580 (hierna: 'het gehuurde').**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 wordt uitsluitend gebruikt voor professionele kinderopvang, waaronder dagopvang voor kinderen van 0 tot 4 jaar, peuteropvang en buitenschoolse opvang, met de rechtstreeks samenhangende pedagogische, organisatorische en administratieve activiteiten, passend binnen de inclusieve onderwijs- en opvangvoorziening.
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 is de belasting die volgens het definitieve ontwerp, de constructieberekeningen en de geldende bouwregelgeving bouwkundig is toegestaan.
1.5 Huurder ontvangt vóór of uiterlijk bij oplevering een kopie van het voor het gehuurde of het gebouw geldende energielabel, voor zover wettelijk vereist.
1.6 De in artikel 1.1 genoemde oppervlakte is voorlopig. De definitieve jaarlijkse huurprijs wordt vastgesteld door de definitief conform NEN 2580 gemeten bvo van het exclusief aan Huurder toe te rekenen gehuurde te vermenigvuldigen met € 166,00 per m² bvo per jaar. De toerekening van gedeelde ruimten wordt vóór ondertekening vastgelegd in de demarcatielijst en/of meetstaat.

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 3 juni 2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 11/2025, (hierna te noemen “algemene bepalingen”). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. De algemene bepalingen zijn als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegd.
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 de datum waarop het gehuurde overeenkomstig artikel 12.5 gebruiksklaar aan Huurder wordt opgeleverd(hierna ‘ingangsdatum’) en wordt aangegaan voor een eerste periode van vijf jaar. De beoogde ingebruikname is in 2029; dit is indicatief en geen fatale termijn.
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 telkens voortgezet voor een aansluitende periode van vijf jaar.
3.3 Beëindiging vindt plaats door opzegging door Huurder of Verhuurder tegen het einde van de lopende huurperiode, met inachtneming van een opzegtermijn van twaalf maanden.
3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven**.**

Huurprijs, omzetbelasting, nutsvoorzieningen, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs bedraagt € 166,00 per m² bvo per jaar, prijspeil 2026. Uitgaande van de voorlopige oppervlakte van 240 m² bvo bedraagt de voorlopige aanvangshuurprijs € 39.840,00 per jaar

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

(zegge: negenendertigduizend achthonderdveertig euro), oftewel € 3.320,00 per kalendermaand. De huurprijs is exclusief servicekosten en overige vergoedingen.
4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder [~~**wel/**~~**geen***] omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt, tenzij vóór ondertekening na fiscaal-juridische toetsing rechtsgeldig voor belaste verhuur kan en wordt geopteerd..
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 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen.~~
~~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……tot en met…….
4.5.1 De huurprijs wordt jaarlijks **,**voor het eerst 12 maanden na de ingangsdatum, aangepast met inachtneming van artikel 4.5.2 van deze huurovereenkomst;
4.5.2 Een conform artikel 4.5.1 onder b) overeengekomen aanpassing van de huurprijs in lijn met de prijsontwikkeling, vindt plaats op basis van:
de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens **de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100)** gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

4.5.3 Een aangepaste of geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
4.5.4 Artikel 17 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.
4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat Verhuurder [**wel/geen***] omzetbelasting over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen in rekening brengt. [[BESLISPUNT: btw-behandeling en wijze van individuele meting of verdeling vastleggen.]**4.7** De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, wordt bepaald overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen.] Partijen hebben vastgesteld dat Verhuurder [**wel/geen***] omzetbelasting over vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend in rekening brengt.[1] [BESLISPUNT: btw-behandeling en wijze van individuele meting of verdeling vastleggen.]
4.8 [Op de vergoedingen als bedoeld in artikel 4.6 en 4.7 kan een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening worden toegepast, zoals is aangegeven in artikel 18 respectievelijk 19 van de algemene bepalingen.]
4.9 ~~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 21.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor~~

[1] Zie voor de beoordeling of er al dan niet omzetbelasting is verschuldigd over de vergoeding de bij de overeenkomst behorende handleiding artikel 2.11 in samenhang met de algemene bepalingen artikel 19.
*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

~~de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergeven in artikel 4.8.~~
4.10. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van één kalendermaand bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs € 3.320

- [het voorschot op] de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van nutsvoorzieningen, zoals vastgelegd in artikel 5.1, [met de daarover verschuldigde omzetbelasting] € ntb

- [het voorschot op] de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, zoals vastgelegd in artikel 6.1, [met de daarover verschuldigde omzetbelasting] € ntb

- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting € n.t.b/nvt

- [**…% van de kale geïndexeerde huurprijs wegens omzetbelastingderving Verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten)***] €

- Omzetbelastingschade als gevolg van niet aftrekbaarheid omzetbelasting van de stichtingskosten van het gehuurde. Dit bedrag is niet meer verschuldigd per [**…….einddatum herzieningsperiode***] als gevolg van aflopen herzieningsperiode*] Dit bedrag wordt niet geïndexeerd. €

_____
totaal €

zegge:

4.11 De eerste betaling betreft de periode vanaf de ingangsdatum tot en met de laatste dag van die kalendermaand en wordt naar rato berekend. Huurder voldoet dit bedrag uiterlijk op de ingangsdatum.
4.12 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.10 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.
4.13 Tenzij nadrukkelijk anders bepaald, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Nutsvoorzieningen
5.1. Verhuurder verzorgt: elektriciteit, warmte en water voor zover niet rechtstreeks door Huurder gecontracteerd, alsmede [OVERIGE NUTSVOORZIENINGEN]. De levering en verrekening worden vóór ingebruikname uitgewerkt in de demarcatielijst en het servicekostenoverzicht.
5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van nutsvoorzieningen naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Servicekosten
6.1 Verhuurder verzorgt, voor zover van toepassing: schoonmaak, beheer en onderhoud van gemeenschappelijke ruimten; afvalinzameling; beveiliging; glasbewassing; terreinonderhoud; en [OVERIGE DIENSTEN]. De definitieve diensten, verdeelsleutels en voorschotten worden vóór ingebruikname vastgelegd in een servicekostenoverzicht.
6.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 6.1 genoemde levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

Zekerheden

7.1 Huurder zal voor de ingangsdatum**:**

[een bankgarantie doen stellen voor / een waarborgsom betalen ter grootte van*] een bedrag van van drie maanden huur inclusief voorschotten en eventueel verschuldigde omzetbelasting, dan wel partijen komen gemotiveerd overeen dat geen zekerheid wordt verlangd.

7.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

8.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: gemeente Sint-Michielsgestel, team Vastgoed, Meanderplein 1, 5271 GC Sint-Michielsgestel, e-mail [E-MAILADRES BEHEERDER].
8.2 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.
8.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Incentives

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

Asbest/Milieu

10.1 Omdat het gehuurde nieuw wordt gerealiseerd, is aan Verhuurder niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. Bij de realisatie worden geen asbesthoudende materialen toegepast voor zover dit wettelijk verboden is.
10.2 Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die volgens de bij ondertekening geldende wetgeving maatregelen noodzakelijk maakt. **[BESLISPUNT: actualiseren aan de hand van bodem- en milieuonderzoek.]**

Duurzaamheid/Green lease

11 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

12.1 Project- en contractvoorbehouden

12.1.1 Deze huurovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat de gemeenteraad het benodigde realisatiekrediet beschikbaar stelt, de noodzakelijke publiekrechtelijke toestemmingen zijn verkregen en het project definitief doorgang vindt. [BESLISPUNT: bepalen of een onherroepelijke omgevingsvergunning is vereist en uiterste vervaldata opnemen.]
12.1.2 Indien een opschortende voorwaarde niet uiterlijk op [DATUM] is vervuld of schriftelijk is prijsgegeven, kunnen partijen de overeenkomst schriftelijk beëindigen zonder over en weer schadevergoeding verschuldigd te zijn, behoudens reeds schriftelijk overeengekomen voorbereidingskosten.

12.2 Ontwerp en participatie Huurder

12.2.1 Huurder werkt vanaf selectie actief en tijdig mee aan de uitwerking van ontwerp, inrichting, exploitatieconcept, demarcatie en gedeeld ruimtegebruik. Huurder verstrekt benodigde gegevens en besluiten binnen redelijke projecttermijnen.
12.2.2 De betrokkenheid van Huurder geeft geen zelfstandig beslissingsrecht over het totale gebouw. Verhuurder bewaakt programma, krediet, planning, wet- en regelgeving en de belangen van alle gebruikers.

12.3 Oppervlakte en huurprijs

12.3.1 De 240 m² bvo is voorlopig. Na gereedmelding wordt de definitieve bvo vastgesteld in een NEN 2580-meetrapport. De definitieve jaarhuur is deze bvo vermenigvuldigd met € 166,00 per m² bvo per jaar, geïndexeerd vanaf [PRIJSPEILDATUM] tot de ingangsdatum overeenkomstig artikel 4.5, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen.
12.3.2 [BESLISPUNT: vastleggen of en volgens welke verdeelsleutel gedeelde ruimten onderdeel zijn van de verhuurbare oppervlakte of via de servicekosten worden toegerekend.]

12.4 Opleveringsniveau en huurdersvoorzieningen

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

12.4.1 Het gehuurde wordt opgeleverd overeenkomstig het door partijen te paraferen technisch opleverniveau en de demarcatielijst. Deze stukken bepalen welke voorzieningen voor rekening van Verhuurder en welke voor rekening en risico van Huurder komen.
12.4.2 Wijzigingen en voorzieningen die uitsluitend of overwegend voortvloeien uit specifieke wensen of de bedrijfsvoering van Huurder komen voor rekening van Huurder, voor zover partijen daarover vooraf schriftelijk overeenstemming bereiken.
12.4.3 Huurder brengt geen voorzieningen aan voordat Verhuurder schriftelijk toestemming heeft verleend en de gevolgen voor ontwerp, vergunningen, planning, beheer, onderhoud en kosten zijn vastgelegd.

12.5 Oplevering vertraging en ingebruikname

12.5.1 Verhuurder deelt de verwachte opleverdatum zo spoedig mogelijk mee en informeert Huurder over relevante wijzigingen. De beoogde ingebruikname in 2029 is indicatief en geen fatale termijn.
12.5.2 De ingangsdatum is de datum waarop het gehuurde volgens het proces-verbaal gebruiksklaar ter beschikking wordt gesteld. Kleine restpunten die ingebruikname niet redelijkerwijs verhinderen, stellen de ingangsdatum niet uit.
12.5.3 [BESLISPUNT: regeling opnemen voor langdurige vertraging, een uiterste opleverdatum en eventuele beëindigingsrechten.]

12.6 Vergunningen en registratie kinderopvang

12.6.1 Huurder is verantwoordelijk voor tijdige aanvraag en instandhouding van de voor haar exploitatie vereiste vergunningen, toestemmingen en registraties, waaronder opname in het Landelijk Register Kinderopvang. Verhuurder verleent redelijke medewerking binnen haar bevoegdheid en invloedssfeer.
12.6.2 Het ontbreken of vervallen van een exploitatievergunning of registratie aan de zijde van Huurder ontslaat Huurder niet van betalingsverplichtingen, tenzij dit uitsluitend het gevolg is van een aan Verhuurder toerekenbaar gebrek aan het gehuurde.

12.7 Gebruik en samenwerking

12.7.1 Huurder exploiteert in ieder geval dagopvang, peuteropvang en buitenschoolse opvang en hanteert, behoudens gezamenlijke afwijkende afspraken, openingstijden van 07.30 tot 18.30 uur.
12.7.2 Huurder werkt actief samen met OBS De Bolster, Kentalis Talent DSH, de gemeente en overige partners aan één inclusieve pedagogische gemeenschap, een doorgaande ontwikkelingslijn, gedeelde programmering en passend gezamenlijk gebruik van gebouw en buitenruimte.
12.7.3 De voor de selectie relevante toezeggingen van Huurder worden opgenomen in een afzonderlijke bijlage Samenwerkingsafspraken. Bij strijdigheid prevaleert deze huurovereenkomst voor zover het huurrechtelijke onderwerpen betreft.
12.7.4 Huurder neemt deel aan periodiek gebruikers- en samenwerkingsoverleg en wijst een op locatie werkzame vestigingsmanager en een vast aanspreekpunt voor ouders en partners aan.

12.8 Gedeeld ruimtegebruik en huisregels

12.8.1 Het gebruik van gemeenschappelijke ruimten, buitenruimte en gedeelde ruimten wordt vastgelegd in een gebruiksprotocol met ten minste afspraken over reservering, opening en sluiting, toezicht, schoonmaak, veiligheid, aansprakelijkheid, opslag en kostenverdeling.
12.8.2 Huurder houdt zich aan redelijke en vooraf verstrekte huisregels en veiligheids- en calamiteitenprotocollen.

12.9 Beheer onderhoud en servicekosten

12.9.1 Partijen stellen vóór de ingangsdatum een demarcatielijst en servicekostenoverzicht vast, leidend voor de verdeling van beheer, onderhoud, vervanging, schoonmaak, nutsvoorzieningen en overige exploitatiekosten.
12.9.2 Voor zover verbruik niet afzonderlijk wordt gemeten, vindt verrekening plaats volgens een vooraf vastgelegde objectieve verdeelsleutel. Verhuurder verstrekt jaarlijks een gespecificeerde afrekening.

12.10 Duurzaamheid

12.10.1 Huurder gebruikt het gehuurde energie- en milieubewust, werkt mee aan monitoring en deelt de voor het gebouwbeheer noodzakelijke verbruiksgegevens met Verhuurder, met inachtneming van privacy- en mededingingsregels.

12.11 Rangorde contractstukken

12.11.1 Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende rangorde: 1 deze huurovereenkomst inclusief Bijzondere bepalingen; 2 demarcatielijst en technisch opleverniveau; 3 plattegrond en NEN 2580-meetstaat; 4 servicekostenoverzicht en gebruiksprotocol; 5 Samenwerkingsafspraken; 6 Algemene Bepalingen ROZ 2025.

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

12.12 Juridische en fiscale toets
12.12.1 Partijen laten vóór definitieve ondertekening in ieder geval de btw-behandeling, kostprijsdekkendheid, staatssteunrechtelijke aspecten, looptijd, zekerheidsstelling en samenhang met de selectieprocedure juridisch en fiscaal toetsen.
12.13 Evaluatie samenwerking en opzegging
12.13.1 Partijen evalueren ten minste eenmaal per kalenderjaar de samenwerking en de nakoming van de in deze huurovereenkomst en de bijlage Samenwerkingsafspraken vastgelegde verplichtingen. De uitkomsten en eventuele verbeterafspraken worden schriftelijk vastgelegd.
12.13.2 Uiterlijk achttien maanden vóór het einde van iedere lopende huurperiode voeren Verhuurder, Huurder en de onderwijspartners een afzonderlijke verlengingsevaluatie uit. Daarbij wordt beoordeeld of de samenwerking voldoende aansluit bij de inclusieve pedagogische en organisatorische gemeenschap en of Huurder de voor de selectie relevante kernverplichtingen aantoonbaar nakomt.
12.13.3 Indien Verhuurder op basis van concrete en schriftelijk vastgelegde omstandigheden vaststelt dat de samenwerking structureel of wezenlijk tekortschiet, stelt zij Huurder daarvan schriftelijk in kennis. Huurder krijgt een redelijke termijn van ten minste drie maanden om de tekortkomingen op basis van een verbeterplan te herstellen.
12.13.4 Indien na afloop van de verbetertermijn onvoldoende verbetering is gerealiseerd, is Verhuurder bevoegd de huurovereenkomst overeenkomstig artikelen 3.3 en 3.4 tegen het einde van de lopende vijfjaarsperiode op te zeggen. De opzegtermijn bedraagt twaalf maanden.
12.13.5 De bevoegdheid van Verhuurder om tegen het einde van een huurperiode op te zeggen is een contractuele opzeggingsbevoegdheid en is niet afhankelijk van de vraag of de geconstateerde tekortkomingen tevens voldoende grond opleveren voor ontbinding van de huurovereenkomst. De rechten van Verhuurder bij een toerekenbare tekortkoming van Huurder blijven onverminderd bestaan.

Aldus opgemaakt en ondertekend in voud

plaats datum

(naam Verhuurder)

……
(handtekening Verhuurder)

plaats datum

(naam Huurder)

……
(handtekening Huurder)

Bijlagen: *)

[1] Plattegrond van het gehuurde [CONCEPT/DEFINITIEF].
[2] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
[3] NEN 2580-meetrapport, toe te voegen na realisatie.
[4] Energielabel, toe te voegen bij oplevering voor zover vereist.
[5] Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte 2025..
[6] Bankgarantie of bewijs waarborgsom [BESLISPUNT]..
[7] Bodem- en milieuonderzoek [INDIEN RELEVANT.
[8] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
[9] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
[10] Technisch opleverniveau en demarcatielijst [NOG VAST TE STELLEN].
[11] Servicekostenoverzicht en verdeelsleutels [NOG VAST TE STELLEN].
[12] Gebruiksprotocol gedeelde ruimten en buitenruimte [NOG VAST TE STELLEN].
[13] Samenwerkingsafspraken en relevante toezeggingen uit de selectie [N.t.b. voorstel: selectiedocumenten].

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

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***]:

*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.