

HUUROVEREENKOMST 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 Renswoude**, gevestigd te (3927 BD) in Renswoude aan de Dorpsstraat 4, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ++++++, hierna te noemen '**de Gemeente**' of '**Verhuurder**',

EN

2. NAAM ORGANISATIE, ADRES, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer _____, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **NAAM ZOALS VERMELD IN KVK/anders volmacht overleggen**, hierna te noemen '**Huurder**',

Verhuurder en de Huurder hierna gezamenlijk te noemen: '**Partijen**', terwijl '**Partij**' naar ieder van hen afzonderlijk verwijst,

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. De gemeente Renswoude ('de Gemeente') is eigenaar van het rouwcentrum c.q. de aula, staande en gelegen aan de Nijborg 4 te Renswoude, verder te noemen 'de Aula';
- B. Teneinde een huurder / exploitant voor de Aula te selecteren en daarbij de vereiste mededingingsruimte te bieden, is de Gemeente een openbare verhuurprocedure gestart, door middel van aanbidding van de Aula op de gemeentelijke website;
- C. Huurder heeft in vorenbedoelde openbare verhuurprocedure de winnende inschrijving ingediend en heeft het aangaan van de voorliggende huurovereenkomst gegund gekregen;
- D. De Verhuurder en de Huurder leggen hun afspraken vast in de voorliggende huurovereenkomst ('de Huurovereenkomst')

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het Gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder 'het Gehuurde', zijnde het rouwcentrum c.q. de Aula, behorende bij de algemene begraafplaats te Renswoude, de Aula staande en gelegen aan de Nijborg 4, 3927 DA Renswoude, kadastraal bekend gemeente Renswoude, sectie F, nummer 451, gedeeltelijk. De op het perceel aanwezige groen- en parkeervoorzieningen horen niet tot het Gehuurde. Wel mag medegebruik worden gemaakt van de aanwezige parkeerplaatsen.

Het Gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 1** bij deze Huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening, c.q. set van tekeningen en plattegronden. De staat van het Gehuurde op de opleveringsdatum is weergegeven in het als **bijlage 2** aan deze overeenkomst gehechte proces-verbaal van oplevering. Tevens is aan Huurder bekend welke installaties en voorzieningen wel en welke niet tot het Gehuurde behoren.

1.2 Het Gehuurde mag door Huurder uitsluitend worden gebruikt als rouwcentrum. Het is toegestaan om consumpties te verstrekken die tot de normale rouwdienstverlening behoren, waardoor er te allen tijde sprake is van ondergeschikte horeca, welke ten dienste staat aan de hoofdfunctie als rouwcentrum.

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 onbekend.

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.

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 (hierna 'Ingangsdatum') en is aangegaan voor de bepaalde tijd van vijf (5) jaar.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode eindigt de Huurovereenkomst van rechtswege, tenzij Partijen voordien verlenging zijn overeengekomen. Indien Partijen verlenging van de Huurovereenkomst overeengekomen, geldt de verlenging voor een looptijd van wederom vijf (5) jaar. Na ommekomst van de tweede termijn van vijf (5) jaar wordt de Huurovereenkomst, behoudens opzegging, voortgezet voor onbepaalde tijd. Verlenging van de Huurovereenkomst dient uiterlijk zes (6) maanden voor het einde van lopende termijn te zijn vastgelegd.

3.3 Beëindiging van deze Huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van een lopende huurtermijn, of in geval van een Huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een opzegtermijn van 6 (zes) maanden.

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 op jaarbasis bedraagt € .

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder geen 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 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 kan jaarlijks per 1 januari en voor het eerst met ingang van 1 januari 2027 worden aangepast overeenkomstig het in artikel 4.5.2 bepaalde.

4.5.2 De in artikel 4.5.1 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.~~

~~**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.~~

~~**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 de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.~~

4.10 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van 3 (drie) kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs €

totaal € (zegge: euro en cent)

4.11 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van DATUM tot en met DATUM en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € .

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op DATUM. De Verhuurder reikt aan Huurder een factuur uit.

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 anders vermeld, luiden alle bedragen in deze Huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende nutsvoorzieningen verzorgd:

Geen.

~~**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.~~

Zekerheden

7.1 Huurder zal voor de ingangsdatum een bankgarantie doen stellen voor dan wel een waarborgsom te voldoen ter grootte van een bedrag van € (zegge:). (een kwartaalhuur).

7.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

8.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op Verhuurder.

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 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.

10.2 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

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

Onderhoud

12.1 Het groot onderhoud van het Gehuurde, inclusief technische installaties, dakonderhoud, schilderwerk buitenzijde en straatwerk komen voor rekening van Verhuurder, inclusief eventuele vervanging van installaties, behoudens wanneer deze vervanging het gevolg is van een aan Huurder toerekenbare tekortkoming.

12.2 De overige onderhoudswerkzaamheden met betrekking tot het Gehuurde worden tussen de Verhuurder en Huurder verdeeld conform het bepaalde in artikel 11 van de algemene bepalingen.

12.3 De gemeente zal (naar verwachting voor 1 april 2026) de volgende werkzaamheden (doen) uitvoeren:

- Alle onderhoud aan de buitenzijde van de gevel, de kozijnen en het dak;
- De noodzakelijke vervangingen van brandveiligheidsvoorzieningen.

De gemeente zal (naar verwachting voor 31 december 2027) de volgende werkzaamheden (doen) uitvoeren:

- Vervangen van de CV-ketel en ventilatie.

Aansprakelijkheid

13.1 Huurder dient voor eigen rekening een inboedelverzekering af te sluiten. Verhuurder draagt voor haar rekening zorg voor de opstalverzekering.

13.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan Huurder en/of eigendommen van Huurder en/of derden die namens Huurder aanwezig zijn, behoudens wanneer deze schade aan haar toerekenbaar is. Indien de Verhuurder op grond van de voorgaande volzin aansprakelijk is voor schade aan Huurder en/of eigendommen van Huurder en/of derden die namens Huurder in het Gehuurde aanwezig zijn, is de aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat de verzekering van de Verhuurder uitkeert.

Rouwcentrum

14.1 Ten aanzien van de exploitatie van het Gehuurde als rouwcentrum, gelden de navolgende randvoorwaarden:

- Huurder stelt de ruimten in de Aula ter beschikking aan andere uitvaartverzorger in het algemeen en aan al diegenen die binnen de bestemming zoals bedoeld in artikel 1.2 van deze Huurovereenkomst gebruik willen maken van de faciliteiten van de Aula;
- De Aula dient open te staan voor opbaring van overledenen van alle gezindten;
- De tarieven voor het gebruik van de Aula dienen voor alle gebruikers te worden berekend naar eenzelfde bedrag;

- De tarieven voor het gebruik van de Aula dienen marktconform te zijn;
- De ingebruikgeving van de ruimte voor opbaring van overledenen in de Aula dient plaats te vinden in volgorde van aanmelding bij de beheerder;
- De bij de onderscheidene plaatselijke kerkgenootschappen gangbare gebruiken bij opbaring van overledenen dienen te zijn toegestaan;
- Alles met betrekking tot de opbaring dient plaats te hebben in orde en rust;

14.2 Onderverhuur van het Gehuurde anders dan uit hoofde van de exploitatie als rouwcentrum is uitdrukkelijk niet toegestaan.

Bijlagen

15 Van deze Huurovereenkomst maken de volgende bijlagen onverbrekelijk onderdeel uit:

1. Tekening Gehuurde / Plattegronden
2. Procesverbaal van oplevering
3. Algemene bepalingen

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Renswoude, ____ / ____ / 2026
Verhuurder,

Renswoude, ____ / ____ / 2026
Huurder,

(NAAM)

(NAAM)