Adviesrapportage

Schaalvergroting Beheerstichting Maatschappelijke Accommodaties en herstructurering De Heerd

4 mei 2020

Bijlagen:

1. Overzicht overeenkomsten De Heerd
2. Huurovereenkomst dorpshuis - beheerstichting 2015
3. Fiscaal advies Cervus
4. Toelichting onderwijsvergoeding Rhijnsberg
5. Vacatures bestuursleden
6. Opmerkingen onderhoud en leveranciers Faberhal

Bijlage 1: Overzicht overeenkomsten De Heerd in 2019

OVEREENKOMSTEN BEHEERSTICHTING

HUUROVEREENKOMSTEN

- Bibliotheek
- Dorpshuis
- Gemeente (jeugdwerk)
- TTV VINED

GEBRUIKSOVEREENKOMST (kantoorruimte)

- Praatmaatgroep
- Dyslexie Molema

BEHEEROVEREENKOMSTEN

- Bibliotheek
- Hummelhuis
- KOM Kinderopvang
- Florion (Kristal)
- Cambium (Wereldwijs)
- Cultuurplein
- Gemeente
- TTV VINED

GEBRUIKSOVEREENKOMSTEN (sportzaal)

- Jeugdwerk (via gemeente)
- John Scholten Judo
- Pegasus
- Van Zuuk Pilates

INGEBRUIKGEVING (sportzaal voor onderwijs)

- Florion (Kristal)
- Cambium (Wereldwijs)

OVEREENKOMSTEN GEMEENTE HEERDE

HUUROVEREENKOMSTEN

- Cultuurplein
- Hummelhuis
- KOM Kinderopvang
- Gemeente (jeugdwerk)

INGEBRUIKGEVING (lokalen voor onderwijs)

- Florion (Kristal)
- Cambium (Wereldwijs)

INGEBRUIKGEVING (sportzaal voor onderwijs)

- Cambium (Wereldwijs)

OVERIGE OVEREENKOMSTEN GEMEENTE

- Aanvullende overeenkomst Dorpshuis - Gemeente
- Aanvullende overeenkomst Vined - gemeente
- Allonge Huurovereenkomst Gemeente - Beheerstichting Bijgebouw
- Beheerovk sportzaal Beheersticing - gemeente

HUUROVEREENKOMST GEDEELTE MFA "De Heerd"
in de zin van artikel 7:290 BW (winkelruimte en andere bedrijfsruimte)

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 58/2012 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl
Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan 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 ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

1] stichting: Beheerstichting Openbare Accommodaties Gemeente Heerde

gevestigd te Heerde.

hierna te noemen '**verhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63212226

vertegenwoordigd door a. de heer Bertil Beumer, voorzitter
b. mevrouw Silvy Mae Tijsma, secretaris

EN

2] Vereniging tot Oprichting,Instandhouding en Exploitatie van een Dorpshuis te Heerde

gevestigd teHeerde

hierna te noemen **'huurder'**,

ingeschreven in het handelsregister onder nummer 40101146

vertegenwoordigd door a. de heer Tjapko Jager, voorzitter
b. de heer Gerhardus Zwartsenburg, secretaris

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

Door de Gemeente Heerde is verhuurd aan de stichting: Beheerstichting Openbare Accommodaties Gemeente Heerde een multifunctionele ruimte "De Heerd" aan de Griftstraat 8, 8181 VZ Heerde. De stichting neemt de exploitatie van het gebouw voor haar rekening en zal verschillende ruimtes gaan (onder)verhuren.
De multifunctionele accommodatie "De Heerd" is opgezet in samenwerking met vele partijen die ook van het gebouw gebruik zullen gaan maken en door samenwerking wordt het creëren van meerwaarde beoogd.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan de Griftstraat 8 te Heerde, kadastraal bekend als

gemeente Heerde, sectie K, nummer 7405, welke ruimte nader met arcering is aangegeven op de als bijlage bij deze huurovereenkomst en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening(en) en een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering, eventueel ondersteund met door partijen geparafeerde foto's.
Naast het exclusieve gebruik van de met kruisarcering aangegeven, voor het publiek toegankelijke gedeelten van het gebouw heeft huurder het medegebruik van de met streeparcering aangegeven gedeelten (het betreft in totaal 1659 m2).
1.2 Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 9 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.
Het betreft volledig afgewerkte ruimten inclusief sanitair, vloer-, wand en plafondafwerking en voorzien van de benodigde gebouwinstallaties en gevraagde in het bestek opgenomen voorzieningen voor gebruikersinstallaties.
1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als dorpshuis waaronder mede wordt verstaan het gebruik van ruimten voor paracommerciële activiteiten en niet het gebruik voor zuiver commerciële activiteiten.
1.4 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.3.
1.5 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van de theaterzaal in het gehuurde bedraagt 5 kN/m².
1.6 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **wel** een kopie van het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.
1.7 De eventueel in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen komen 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 WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW'*, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 2 oktober 2012 en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012, 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 schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.
2.3 Onderhuur is toegestaan zonder voorafgaande toestemming van verhuurder.
2.4 Verhuurder en huurder stellen in onderling overleg een beheersmodel en beheersplan vast.

Duur, verlenging en opzegging
3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van tien (10) jaar, ingaande op een mei tweeduizend vijftien (1-5-2015) en lopende tot en met dertig april tweeduizend vijf en twintig (30-4-2025).
3.2 Deze huurovereenkomst wordt, na ommekomst van de in 3.1 genoemde periode, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door in overeenstemming met 3.4 en 3.5 voortgezet voor een aansluitende periode van 10 jaar.
3.3 Na ommekomst van de in 3.2 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5 voortgezet voor onbepaalde tijd.
3.4 Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, tegen ieder tijdstip, een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Verhuurder neemt daarbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht.
3.5 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, promotiebijdrage,huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis eenhonderd negen duizend zeshonderd negen en zestig euro ~~€ 109.669,=~~). € 109.685
4.1.1 Op de huurprijs geldt een huurkorting van € 51.834,00 exclusief BTW vanwege medegebruik van de publiekelijk toegankelijke gangen, en ruimten,zoals in de tekening in de bijlage is aangegeven, door de scholen, de overige gebruikers en de beheersstichting.
4.2 Partijen zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.
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 bijkomende levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 19 van de algemene bepalingen.

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

paraaf verhuurder

paraaf huurder

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 een januari tot en met een en dertig december.
4.5 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per 1 mei ~~2017~~, aangepast in overeenstemming met artikel 18.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 18.2 tot en met 18.7 van de algemene bepalingen.
→ met ingang van 1 mei 2017.
4.6.
1 De in artikel 4.1 genoemde huurprijs is kale huur en exclusief servicekosten. Deze servicekosten betreffen de overeenkomstig het Beheerplan door verhuurder te verlenen leveringen en/of diensten en de over die servicekosten verschuldigde omzetbelasting.

2 Huurder is een vergoeding aan Verhuurder verschuldigd voor beheer (hierna: Servicekosten) ten behoeve van het beheer van de ruimten aangeduid op de plattegrond in bijlage 2 ter grootte van 1659 vierkante meter bvo. Dit bedrag is opgebouwd uit vaste en variabele kosten. De variabele servicekosten omvatten de diensten zoals benoemd in in het Beheerplan en worden op basis van werkelijke kosten jaarlijks aan Huurder in rekening gebracht, waarbij wordt gewerkt met een systeem van voorschotbetalingen.

3 Vooralsnog zijn de servicekosten begroot op € 38,30 (zegge: acht en dertig euro en dertig cent) per vierkante meter bvo per jaar, exclusief BTW, prijspeil 01.01.2015, te vermeerderen met het ten tijde van betaling geldende BTW tarief. Het bovenstaande bedrag is op gebouwd uit vaste en variabele kosten. De vaste kosten zijn € 4,50 (zegge: vier euro en vijftig cent) per vierkante meter bvo exclusief BTW, de variabele kosten zijn geraamd op € 33,80 (zegge: drie en dertig euro en tachtig cent) per vierkante meter bvo exclusief BTW.

De geraamde variabele servicekosten van € 33,80 exclusief BTW zijn in deze fase een nauwkeurige indicatie en betreffen het initiële voorschotbedrag voor de variabele servicekosten bij aanvang van de huur. Desondanks zijn afwijkingen in de hoogte van bedragen mogelijk op basis van werkelijke kosten dan wel indien veranderingen worden aangebracht in demarcatie opbouw servicekosten zoals genoemd in het Beheerplan. De variabele servicekosten, met betrekking tot de in het Beheerplan genoemde aanvullende leveringen en/of diensten (met inhouding van een bedrag gelijk aan € 2,- (excl btw) per gehuurde m2 ter dekking van algemene kosten), worden op basis van werkelijke kosten aan Huurder in rekening gebracht, waarbij wordt gewerkt met een systeem van voorschotbetalingen. De vaste servicekosten zoals gespecificeerd in lid 3 worden niet verrekend en dienen tevens vooraf betaald te worden (gezamenlijk met de voorschotten voor de variabele servicekosten).

3.1 Op de servicekosten zoals genoemd in lid 3 van artikel 4.6.1 wordt een bedrag in mindering gebracht vanwege het zelf uitvoeren van schoonmaak en klein onderhoud. Dit bedrag is € 12,40 exclusief BTW per vierkante meter voor de schoonmaakwerkzaamheden en € 5,78 exclusief BTW per vierkante meter voor klein onderhoud zoals opgenomen in bijlage 1 van het Beheerplan: demarcatielijst onderhoud.

4 Over de vaste en variabele servicekosten is omzetbelasting verschuldigd.

5 De door Huurder aan Verhuurder verschuldigde servicekosten zien op alle zaken zoals benoemd in het Beheerplan welke onder verantwoordelijkheid vallen van Verhuurder.

4.6.2 nvt
4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs minus de huurkorting;
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
- de servicekosten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;

4.7.2 Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, dienen Verhuurder en Huurder in overleg te treden over de aanpassing van de huurprijs.

4.8 Huur
De huur en de servicekosten worden berekend als volgt:
70.000/121*100 = 57851,24 per jaar exclusief BTW. De huurkorting is daar al vanaf.
57.851,24/12 = 4.820,94 per maand, te vermeerderen met BTW

Servicekosten

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

paraaf verhuurder

paraaf huurder

€ 20,12 € 33.379

~~20,04~~ per m2 * 1659 = ~~33.246,36~~ per jaar exclusief BTW
~~33.246,60/12~~ = ~~2.770,53~~ per maand, te vermeerderen met BTW
€ 33.379/12 € 2781,59
Het totaalbedrag per maand is dan 4.820,94 + 2.770,53 = 7.591,47 per maand, te vermeerderen met BTW

4.9 De eerste betaling van huurder heeft betrekking op de periode van 1 mei 2015 tot 30 mei 2015.
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.
4.12 Ten aanzien van door huurder te verrichten diensten (kleine reparaties en schoonmaak) bestaan nadere overeenkomsten.

Levering van zaken en diensten
5.1. Door of vanwege verhuurder wordt de levering van zaken en diensten verzorgd als omschreven in het beheerplan.
5.2 nvt

Promotiebijdrage
(een promotiebijdrage, artikel 6, is niet van toepassing)

Bankgarantie/waarborgsom
(een bankgarantie, artikel 7, is niet van toepassing)

Beheerder
8.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder een door de beheerstichting aan te wijzen persoon op.
8.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst, ~~waaronder uitdrukkelijk begrepen de huuropzegging~~, met deze beheerder te verstaan.

Casco
9.1 In aanvulling op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het gehuurde: (nvt)
9.2 In afwijking op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren niet tot het gehuurde: (nvt)

Voorzieningen door verhuurder
Door verhuurder worden geen specifieke voorzieningen aangebracht

Voorzieningen door huurder
11.1 Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de voorzieningen door en voor rekening en risico van huurder geschiedt zoals omschreven op de aan deze akte gehechte en door partijen getekende lijst. (zie inventarislijst).
11.2 De voorzieningen als genoemd in 11.1 maken na aanbrengen **geen** deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen partijen overeen te komen welke voorzieningen achter blijven en welke waarde daarvoor wordt vergoedt door verhuurder aan huurder.
11.3 Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 11.1 geldt dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van huurder komt.

Asbest
12 Aan partijen is bekend dat in het gehuurde geen asbest is verwerkt.

Duurzaamheid/Green lease
13 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde cq te formuleren doelstellingen.

Bijzondere bepalingen
14 Ten aanzien van aanduiding van ruimten, het aanbrengen van kenmerken op deuren of ramen van ruimten alsmede voor bewegwijzeringsborden dienen de afspraken die zijn opgenomen in het Beheerplan in acht te worden genomen.

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

paraaf verhuurder paraaf huurder

15 Er worden huisregels in de MFA opgesteld door de Beheerstichting in overleg met de partners. Huurder committeert zich aan deze huisregels.

16 Met inachtneming van het bepaalde in de intentieovereenkomst d.d. 8 mei 2013 aangaande de voor de leden van huurder geldende huurprijzen ten aanzien van hen die ook al voor 8 mei 2013 huurder waren, zullen door de Beheerstichting en huurder dezelfde prijzen worden gehanteerd.
De Beheerstichting en huurder stellen daartoe gezamenlijk een 'tarievenlijst' op.

Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud

te Heerde datum .....

06/07/2015 .....

(naam verhuurder) (naam huurder)

B. Beumer .....

Onder ontbindende goedkeuring van de ledenraad van huurder

(handtekening verhuurder) handtekening huurder)

Bijlagen:

[ ] algemene bepalingen
[ ] tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte met arcering
[ ] energieprestatiecertificaat
[ ] inventarislijst
[ ] beheerplan, beheermodel met bijlagen

Afzonderlijke handtekening van huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' als genoemd in 2.1.

Handtekening huurder

.....

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

paraaf verhuurder paraaf huurder

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 290 BW

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012 en tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Casco

1 Onder huur als casco wordt verstaan de huur van de tot de bedrijfsruimte behorende:

- funderingen;
- constructieve bouwvloeren;
- kolommen;
- constructieve plafonds;
- buitengevels en bouwmuren inclusief de daarin aanwezige kozijnen, deuren, beglazing en/of ruiten doch niet de pui;
- daken, goten, en trappen(huizen);
- nutsvoorzieningen tot waar de (hoofd)meter is/komt dan wel tot een ander primair aansluitpunt;
- basissprinklernet;
- riolering en andere afvoerleidingen;

tenzij deze zaken door of vanwege huurder zijn aangebracht.

Geschiktheid van het gehuurde

2.1 Voor de vraag of genotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7:204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.

2.2 Voor zover verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door huurder conform de overeengekomen bestemming, zal verhuurder zulks aan huurder meedelen.

2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door verhuurder opgeleverd en door huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

(Overheids)voorschriften en vergunningen

4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in 4.4 en 4.5.

4.2 De aan het verkrijgen van de in 4.1 bedoelde vergunning ,ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning , ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 12.1 en 12.4 van de algemene bepalingen over de onderhouds, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.

4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste,niet onder 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.3 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden

onder meer verstaan meldingen die op grond van het Bouwbesluit 2012 en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.
4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in 4.3 levert geen gebrek op, tenzij deze het gevolg is van een doen of nalaten van verhuurder
4.5 De aan het verkrijgen van de in 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning ,-ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 12.1 en 12.3 van de algemene bepalingen over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.

Gebruik
5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend in overeenstemming met de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris.
5.2 Verhuurder is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van huurder opgave te doen van in de tweede zin van 5.1 genoemde bestaande beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen.
5.3 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten die in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.
5.4 Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat huurder het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.
5.5 Verhuurder heeft het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten en over de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Onder beschikken als bedoeld in de vorige zin wordt mede verstaan het plaatsen van (licht) reclame, aanduidingen en antenne-installaties.
Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van huurder.

Onderhuur
6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een maatschap, commanditaire vennootschap, vennootschap onder firma of rechtspersoon.
6.2 Ingeval huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

Milieu
7.1 Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.
7.2 Het is huurder niet toegestaan:
a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.
c. zonder schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in artikel 1.6 van de huurovereenkomst, verslechtert.
7.3 Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.

Promotionele activiteiten
8.1 Indien is overeengekomen dat huurder periodiek een bedrag als bijdrage aan verhuurder dient te betalen voor de promotie van het gebouw dan wel complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is verhuurder verplicht dit bedrag als zodanig aan te wenden en op eerste verzoek van huurder inzage te verstrekken in de wijze van aanwenden. Het staat verhuurder vrij om deze promotiebijdrage zelf aan te wenden dan wel over te dragen aan een derde. Indien er een door verhuurder geaccepteerde winkeliersvereniging of andere door verhuurder geaccepteerde collectiviteit functioneert, die als hoofddoel heeft de gezamenlijke promotie van het gebouw of complex van gebouwen, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, kan deze een promotieplan bij verhuurder indienen. Verhuurder kan de promotiebijdragen of een gedeelte daarvan ter beschikking aan die vereniging of collectiviteit stellen op basis van een door verhuurder goedgekeurd promotieplan. **8.2** Indien een door verhuurder erkende winkeliersvereniging of andere collectiviteit als genoemd in 8.1 functioneert, die als hoofddoel heeft de gezamenlijke promotie van het gebouw, dan wel complex van gebouwen, waarvan het gehuurde deel uitmaakt of waartoe het gehuurde behoort, zal huurder zich daarbij aansluiten en de eventuele vanwege deze vereniging of collectiviteit voor zijn rekening komende bedragen op eerste verzoek voldoen.
8.3 Ook indien huurder zich niet aansluit of niet aangesloten blijft bij hiervoor genoemde winkeliersvereniging of collectiviteit is huurder te allen tijde de in 8.2 bedoelde bedragen verschuldigd.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen
9.1 Huurder zal voor werkzaamheden die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden voorgeschreven.
9.2 Als in het kader van door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten is overeengekomen dat de in 9.1 weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, zal huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren.
9.3 Huurder zal de redelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, in acht nemen. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen die betrekking hebben op onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, veiligheid van drink- en watervoorziening, parkeergedrag en op het goed functioneren van de eventueel tot het gehuurde behorende installaties.
9.4 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd.
Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
9.5 Het is huurder niet toegestaan:
a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;
b wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.
9.6 Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.
9.7 Huurder zal het gehuurde in overeenstemming met de aard van het door hem daarin uitgeoefende bedrijf binnen de door de bevoegde instantie vastgestelde openingstijden voor het publiek geopend houden en daarin daadwerkelijk zijn bedrijf uitoefenen:
- indien het gehuurde deel uitmaakt van een winkelcentrum of winkelstraat ten minste gedurende de door verhuurder, na overleg met huurder, te bepalen reguliere openingstijden. Bij aanwezigheid van een winkeliersvereniging stelt verhuurder de reguliere openingstijden vast na overleg met die vereniging. Verhuurder zal daarbij rekening houden met de aard van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf. De kosten die zijn verbonden aan eventuele ruimere openingstijden dan de hiervoor bedoelde openingstijden zijn voor rekening van de huurders die van die ruimere openingstijden gebruik (moeten) maken.
- indien het gehuurde geen deel uitmaakt van een winkelcentrum of winkelstraat gedurende de gebruikelijke openingstijden voor vergelijkbare ruimten.
9.8 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van verhuurder.

9.9 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen. Ook verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.
9.10 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

Schade
10.1 Huurder zal verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft verhuurder daarbij een- gelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek. Huurder zal verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.
10.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.
Indien de (dreigende) schade niet aan huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal verhuurder deze kosten op eerste verzoek van huurder aan huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid
11.1 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.
11.2 Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.
11.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade tengevolge van een gebrek en huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
11.4 Het gestelde in 11.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:
- indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder;
- indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
-indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan verhuurder toe te rekenen omstandigheden.
- indien verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 van de algemene bepalingen niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen.
-indien verhuurder de door huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 10.1 van de algemene bepalingen om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen
12.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de in 12.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen e.e.a. naar rato.
12.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 12.1, 12.3 en 12.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen binnen een redelijke termijn tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.
12.3 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van:
a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren en buitengevels;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioleringen, afvoeren, goten, buitenkozijnen. Wat betreft de tot het gehuurde behorende rioleringen, goten en afvoeren geldt onverminderd het in 12.4 sub k gestelde, met dien verstande het onderhoud, het herstel alsmede de vernieuwing van de rioleringen, de goten en de afvoeren voor rekening van huurder komen, indien huurder het in 12.4 sub k gestelde niet nakomt.
c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
d. buitenschilderwerk.

e. van overheidswege of andere daartoe bevoegde instanties voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties, tenzij de inspecties en keuringen worden verricht in het kader van de in 12.4 sub h weergegeven werkzaamheden.
De onder a t/m e genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.
12.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 12.1 zijn voor rekening van huurder:
a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 12.3 een en ander onverminderd het in 12.4 sub b t/m 12.4 sub k bepaalde;
b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-,venster- en andere ruiten;
c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting;
e. onderhoud, herstel en vernieuwing van kranen van gas, water, elektriciteit alsmede van braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met alles wat daartoe behoort;
f. voorzieningen ter voorkoming van brand en het onderhoud aan die voorzieningen, tenzij deze voorzieningen benodigd of aanwezig zijn vanwege het gestelde in artikel 4.1 van de algemene bepalingen;
g. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
h. het periodiek en correctief onderhoud, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen en de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische- en/of waterinstallaties, althans als de inspecties en keuringen samenhangen met, en worden verricht in het kader van, de uitvoering van periodiek en correctief onderhoud.
Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd. Deze goedkeuring ontslaat huurder niet van een eventuele aansprakelijkheid indien deze werkzaamheden niet goed worden uitgevoerd. Wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 19.3 tot en met 19.7 van de algemene bepalingen voor zover mogelijk van toepassing.
i. onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.
j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde.
k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonhouden, het schoonmaken en het ontstoppen van putten, goten en alle aan- en afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

Veranderingen en toevoegingen door huurder
13.1 Zonder toestemming van verhuurder is huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of technische voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen.
13.2 Onder de in 13.1 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van verhuurder nodig. Het is huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.
13.3 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere in 13.1 bedoelde verandering of toevoeging.
13.4 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in 13.1 behoeft huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.
13.5 Huurder dient voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien huurder, bij aanwezigheid van asbest en of verontreiniging, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.
13.6 Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.
13.7 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is,

zal huurder deze aanvragen en zal huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.
13.8 Alle aan de veranderingen of toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van huurder.
13.9 De door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vervangingsverplichting.
13.10 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen of toevoegingen.
13.11 Huurder dient de door verhuurder gegeven aanwijzingen in acht te nemen en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
13.12 Huurder zal in geval van hinder, overlast of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de hinder, overlast of schade ongedaan te maken respectievelijk te voorkomen.
13.13 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van huurder komen.
13.14 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.
13.15 Huurder doet afstand van rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud en renovatie door verhuurder
14.1 Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel van het gehuurde en ter vervanging/vernieuwing van zaken die tot het gehuurde behoren door gelijke of soortgelijke zaken. Het gestelde in de vorige zin is eveneens van toepassing wanneer verhuurder wenst over te gaan tot het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of tot het verrichten van werkzaamheden aan het gehuurde die nodig zijn in verband met voorschriften van de overheid, nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.
14.2 Het in 14.1 bedoelde onderzoek en de aldaar bedoelde werkzaamheden, voorzieningen en wijzigingen waardoor het gehuurde aan huurder (tijdelijk) niet het genot verschaft dat hij daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht
verwachten, leveren geen gebrek op.
14.3 Indien verhuurder ter uitvoering van de in 14.1 bedoelde werkzaamheden installaties of andere voorzieningen tijdelijk buiten bedrijf moet stellen, levert dit geen gebrek op.
14.4 Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met de belangen van huurder rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder.
14.5 Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden als genoemd in artikelen 12.1 en 12.4 van de algemene bepalingen in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.
14.6 Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij huurder een renovatievoorstel doen. Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop met vervangende nieuwbouw, toevoegingen aan en veranderingen van het gehuurde. De in 14.1 bedoelde werkzaamheden en het in 14.1 bedoelde onderzoek kunnen niet als renovatiewerkzaamheden worden bestempeld. Het voorgaande laat onverlet het bepaalde in artikelen 7:220 lid 4 en 7:296 Burgerlijk Wetboek.
14.7 In afwijking van het gestelde in artikel 7: 220 lid 3 Burgerlijk Wetboek, wordt een renovatievoorstel van verhuurder vermoed redelijk te zijn, indien de renovatie drie of meer zelfstandige bedrijfsruimten betreft die een bouwkundige eenheid vormen en indien het voorstel de instemming heeft van tenminste 51% van de huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die huurders tezamen tenminste 70% van het aantal m² verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt verhuurder als huurder van de niet-verhuurde m² verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt. Indien een renovatievoorstel op grond van het bovenstaande vermoed wordt redelijk te zijn, kan een huurder van wie het gehuurde is bij de renovatie is betrokken en die niet met het voorstel heeft ingestemd binnen acht weken na verzending van de schriftelijke kennisgeving daarvan door verhuurder aan huurder, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
14.8 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde of buiten het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, ruimten van derden, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het verhuurder toegestaan de gedaante en de

inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen of te laten vervallen. Huurder zal deze werkzaamheden gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

Verzoeken/toestemming
15.1 Indien verhuurder of huurder na ondertekening van deze huurovereenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze huurovereenkomst verlangt, dient verhuurder of huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk in te dienen.
15.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van verhuurder of huurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.
15.3 Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.
Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Wijziging organisatie huurder/verhuurder
16 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschaprechtelijke structuur, voor zover deze relevant zijn voor de onderhavige huurovereenkomst. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde
17.1 Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, is huurder verplicht verhuurder of degene die zich ter zake bij huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.
17.2 Ter uitvoering van het in 17.1 vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde in overleg met huurder te betreden.
17.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst zal huurder gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid geven tot bezichtiging van het gehuurde, zonder dat dit een gebrek oplevert. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen, tenzij dit hem schaadt in de bedrijfsvoering.

Huurprijswijziging
18.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
Tenzij het bepaalde in 18.2 van toepassing is, wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde 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.
18.2 Indien huurder of verhuurder gebruik wil maken van zijn wettelijke bevoegdheid om, afgezien van de overeengekomen huurprijsaanpassing als bedoeld in 18.1, nadere vaststelling van de huurprijs te verlangen, stelt hij de andere partij daarvan bij aangetekend schrijven in kennis.
18.3 Partijen worden geacht over de benoeming van een deskundige, zoals bedoeld in artikel 7:304 Burgerlijk Wetboek, geen overeenstemming te hebben bereikt, indien een partij van de andere partij binnen drie weken na dagtekening van het verzoek om tot nadere huurprijsvaststelling over te gaan, geen opgave heeft ontvangen van een door de andere partij aangewezen deskundige die de benoeming heeft aanvaard. Ook worden partijen geacht over de benoeming van een deskundige geen overeenstemming te hebben bereikt als er binnen zes weken na dagtekening van het verzoek tot nadere huurprijsvaststelling geen aan een ieder van hen bekend gemaakte derde deskundige is benoemd. Bij het ontbreken van overeenstemming tussen partijen over de benoeming van een deskundige kan de meest gerede partij de benoeming van (een) deskundige(n) aan de rechter vragen.
Alleen deze door de rechter benoemde deskundige(n) brengt/brengen dan het advies omtrent de nadere huurprijs uit.
18.4 Indien de huurprijs door partijen in overeenstemming met 18.2 en 18.3 opnieuw is vastgesteld vindt de eerstvolgende indexering van de huurprijs plaats één jaar nadat de nieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan, onder toepassing van de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de opnieuw vastgestelde huurprijs, als in 18.2 tot en met 18.3 bedoeld, 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 opnieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan.
18.5 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van

de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
18.6 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.
18.7 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van de levering van zaken en diensten (servicekosten)
19.1 Naast de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten, het vastrecht en de kosten van de meterhuur, evenals eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en is overeengekomen dat bedoelde leveringen vanwege verhuurder worden verzorgd.
19.2 Huurder sluit door verhuurder vooraf goed te keuren servicecontracten af met betrekking tot installaties die tot het gehuurde behoren.
19.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat aan huurder door of vanwege verhuurder zaken en diensten worden geleverd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de geleverde zaken en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt verhuurder er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.
19.4 Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een gespecificeerd servicekostenafrekening, onder vermelding van de periode waarop deze betrekking heeft en wijze van berekening daarvan alsmede, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.
19.5 Na het einde van de huur wordt een gespecificeerd servicekostenoverzicht verstrekt over de periode die is verstreken na de periode waarop de daaraan voorafgaande afrekening betrekking had, tot aan het einde van de huurovereenkomst.
19.6 Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het servicekostenjaar tenzij verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan huurder meedelen. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.
19.7 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.
19.8 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem te verwachte kosten.
19.9 Ingeval tot de door of vanwege verhuurder te verzorgen leveringen de levering van gas, elektriciteit, warmte, koude en/of water behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.
19.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte, koude en/of water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte, koude en/of water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.
19.11 Behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder, is verhuurder niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke leverantie van de hiervoor bedoelde zaken en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

Belastingen, lasten, heffingen, premies
Omzetbelasting
20.1 Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:
a. De als gevolg van het beëindigen van de optie voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.
b. De omzetbelasting die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.
c. Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.
20.2 Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in 20.1) te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 20.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.
20.3 Het in 20.1. sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.
20.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 20.1 voordoet, zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 20.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
20.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt huurder de verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.
20.6 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 20.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 20.8, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 20.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar.
Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.
20.7 Het in 20.1, 20.4 en 20.6 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.
20.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in 20.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies.
21.1 Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater
en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen; voor de helft van het bedrag van de aanslag tenzij huurder in overwegende mate wordt gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd,

geheel of een evenredig gedeelte daarvan. Verhuurder zal huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Indien huurder verplicht is meer dan de helft van het bedrag van de aanslag (aan verhuurder) te voldoen, zal verhuurder desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van huurder, zo mogelijk, meenemen. d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten;
e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:
- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- ter zake van goederen van huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.
21.2 Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek van verhuurder aan laatstgenoemde worden voldaan.

Verzekeringen
22.1 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex van gebouwen in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden.
22.2 Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.
22.3 Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die verhuurder of huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen (brand)risico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Einde huurovereenkomst of gebruik
23.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.
23.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder op te leveren.
Het gestelde in de laatste zin van artikel 7:224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.
23.3 Huurder dient in aanvulling op 23.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder op te leveren.
23.4. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij verhuurder op enig moment anderszins aangeeft. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.
23.5 Indien huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is verhuurder gerechtigd, zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.
23.6 Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.
23.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden.
23.8 Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd

de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.
23.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Kosten in geval van tussentijdse beëindiging huurovereenkomst
24 Huurder is gehouden om verhuurder te vergoeden alle kosten, schade en rente die het gevolg zijn van een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, tenzij tussen partijen schriftelijk anders is overeengekomen dan wel tenzij er sprake is van een toerekenbare tekortkoming van verhuurder. Tot die kosten en schade worden eveneens gerekend, de verschuldigde huurprijs plus omzetbelasting over de overeengekomen resterende huurtermijn, de kosten van de overeengekomen door verhuurder te leveren zaken en diensten, waaronder begrepen de verwarmingskosten, althans indien en voor zover verhuurder gehouden is om deze zaken en diensten na de beëindiging van de huurovereenkomst van derden af te nemen, de kosten van wederverhuur, alle gemaakte en te maken kosten ter incasso van de schade zowel in als buiten rechte, daaronder begrepen de kosten van rechtskundige bijstand.

Betalingen
25.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.
25.2 Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.
25.3 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van1% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien huurder voor de in 25.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij verhuurder heeft ingediend en verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Bankgarantie/Waarborgsom
26.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder dan wel waarborgsom storten op een door verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie te gelden voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.
26.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in 26.1, 26.3 en 26.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.
26.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.7.1 van de huurovereenkomst van totaal 10 % of meer, op eerste verzoek van verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.
26.4 Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting of wel aanvulling van de reeds gestorte waarborgsom.
26.5 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door verhuurder dient verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom terug te storten op een door huurder op te geven bankrekening.

Hoofdelijkheid
27.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn dezen steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.
Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.
27.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid
28.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.
28.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.
28.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in 28.2 wordt mede verstaan de situatie dat verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan huurder ter beschikking te stellen.
28.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van huurder.

Appartementsrechten
29.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht nemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op.
Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.
29.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die het gebruik van het gehuurde conform de overeengekomen bestemming belemmeren.
29.3 Verhuurder zorgt er voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 29.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim
30.1 In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploot aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte redelijke kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten - aan verhuurder te voldoen.
De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van €15.000.
Artikel 6:96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, zijn daarmee tussen partijen niet van toepassing.
30.2 Huurder is in verzuim door het enkel verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling
31 Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 9, 13.3, 25 en 26 van de algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens
32 Indien huurder een natuurlijke persoon is, kunnen de persoonsgegevens van huurder door verhuurder en de beheerder in een bestand zijn opgenomen/verwerkt of zijn bestemd om daarin te worden opgenomen.

Domicilie
33.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde.
33.2 Huurder verplicht zich in geval huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.
33.3 Als huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het laatst geregistreerde adres van huurder bij de Kamer van Koophandel als domicilie van huurder. Als huurder daar niet staat ingeschreven geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Klachten
34 Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Beheerder
35 Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich ter zake van alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden met de in artikel 8.1 van de huurovereenkomst vermelde beheerder verstaan.

Slotbepaling
36 Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet.
In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

MEMO

Datum **7 augustus 2019**

Aan **Jeroen Geerdink en Ton Tammerveld, namens Gemeente Heerde**

Van **Geert Beuker, Cervus Belastingadvies**

Betreft **Btw-aspecten beheer en verhuur gebouwen gemeente Heerde**

Geachte heren Geerdink en Tammerveld, beste Jeroen en Ton,

Op uw verzoek hebben wij onderzoek gedaan naar de btw-aspecten van de beheersactiviteiten van gebouwen in de gemeente Heerde. In dit memo geven wij de bevindingen van dit onderzoek weer.

1 Feiten

Wij hebben de feiten aldus begrepen.

1.1 De huidige situatie.

Vanaf 2015 is de stichting Beheerbeheerstichting Maatschappelijke Accommodaties (hierna: de beheerstichting) verantwoordelijk voor het beheer en verhuur van multifunctionele accommodatie De Heerd (hierna: De Heerd). Hierbij worden verantwoordelijkheden gedeeld met de gemeente Heerde (hierna: de gemeente) als eigenaar van het gebouw. Daarnaast heeft de beheerstichting uitvoerende taken alsmede de horeca ondergebracht bij vereniging Dorpshuis Heerde.

Zowel de beheerstichting als de gemeente hebben ter zake van het gebouw huur- en andersoortige overeenkomsten gesloten met diverse organisaties. De vergoeding die de beheerstichting ontvangt voor haar beheersactiviteiten, ontvangt zij uit de servicekosten, welke worden betaald door de huurders en gebruikers. De beheerstichting heeft huurovereenkomsten, gebruiksovereenkomsten en beheerovereenkomsten gesloten met diverse organisaties.

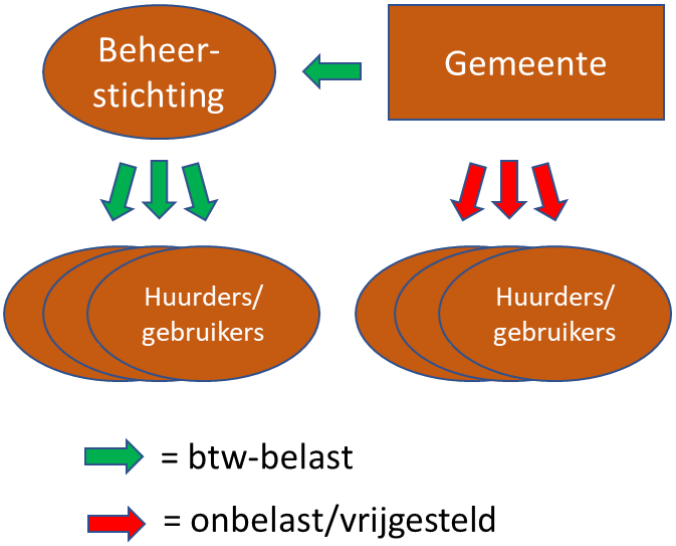
Tevens geeft de stichting tegen een meer dan symbolische vergoeding de gymzaal aan een aantal scholen in gebruik voor onderwijs.

In het kader van de overeenkomsten ontvangt de beheerstichting vergoedingen, waarover zij btw berekend en op aangifte voldoet.

Ter zake van de door de beheerstichting verhuurde en op andere wijze ter beschikking gestelde ruimtes geldt dat de beheerstichting die op haar beurt huurt van de gemeente met optie btw-belaste verhuur.

Het uitgangspunt van 2015 was dat in de beheerbeheerstichting alleen btw-belaste activiteiten zou worden ondergebracht. Vandaar dat een deel van de overeenkomsten zijn afgesloten door de gemeente, bijvoorbeeld met de scholen.

Huidige situatie in schema:



1.2 Gewenste situatie

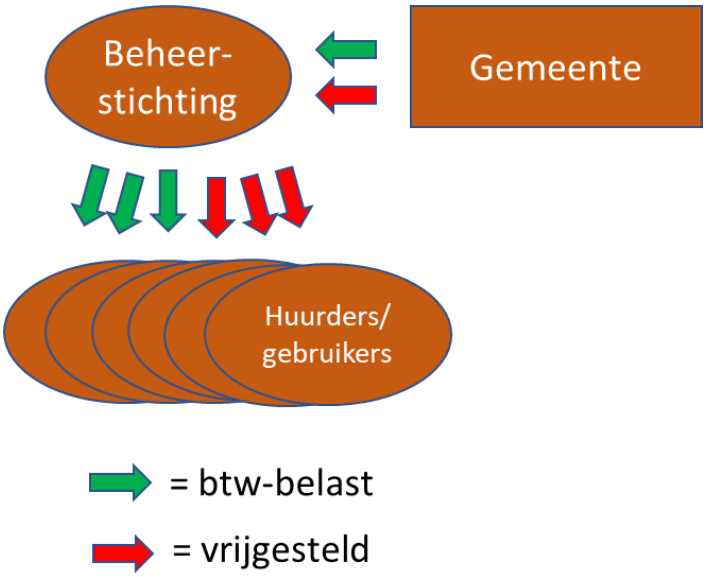
Om de beheerbeheerstichting levensvatbaar te houden, is er gekozen voor opschaling van activiteiten door uit te breiden naar andere gemeentelijke locaties. Hiervoor zijn ten minste twee accommodaties in beeld, namelijk sportvoorziening de Faberhal (hierna: de Faberhal) en de brede school de Rhijnsberg (hierna: de Rhijnsberg).

Zowel de beheerstichting als de gemeente wil graag de volgende uitgangspunten hanteren:

1. Verhuur en ingebruikgeving van alle accommodaties door de beheerbeheerstichting (overeenkomsten van de gemeente overhevelen naar de beheerbeheerstichting);

2. Beheerbeheerstichting voert dagelijks beheer en verhuur van de accommodaties uit;
3. Centrale planning van alle sportvoorzieningen door de Beheerbeheerstichting;
4. Exploitatie is zodanig dat kosten/opbrengsten in evenwicht zijn en er sprake is van een maatschappelijke meerwaarde van de betreffende accommodaties;
5. Vereenvoudiging van de structuur waarbij fiscale uitgangspunten behouden blijven. De vraag is: Kan de beheerbeheerstichting alleen met huurnota's en servicelasten nota's werken in plaats van een hoeveelheid aan termen voor hetzelfde;
6. Gemeente blijft eigenaar van de betreffende accommodaties en is verantwoordelijk voor de instandhouding van de gebouwen;
7. De onderwijscomponent is gewaarborgd;
8. Er zijn twee tarieven. Een maatschappelijk tarief van circa € 85,- en een commercieel tarief van circa € 125,-). Dat betekent dat er geen verkapte subsidies meer in de huur zitten. De (negatieve) verschillen in huur zullen door de gemeente als subsidie terug vergoed worden aan de diverse partijen;
9. Alle geldstromen lopen indien mogelijk via de beheerstichting. Dus ook de huren van de onderwijsinstellingen die in de Rhijnsberg en de Heerd zitten;
10. De beheerstichting krijgt een huurnota van de gemeente. Deze wordt bepaald aan de hand van de kapitaalslasten. De beheerstichting betaalt per Accommodatie één bedrag aan de gemeente;
11. Er dient rekening te worden gehouden met de SPUK subsidie voor de sportlokalen. Deze bevinden zich in de Faberhal (sporthal) en in de Heerd (gymzaal) en Rhijnsberg (gymzaal). De scholen betalen voor het gebruik van de gymzalen. SPUK-subsidie stelt tevens eisen aan de statuten van de beheerstichting.

Gewenste situatie in schema:



2. Beschouwing

Hieronder zullen we ingaan op uw vragen, zijnde:

1. Als alle geldstromen (servicelasten en huur) via de beheerstichting lopen en de beheerstichting betaalt per accommodatie een huursom, wat zijn dan de gevolgen voor de btw ten opzichte van de huidige situatie? Welke aanpassingen in de contracten zijn dan nodig om dit te realiseren?
   NB: Gemeente heeft bij de realisatie van de accommodaties de btw afgetrokken. Deze aftrek mag door de nieuwe situatie niet in gevaar komen.

2. Graag een apart advies betreffende de nieuwe SPUK-regeling voor het sportgedeelte in de drie gebouwen. Waar moet de beheerstichting aan voldoen als zij aanspraak wil maken op deze sportvergoeding.

Ad 1) Als alle geldstromen (servicelasten en huur) via de Beheerbeheerstichting lopen en de Beheerbeheerstichting betaalt per accommodatie een huursom, wat zijn dan de gevolgen voor de btw ten opzichte van de huidige situatie. Welke aanpassingen in de contracten zijn dan nodig om dit te realiseren?

1. *Aftrek btw bij gemeente*

De gemeente heeft bij de realisatie van de accommodaties de btw in aftrek gebracht. Wij gaan er daarbij van uit dat dit enkel betrekking heeft op de btw die is toe te rekenen aan de btw-belaste activiteiten. Voor zover het de btw betreft die is toe te rekenen aan de onbelaste (om niet ter beschikking stellen van ruimte aan onderwijsinstellingen) en vrijgestelde (verhuur aan niet of slechts beperkt aftrekgerechtigde organisaties) activiteiten, gaan wij er van uit dat zij geen btw in aftrek heeft gebracht of heeft gecompenseerd bij het Btw-compensatiefonds. Die btw is dus kostprijsverhogend geboekt.

2. *Wijziging activiteiten gemeente*

Wij adviseren om de gemeente in de nieuwe situatie per gebouw een huurovereenkomst te laten sluiten met de beheerstichting. In deze huurovereenkomst zal voor een zo groot mogelijk deel voor btw-heffing worden geopteerd. Daarbij is het mogelijk om ter zake van het gedeelte waarbij geopteerd wordt voor btw-belaste verhuur, maximaal 10% mee te nemen dat niet voor btw-belaste activiteiten wordt gebruikt. Daarmee wordt gebruikmaking van de optie belaste verhuur geoptimaliseerd.

3. *Wijziging activiteiten beheerstichting*

Aangezien in de nieuwe situatie aan alle gebruikers van de ruimte een vergoeding in rekening wordt gebracht, zal er in alle gevallen sprake zijn van economische activiteiten door de beheerstichting, die ofwel btw-belast ofwel vrijgesteld zijn. Dat er sprake is van meerdere tarieven doet daar aan niet af, nu beide tarieven meer dan symbolisch zijn.

In beginsel geldt voor de ter beschikking stelling van de gymzalen aan scholen en sportverenigingen dat vanaf 1 januari 2019 niet langer het verlaagd tarief (thans 9%) van toepassing is, maar dat de sportvrijstelling hierop van toepassing is (zie bijlage, onderdeel 9). De beheerstichting heeft immers geen winstoogmerk in de zin van de btw. De beheerstichting kan geen overschotten behalen en uitkeren aan leden of aandeelhouders.

4. *Gebruikersovereenkomsten*

De btw-regelgeving over verhuur (zie bijlage, onderdelen 1 tot en met 4) brengt in onze optiek met zich mee dat enkel in die gevallen waarbij sprake is van een gebruikersovereenkomst ter zake van het sporten in de gymzaal, de prestatie niet als verhuur gekwalificeerd dient te worden. In de andere gevallen is sprake van het exclusief ter beschikking stellen van een bepaalde ruimte, tegen een bepaalde tijdsduur en tegen een bepaalde prijs. Dat betekent dat in die andere gevallen naar onze mening als verhuur moeten worden aangemerkt.

Daarmee dient ook de vraag 'Kan de beheerbeheerstichting alleen met huurnota's en servicelasten nota's werken in plaats van een hoeveelheid aan termen voor hetzelfde? ' (zie het 5^{e} uitgangspunt) positief te worden beantwoord.

In de 'Gebruikersovereenkomst Gymzaal MFA De Heerd 2018-2019' wordt gesproken over toepassing van het 'lage tarief van 6%'. Per 1 januari 2019 is het verlaagd tarief verhoogd naar 9%. Bovendien zijn wij van mening dat van 1 januari 2019 in beginsel de sportvrijstelling van toepassing is op deze terbeschikkingstelling (zie bijlage, onderdeel 9).

Voor zover er vergaderruimten voor korte tijd worden verhuurd, is het onder voorwaarden mogelijk te opteren voor btw-belaste verhuur ongeacht of de huurder belaste of vrijgestelde prestaties verricht (zie bijlage, onderdeel 13).

5. *Gevolgen voor btw aftrek bij gemeente*

De groep afnemers die in de nieuwe situatie onder de huurovereenkomst 'belast' valt, is ten opzichte van de oude situatie minder groot. Immers de (niet of beperkt aftrekgerechtigde) organisaties met wie een belaste gebruikersovereenkomst was aangegaan in de oude situatie, alsmede de sportverenigingen, zullen daar in de nieuwe situatie niet meer onder vallen.

Daarom gebruikt de gemeente de gymzaal voor een kleiner deel voor btw-belaste prestaties. De voorbelasting die de gemeente in rekening gebracht krijgt ter zake van de instandhoudingskosten, komt dan ook voor een kleiner deel dan voorheen bij haar voor aftrek in aanmerking.

Tevens zal de gemeente in verband met de gewijzigde verhoudingen belast - vrijgesteld de btw die zij bij de aanschaf van de gebouwen in aftrek heeft gebracht, moeten herzien. Omdat een herziening in verband met de wijziging van de sportvrijstelling achterweg blijft (zie bijlage, onderdeel 10), heeft de herziening enkel betrekking op het gewijzigd gebruik in verband met het feit dat een aantal gebruikersovereenkomsten niet als belast gebruik aangemerkt kunnen worden.

Overigens menen wij dat deze herziening niet enkel betrekking heeft op de jaren waarop de nieuwe situatie ziet, maar ook op oude jaren betrekking heeft. Wij adviseren om dit nader te (laten) onderzoeken en/of dit met de Belastingdienst af te stemmen.

6. *Gevolgen voor btw aftrek bij beheerstichting*

De beheerstichting verricht zowel btw-belaste verhuur- en beheeractiviteiten als vrijgestelde verhuuractiviteiten. De btw die betrekking heeft op kosten die direct gerelateerd kunnen worden aan de vrijgestelde verhuur, komt niet voor aftrek in aanmerking. De btw die betrekking heeft op kosten die direct gerelateerd kunnen worden aan btw-belaste verhuur en beheeractiviteiten, komt voor aftrek in aanmerking. Voor zover het gaat om kosten die niet direct kunnen worden toegerekend, kan de beheerstichting de btw in beginsel in aftrek brengen pro rata parte de omzetverhouding.

Ad 2) Graag een apart advies betreffende de nieuwe SPUK-regeling voor het sportgedeelte in de drie gebouwen. Waar moet de beheerstichting aan voldoen als zij aanspraak wil maken op deze sportvergoeding?

Een uitkering op basis van de SPUK-regeling kan enkel door de gemeente worden aangevraagd. Het moet dan gaan om investeringen in sportaccommodatie, onderhoud van een sportaccommodatie, exploitatiekosten van een sportaccommodatie, oftewel werkzaamheden (arbeid) direct gerelateerd en kosten voor multifunctionele accommodaties, mits de kosten met btw belast zijn. Voor wat de belangrijkste aspecten van de SPUK-regeling betreft, verwijzen wij naar onderdeel 11 van de bijlage.

In casu komt het er op neer dat de gemeente een SPUK-uitkering kan aanvragen voor zover het niet gaat om bovengenoemde kosten voor zover ze betrekking hebben op btw-belaste verhuur dan wel de uiteindelijke terbeschikkingstelling aan scholen ten behoeve van bewegingsonderwijs,

ongeacht of er al dan niet een vergoeding door de scholen wordt betaald (zie hieronder bij punt 11). Dit laatste staat nog ter discussie, zodat daar thans nog onduidelijkheid over is.

De beheerstichting heeft mogelijk wel recht op een subsidie op grond van de BOSA-regeling (zie bijlage, onderdeel 12). Wij adviseren om dit nader uit te (laten) zoeken. Wat daarbij in ieder geval van belang is, is een juiste KvK-inschrijving (SBI-code).

Voor zover de gemeente aan sportverenigingen de gelegenheid geeft tot sportbeoefening, heeft de gemeente dus in ieder geval recht op de SPUK-subsidie. Met betrekking tot bewegingsonderwijs voor primair onderwijs speelt de vraag of de gemeente recht op de SPUK-subsidie heeft. De SPUK-regeling geldt voor alle kosten met btw, ook btw op gas en elektriciteit. Als de beheerstichting gelegenheid geeft tot sportbeoefening dan heeft de beheerstichting geen recht op SPUK, maar mogelijk recht op de BOSA-subsidie. De beheerstichting dient te kunnen worden aangemerkt als een amateursportorganisatie. Daar lijkt thans geen sprake van te zijn. Het is de vraag of het wenselijk dan wel mogelijk is om dit aan te passen. Indien blijkt dat dit niet het geval is, geven wij in overweging, om de kosten van btw te beperken, om de sportgedeelten van de betreffende gebouwen uiteindelijk te laten exploiteren door de gemeente. De beheerstichting zou bijvoorbeeld de sportzalen namens c.q. voor rekening en risico van de gemeente kunnen exploiteren. In dat geval kan de gemeente de SPUK-subsidie claimen.

3. Conclusies en aanbeveling

Op grond van het bovenstaande concluderen wij dat het mogelijk is om de voorgenomen ‘vereenvoudigingsslag’ te maken. Wij adviseren daarbij om (opnieuw) een onderzoek te doen naar de soorten gebruikers van de accommodaties. Naar aanleiding van de resultaten daarvan, kan per accommodatie een huurovereenkomst tussen gemeente en beheerstichting worden opgesteld, waarbij per huurovereenkomst een btw-optimalisatie kan worden gerealiseerd door gebruikmaking van het 90%-criterium.

Daarnaast is van belang om te onderzoeken of de SPUK- dan wel de BOSA-regeling het meest in aanmerking komt en wat er nodig is om dit te regelen. De beheerstichting kan in ieder geval geen gebruik maken van de SPUK-regeling.

Desgewenst begeleiden wij de beheerstichting dan wel de gemeente graag bij beide vervolgonderzoeken.

_____
Zwolle, augustus 2019
mr. drs. G.W. Beuker

Wipstrikkerallee 95
8023 DW Zwolle
Tel: 038 - 453 0371

Oudezijds Voorburgwal 217-D
1012 EX Amsterdam
Tel: 06 – 26 16 4880

***

Bijlage: Juridisch kader

1. *Verhuur*

Van de 'verhuur' van een onroerende zaak is sprake als de eigenaar van een onroerende zaak aan een huurder onder bezwarende titel (d.w.z. tegen ontvangst van een vergoeding (huur)) voor een overeengekomen tijdsduur het recht verleent om een (gedeelte van een) onroerende zaak exclusief te gebruiken. Met 'exclusief gebruik' wordt bedoeld dat de huurder de onroerende zaak mag gebruiken als ware hij de eigenaar van de zaak en het recht heeft om iedere andere persoon van het genot van dat recht uit te sluiten.

2. *Verhuur plus*

Bij de terbeschikkingstelling van een multifunctionele ruimte (waarin bijvoorbeeld gelegenheid is om te vergaderen, doceren, overleggen, etc.) geldt als uitgangspunt dat sprake is van verhuur. Dit is slechts anders als naast de terbeschikkingstelling van de ruimte andere handelingen worden verricht waardoor het passieve karakter van de verhuur verloren gaat. Daartoe is vereist dat de terbeschikkingstelling en de andere handelingen één prestatie vormen en dat het passieve karakter van de verhuur verloren gaat doordat de verhuur niet meer de *overwegende* prestatie is. Anders gezegd, de ene handeling, waarvan de terbeschikkingstelling van de ruimte onderdeel uitmaakt, heeft niet langer *in hoofdzaak* de passieve terbeschikkingstelling ten doel. Dit moet worden beoordeeld vanuit het standpunt van de gemiddelde consument. Als diensten slechts bijkomend zijn hebben zij geen invloed op de aard van de prestatie van de hoofddienst. Als de hoofddienst de verhuur van een onroerende zaak is, dan kunnen bijkomende diensten daar dus niet aan afdoen. Van bijkomende diensten is sprake wanneer een dienst geen doel op zich is maar een middel om de hoofddienst van de dienstverrichter zo aantrekkelijk mogelijk te maken.

3. *Overige voorzieningen (servicekosten?)*

Bij de terbeschikkingstelling van een multifunctionele ruimte worden naast de ruimte vaak ook andere voorzieningen aangeboden waarvan men, al dan niet verplicht, gebruik kan/moet maken. Voorbeelden zijn de schoonmaak, bewaking, ehbo-voorziening, catering, terbeschikkingstelling van (schrijf)materiaal, beamer en geluidsinstallatie en de terbeschikkingstelling van kluisjes. Voor de btw-heffing moet worden beoordeeld of door deze handelingen het passieve karakter van de verhuur verloren gaat. Dit is niet het geval voor diensten die zelfstandig in aanmerking moeten worden genomen naast de verhuur. Dit is hier aan de orde voor de schoonmaak en bewaking. Deze prestaties hebben derhalve geen invloed op de duiding van de apart in acht te nemen verhuurprestatie. Bijkomende prestaties beïnvloeden het passieve karakter van de hoofdprestatie, de verhuur, evenmin. Dat is hier aan de orde voor de terbeschikkingstelling van

(schrijf)materiaal, beamer en geluidsinstallatie. Vanuit de modale consument gezien zijn deze afzonderlijke diensten immers niet overheersend. Hetzelfde geldt voor een EHBO-voorziening en eenvoudige catering (bijvoorbeeld koffie, thee en water). Meer luxe catering (bijvoorbeeld broodjes, snacks, e.d.) moet als afzonderlijke prestatie in aanmerking worden genomen, die aan de terbeschikkingstelling van de ruimte ook niet het karakter van verhuur ontneemt.

4. *Verhuur of andere activiteit?*

Als uitgangspunt geldt dat de verhuur van een onroerende zaak in de regel een betrekkelijk passieve activiteit is, die enkel verband houdt met het tijdsverloop en geen toegevoegde waarde van betekenis oplevert. Deze handeling moet daarom worden onderscheiden van andere activiteiten die ofwel een zakelijk-industrieel en commercieel karakter hebben. Een belangrijk voorbeeld daarvan uit de jurisprudentie is de het gelegenheid geven tot sportbeoefening vanuit een accommodatie. Dit is geen verhuur, maar een van rechtswege naar het verlaagd tarief belaste prestatie.

5. *Opteren voor btw-belaste verhuur*

In geval van verhuur kunnen verhuurder en huurder opteren voor btw-heffing indien de huurder het gehuurde gebruikt voor activiteiten die voor 90% of meer recht geven op aftrek van voorbelasting. In de huurovereenkomst dient er melding van gemaakt te worden dat de verhuur btw-belast is. Om vast te stellen of aan dit 90%-criterium wordt voldaan, wordt in beginsel aangesloten bij de omzetverhoudingen, waarbij louter wordt gekeken naar de omzet die in of vanuit het betreffende gedeelte wordt gerealiseerd. Indien het werkelijk gebruik een juister beeld geeft, dient te worden uitgegaan van het werkelijk gebruik, bijv. per m2 of per tijdseenheid.

6. *Aftrekrecht bibliotheken*

In een beleidsbesluit geeft de staatssecretaris aan dat de gratis uitleenhandelingen van bibliotheken niet tot een inperking leiden van het aftrekecht en dus voldoen aan het 90%-criterium.

7. *Conclusie A-G 23 april 2019, 17/04489*

De Advocaat Generaal (A-G) heeft recent een conclusie genomen in een casus waarbij ook sprake was van gymzalen in eigendom van een gemeente, die deel uitmaakten van een multifunctionele accommodatie. De gymzalen werden aanvankelijk deels om niet ter beschikking geteld aan scholen en deels tegen vergoeding ter beschikking gesteld aan sportverenigingen. Een aantal jaren later brengt de gemeente met goedkeuring van de Belastingdienst alsnog een vergoeding in rekening aan de scholen en verstrekt zij tevens een subsidie aan de scholen ter grootte van deze

vergoeding (kasrondje). De gemeente verzoekt om btw-teruggaaf ter zake van de voorgaande jaren. Dit verzoek wordt gehonoreerd voor zover het het gedeelte dat aan de sportverenigingen wordt verhuurd betreft. De inspecteur en het Gerechtshof zijn van mening dat de destijds door de gemeente in aftrek gebrachte btw, voor zover het ziet op het gedeelte dat aan de scholen ter beschikking wordt gesteld, niet voor herziening in aanmerking komt. De A-G is van mening dat de gemeente bij de aankoop van de gymzalen, heeft gehandeld als belastingplichtige en niet als gemeente. Nu de bepalingen over de herziening van de aftrek van toepassing
zijn als een belastingplichtige bij de aanschaf van een goed heeft gehandeld als belastingplichtige, heeft de gemeente volgens de A-G dus ook recht op herziening. De A-G adviseert de Hoge Raad het cassatieberoep gegrond te verklaren. De Hoge Raad moet hierover dus nog een oordeel vellen.

8. *Beleid inzake kasrondje*

Naar aanleiding van een WOB-verzoek is gebleken dat de Belastingdienst in een (interne) brief, gedagtekend 28 augustus 2015 het standpunt heeft ingenomen dat het tegen vergoeding ter beschikking stellen van een sportaccommodatie door een gemeente aan het basisonderwijs, er niet langer sprake meer is van een prestatie in het economische verkeer.

9. *Verruiming sportvrijstelling per 1 januari 2019*

Per 1 januari is het gelegenheid geven tot sportbeoefening door niet-winstbeogende instellingen vrijgesteld. Volgens artikel 11, lid 4, onderdeel b van de Wet op de omzetbelasting 1968 is geen sprake van een instelling die winst beoogt, indien aan de instelling direct of indirect een sportaccommodatie of een gedeelte daarvan ter beschikking wordt gesteld door een publiekrechtelijk lichaam dat ter zake van die terbeschikkingstelling niet ten minste de aan die accommodatie of het gedeelte daarvan toerekenbare integrale kosten aan zijn afnemer in rekening brengt.

De integrale kostprijs omvat in ieder geval de operationele kosten, afschrijvingskosten, onderhoudskosten en vermogenskosten. Bij de vaststelling van die integrale kosten is het uitgangspunt dat alle relevante kosten moeten worden doorberekend zoals private ondernemers dat ook zouden doen. Het gaat daarbij om alle directe en indirecte kosten voor de economische activiteit. Deze doorberekening moet plaatsvinden op basis van objectief te rechtvaardigen bedrijfseconomische principes. Het gaat hierbij in elk geval om operationele kosten (waaronder in ieder geval personeelskosten, huisvestingskosten, automatiseringskosten, materiële kosten en overheadkosten), afschrijvings- en onderhoudskosten en vermogenskosten.

10. Overgangsregeling ter zake van herziening bij wijziging sportvrijstelling

Indien ter zake van de bouw of aanschaf van een onroerende zaak btw in aftrek is gebracht, terwijl deze onroerende zaak in een van de volgende negen jaren (voor een groter deel) vrijgesteld wordt gebruikt, dient de in aftrek gebrachte btw in beginsel te worden herzien. In het belastingplan 2019 is echter een artikel opgenomen waarin wordt geregeld dat een dergelijke herziening zich niet voordoet indien het (grotere) vrijgestelde gebruik ziet op de wijziging van de sportvrijstelling.

11. Specifieke uitkering stimulering sport voor gemeenten (SPUK)

Gemeenten kunnen in de periode 2019-2023 een 'Specifieke uitkering stimulering sport' (SPUK) aanvragen voor alle gerealiseerde bestedingen voor activiteiten in het kader van sport. Dit is wel aan een aantal voorwaarden verbonden. Als er meer wordt aangevraagd dan beschikbaar, vindt een verdeling naar rato van de aangevraagde bedragen plaats.

Om de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties en de aanschaf van sportmaterialen te stimuleren, kunnen gemeenten een uitkering aanvragen voor:

- Investeringen in de bouw en het onderhoud van accommodaties
- Exploitatie van sportaccommodaties, zoals het beheer van een accommodatie. Het kan gaan om gebruikskosten (bijvoorbeeld energielasten) en ingehuurde krachten zoals buurtsportcoaches en andere beheerders van accommodaties.

Criteria voor het aanvragen van de SPUK zijn:

- De uitkering is bedoeld voor gemeenten en wordt op aanvraag verstrekt.
- De activiteiten beginnen vanaf 1 januari en duren tot en met 31 december 2019.
- Een activiteit mag niet óók worden gesubsidieerd door een andere regeling.
- Er wordt geen uitkering gegeven voor activiteiten waarvan op grond van de Wet op de omzetbelasting 1968 recht op aftrek van omzetbelasting bestaat of voor activiteiten die recht geven op compensatie op grond van de Wet op het btw-compensatiefonds.
- Gedurende 10 jaren na afloop van de uitkeringsperiodeperiode voor de activiteiten waarvoor uitkering is ontvangen mag geen recht op aftrek van btw op grond van de Wet omzetbelasting 1968, dan wel recht op compensatie op grond van de Wet op het btw-compensatiefonds, ontstaan.
- De specifieke uitkering wordt voor ten hoogste een jaar verleend.
- Een ontvanger van een uitkering verstrekt jaarlijks uiterlijk op 15 juli van het jaar volgend op de verlening van de specifieke uitkering bepaalde verantwoordingsinformatie.

De regeling subsidieert maximaal 17,5% van de bestedingen, inclusief btw. In 2019 is er € 152 miljoen subsidie beschikbaar. De aanvragen moet <u>vóór 27 september 2019</u> aangeleverd zijn.

In een vraag- en antwoordspel heeft de Dienst Uitvoering Subsidies aan Instellingen een aantal (fiscale) vragen en antwoorden over de SPUK uitgewerkt, waaronder de volgende:

Hoe om te gaan met btw die drukt op kosten met betrekking tot gymzalen die bestemd zijn voor onderwijsgebruik?
Voor zover gemeenten gymzalen ter beschikking stellen aan instellingen voor primair onderwijs voor het bewegingsonderwijs, is geen sprake van een dienst die nauw samenhangt met de beoefening van sport als bedoeld in artikel 11-1-e Wet OB. De kosten die samenhangen met deze diensten komen dus niet in aanmerking voor compensatie via de regeling.

Als een accommodatie wordt verhuurd aan een huurder die commercieel gelegenheid geeft tot sportbeoefening, valt dit dan ook onder de regeling?
Nee, de huurder valt dan niet onder de sportvrijstelling en kan de voorbelasting gewoon volgens de normale regels in aftrek brengen. In die situatie is er geen recht op de uitkering.

Moeten er gebruiksovereenkomsten worden gesloten of kan de gemeente de huurovereenkomst blijven gebruiken?
De gemeente kan zowel de huur- als de gebruikersovereenkomst hanteren.

12. BOSA-regeling (Bouw en onderhoud sportaccommodaties)

Om de bouw, het onderhoud en het beheer van sportaccommodaties, én de aanschaf en het onderhoud van sportmaterialen te stimuleren, kunnen amateursportorganisaties subsidie aanvragen. De regeling 'bouw en onderhoud sportaccommodaties' subsidieert sportgerelateerde kosten die vanaf 1 januari 2019 aan de organisatie gefactureerd worden. Horecagerelateerde activiteiten worden niet gesubsidieerd.

Hoogte subsidie

De regeling subsidieert 20% van de kosten van de activiteiten (inclusief btw). Per organisatie geldt een maximum subsidiebedrag van € 2,5 miljoen per kalenderjaar. Een organisatie mag meerdere aanvragen indienen.

Voor de gehele regeling is in 2019 een budget van € 87 miljoen beschikbaar. Dit wordt verdeeld op volgorde van binnenkomst van complete aanvragen.

Voor energiebesparende maatregelen of activiteiten om de toegankelijkheid van de accommodatie te verbeteren, kan aanvullende subsidie worden verstrekt. Deze subsidie bedraagt maximaal 15% van de kosten (inclusief btw).

Het minimale subsidiebedrag verschilt per artikel uit de regeling.

Minimale aanvraag en bewijsstukken

De organisatie kan de subsidie aanvragen voordat de activiteiten plaatsvinden of als ze zijn afgerond en betaald. Deze keuze is van invloed op de minimale subsidieaanvraag en welke bewijsstukken de organisatie moet meesturen.

SBI-code

Iedere organisatie die zich inschrijft in het Handelsregister krijgt een of meerdere SBI-codes. Deze code geeft aan wat de activiteit van de organisatie is. Zo kan er worden bepaald of er inderdaad sprake is van een amateursportorganisatie. Organisaties waarbij de SBI-code begint met de cijfers 93.1 zijn sportorganisaties. Zij komen daarom in aanmerking voor subsidie. Uitzondering daarop vormen organisaties met codes die gerelateerd zijn aan beroepssporten (93.13, 91.14.6, 93.19.1, 93.19.3, 93.19.4 en 93.19.5).

Subsidie aanvragen

- De organisatie hoeft de aanvraag niet gelijk helemaal af te ronden. Deze kan worden opgeslagen en later mee verder gegaan worden.
- Het is raadzaam na te denken over eventuele investeringen op het gebied van energiebesparing of toegankelijkheid (artikel 6 van de regeling).
- Ook van belang is de keuze om vooraf of juist achteraf subsidie aan te vragen. Het is niet mogelijk om een gecombineerde aanvraag te doen.
- Ontvangt de gemeente al een SPUK-uitkering voor de activiteiten? Dan komt de organisatie niet in aanmerking voor deze regeling.

Bij het invullen van de aanvraag zijn van belang:

- Contactgegevens van de aanvragende organisatie en eventueel een intermediair.
- Het KvK-uittreksel waaruit blijkt wie er bij de organisatie tekenbevoegd is/zijn.
- Een getekend machtigingsformulier door de tekenbevoegde(n) zoals vermeld op het KvK-uittreksel, indien een intermediair de aanvraag doet.
- Bankgegevens met een scan van een bankafschrift die niet ouder is dan 3 maanden, waarbij de naam van de aanvragende organisatie en IBAN volledig leesbaar zijn.
- Start- en einddatum van de activiteiten waarvoor de organisatie subsidie aanvraagt.
- De kosten die de organisatie heeft gemaakt of gaat maken. Deze kosten worden onderbouwd met facturen, offertes en betaalbewijzen.

- Scans van facturen, offertes en betaalbewijzen van uw kosten, met een vermelding van de naam van de aanvragende partij.
- De SBI-code(s) van de aanvragende organisatie.

Subsidie vaststellen

Subsidieaanvragen voor activiteiten die al zijn afgerond (artikel 8 en 10), worden direct vastgesteld. Subsidieaanvragen voor activiteiten die nog niet waren opgestart (artikel 11 en 12) worden vastgesteld na afronding van de werkzaamheden. Dit moet binnen 22 weken na afronding worden aangevraagd. Omstreeks die tijd ontvangt u hiervoor van DUS-I een uitnodiging. U heeft zelf dus geen actie te ondernemen.

Verzoeken tot vaststelling die niet naar aanleiding van onze uitnodiging worden verstuurd, kunnen we helaas niet in behandeling nemen.

13. Congres-, vergader- en/of tentoonstellingsruimten

Bij de verhuur van onroerende zaken die dienen als congres-, vergader- en/of tentoonstellingsruimten is meestal sprake van kortdurende verhuur aan veel en telkens wisselende huurders, die niet steeds in dezelfde mate recht hebben op btw-aftrek. Voor ondernemers die congres-, vergader- en/of tentoonstellingsruimte verhuren is het in de praktijk niet goed werkbaar om bij kortdurende verhuur aan veel en telkens wisselende huurders na te gaan of deze voldoen aan de voorwaarden voor belaste verhuur. Vanwege deze praktische problemen keurt de staatssecretaris het volgende goed.

Onder de volgende voorwaarden wordt goedgekeurd dat de verhuur van congres-, vergader- en/of tentoonstellingsruimte wordt belast zonder dat de verhuurder en de huurder hiervoor hoeven te opteren. De verhuurder hoeft ook niet na te gaan in welke mate de huurders recht hebben op btw-aftrek.

Voor deze goedkeuring gelden de volgende voorwaarden:

1. De huurder huurt de congres-, vergader- en/of tentoonstellingsruimte voor maximaal één maand. Of voldaan is aan deze voorwaarde dient per afzonderlijke locatie te worden beoordeeld.
2. De huurder gebruikt de gehuurde ruimte uitsluitend als congres-, vergader- en/of tentoonstellingsruimte.
3. De verhuurder maakt aan de huurder expliciet kenbaar dat de verhuur van de ruimte belast plaatsvindt. Dit kan de verhuurder bijvoorbeeld doen door een duidelijke vermelding op de prijslijst of een duidelijke bepaling in de huurovereenkomst.

Deze goedkeuring geldt – onder de gestelde voorwaarden – ook voor andere onroerende zaken, zoals ruimten in een hotel-, café- en restaurantbedrijf, voor zover die in het kader van de betreffende verhuur uitsluitend als congres-, vergader- en/of tentoonstellingsruimte worden gebruikt.

Bijlage 4: Toelichting onderwijsvergoeding in de Rhijnsberg

De gebruikers van de Rhijnsberg ontvangen een vergoeding voor het instant houden van hun school/opvang en voor de sportvoorziening. Deze vergoeding is voor groot- en klein onderhoud, schoonmaak en energie. Stichting Cambium heeft het beheer van de Rhijnsberg voor zijn rekening genomen, zij ontving het bedrag aan gebruikslasten (servicekosten) op haar rekening. Dit bedrag € 256.065,- is in het exploitatieoverzicht opgenomen met de onderstaande bedragen per gebruiker.

Schema facturatie gemeente aan onderwijs Rhijnsberg

Factureren door gemeente			gebruikerslasten			correctie			Cambium rek. naar gemeente
2020	m² bvo	€/m² bvo	per jaar	per mnd	onderhoud	duurzaamheid	schoonmaak		2020 (maandbedrag)
De Spreng	785	€ 64,48	€ 50.617	€ 4.218	€ 1.651	€ 196			€ 2.371
Het Talent	2.331	€ 64,48	€ 150.303	€ 12.525	€ 4.903	€ 583			€ 7.039
Hummelhuis/i	550	€ 26,93	€ 14.809	€ 1.234	€ 240	€ 144			€ 850
Hummelhuis/(s)mf	89	€ 55,19	€ 4.912	€ 409	€ 39	€ 22			€ 348
Stichting KOM/i	48	€ 26,40	€ 1.267	€ 106	€ 21	€ 12			€ 73
Stichting KOM/(s)m	17	€ 55,19	€ 938	€ 78	€ 7	€ 4			€ 67
Sportvoorziening	637	€ 52,15	€ 33.218	€ 2.768	€ 455	€ 159		€ 970	€ 1.184
totaal	4.457		€ 256.065	€ 21.339	€ 7.317	€ 1.121		€ 970	€ 11.931

Een deel van deze gebruikerslasten gebruiken zij zelf voor klein onderhoud, schoonmaak en energie en het deel wat dan overblijft gaat naar de Gemeente Heerde, die het groot onderhoud voor zijn rekening neemt. Stichting Cambium krijgt dus maandelijks € 21.339,- binnen. Er wordt een bedrag van € 9.408,- per maand ingehouden voor klein onderhoud, schoonmaak en energie. Het resterende bedrag van € 11.931,- per maand wordt aan de Gemeente overgemaakt zodat de Gemeente dit kan gebruiken voor groot onderhoud etc. Deze € 11.931,- x 12 maanden = **€ 143.172,-** is opgenomen in de exploitatie als: deel gebruikerslasten stichting aan gemeente.

Nadat de beheerstichting Maatschappelijke Accommodaties het beheer heeft overgenomen, is het waarschijnlijk dat alleen het deel voor de beheerstichting wordt opgenomen, zijnde

€ 112.896,-, en het deel dat wordt overgeboekt naar de Gemeente buiten de boeken van de Beheerstichting blijft.

Bijlage 5: vacatures bestuursleden Beheerstichting Maatschappelijke accommodaties

CONCEPTTEKST VACATURES BESTUURSLEDEN

Voor de beheerstichting Maatschappelijke accommodaties in Heerde zoeken wij per direct een voorzitter, secretaris en penningmeester. Dit bestuur wordt verantwoordelijk voor het exploiteren en beheren van de MFA de Heerd, de Rhijnsberg (scholen en kinderopvang) en de Burgemeester Faberhal (sporthal). Voor de operationele zaken rondom beheer en onderhoud wordt het bestuur ontlast door een beheermanager (0,6 fte), die zelfstandig opereert op hbo+ niveau. Het onroerend goed is van de gemeente Heerde en zij is verantwoordelijk voor het groot onderhoud. De beheerstichting doet de overige zaken en ontvangt hiervoor huur en servicelasten van de huurders van de panden.

Het bestuur richt zich met name op contacten met de gemeente Heerde en het zorgen voor een sluitende exploitatie en begroting. Administratieve handelingen zijn grotendeels uitbesteed aan administratiekantoor Non-Stop te Hattem. Van de bestuursleden wordt verwacht dat zij een ondernemende instelling hebben. Inlevingsvermogen, initiatief en resultaatgerichtheid zijn voor dit bestuur noodzakelijk. Deskundigheid op financieel en juridisch gebied en een netwerk in en rond Heerde is een absolute pré. Tijdsbesteding gemiddeld 4 uur per week.

Voor deze bestuursfuncties is een vrijwilligersvergoeding beschikbaar.

Indien u geïnteresseerd bent in één van de vacante functies, kunt u contact opnemen met Jeroen Geerdink interim-bestuurder. Hij is te bereiken onder nummer 06-52058518 of voorzitter@beheerstichting.nl.

Profiel voorzitter

- Onafhankelijk voorzitter die boven de partijen staat;
- Communicatief in staat de organisatie extern te vertegenwoordigen;
- Verbindende persoonlijkheid, leiding geven, overzicht hebben, netwerken, inspireren, visionair, onderhandelen, verantwoordelijk;
- Kennis: maatschappelijke bedrijfsvoering, beleid en actualiteit in sport, cultuur en welzijn;
- Ervaring: bedrijfsvoering en management, ambtelijke samenwerking, heeft bij voorkeur concrete ervaring in de rol van voorzitter;

Profiel penningmeester

- Sterk in communicatie, samenwerken, overzicht;
- Ondernemerschap, op de hoogte van subsidies en mogelijke externe geldstromen;
- Boekhoudkundig goed onderlegd, ervaring met financiële administraties.
- Integriteit/vertrouwensfunctie;
- Bewaken en beheren van de financiën;
- Opstellen van een financieel jaarverslag, jaarbegroting in samenwerking met externe administratieve kracht.

Profiel secretaris

- Sterk in communicatie, samenwerken, overzicht;
- Juridische achtergrond, maatschappelijke ontwikkelingen;
- Verzorgen van de agenda, vergaderstukken en verslaglegging voor overleggen en bestuursvergaderingen;
- Controle bestuurlijke regels en beheer overeenkomsten.

Bijlage 6: Opmerkingen onderhoud en leveranciers Faberhal

Specificatie onderhoud en leveranciers Faberhal

- Deuren voor het afsluiten van de opslag voor de sportmaterialen worden onderhouden door Alsta. Brandwerende roldeur tussen de sporthal en de turnhal wordt onderhouden door GND Brinkman. Vouwwand wordt onderhouden door Trenomat.
- De elektrische installatie in de Faberhal (verlichting, noodverlichting, wifi, en electrische installatie) wordt onderhouden door Daanen Installatietechniek.
- De PV installatie die wordt onderhouden door Aalberts.
- Sportvloer wordt onderhouden door Pulastic.
- Reiniging buitengevels wordt op afspraak door Van de Haar of Bosch Facilitaire Diensten uitgevoerd.
- Pelletkorrels worden via Van Dorp Installaties afgeroepen en geleverd door Pure Power. Pelletkachels worden naast van Dorp Installaties door Biomassatechniek van Munster onderhouden (zit meer kennis over de pelletkachels).
- De brandwerende scheidingen worden onderhouden door GBB brandwerende afwerking.
- Elektrische boiler voor warm water in de keuken kantine wordt door Bart Pool onderhouden.
- Koffieautomaat in de kantine wordt onderhouden door OverWijk.
- Ongedierte bestrijding ligt bij Rentokil.
- Keuren van ladders en klimmateriaal ligt bij Skyworks.
- Het inspecteren van het dak ligt bij Consolidated.
- Denk aan reservering voor apparatuur keuken. Deze is verouderd en zal ergens in april vervangen worden, keukenrenovatie.