

## HUURANBOD

### Badhuisplein 7 te Zandvoort (voorm. Holland Casino)

**Adres:** Badhuisplein 7, 2042 JB Zandvoort

**Datum:** 11 september 2025

**Afdeling:** Vastgoed

**Contact:** Bart F. Muller, assetmanager

**Telefoon:** 06-39814591

**E-mail:** bmuller@haarlem.nl

---

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oppervlakte</b>                              | Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO): 2.680m <sup>2</sup> , kelder, begane grond, 1 <sup>e</sup> verdieping. <i>Conform NEN2580 meting d.d. 14-10-2022.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Staat van onderhoud</b>                      | 'as is where is'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Huurcontract</b>                             | ROZ model 230a versie 2025 met bijbehorende Algemene Bepalingen en enkele bijzondere bepalingen specifiek gemeente Zandvoort.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Huurprijs per jaar</b>                       | EUR 85.000,-, zijnde de door Verhuurder aan Huurder in rekening te brengen Kostprijs Dekkende Huur (KPDH).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Huurprijs per m<sup>2</sup> VVO per jaar</b> | EUR 32,-.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Btw</b>                                      | Huurprijs vrij van btw, tenzij Huurder daarvoor opteert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Indexatie</b>                                | Jaarlijks voor het eerst per 1-1-2027, gelijk aan het indexcijfer zoals dat in de begroting voor desbetreffend jaar is vastgesteld door de gemeente Zandvoort.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Waarborgsom/bankgarantie</b>                 | 3 maanden bruto betalingsverplichting.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Servicekosten</b>                            | <p>Het uitgangspunt is dat overwegend alle facilitaire componenten rechtstreeks via Huurder lopen, zowel organisatorisch als financieel. Er wordt daarom geen afrekenbaar voorschot in rekening gebracht, tenzij partijen om praktische redenen anders overeenkomen.</p> <p>Facilitaire diensten waar Huurder voor eigen rekening en risico rekening mee moet houden zijn o.a.:</p> <p><b>Energiekosten</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gas</li><li>- Water</li><li>- Elektra</li></ul> |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | <p><b>Schoonmaakkosten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schoonmaak gehuurde</li> <li>- Glasbewassing binnen en buiten</li> <li>- Toiletvoorzieningen algemene ruimtes, w.o. toiletpapier, dameshygiëneboxen e.d</li> <li>- Vloerbedekking incl. periodieke dieptereiniging</li> <li>- Ongediertebestrijding</li> </ul> <p><b>Groenvoorziening</b></p> <p><b>Beveiliging en toezicht</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beveiligingsdiensten: abonnement brandalarm + eventuele doormelding</li> <li>- Beveiligingsdiensten: alarmopvolging bij (loos) alarm</li> <li>- Beveiligingsdiensten: abonnement inbraakalarm + eventuele doormeldingen</li> <li>- Toegangscontrole (vaste loop/rijrondes buiten openingstijden)</li> <li>- Dagelijks beheer</li> </ul> <p><b>Afvalverwijdering</b></p> <p><b>Verzekeringen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Glas</li> <li>- Inboedel gehuurde</li> <li>- Bedrijfsaansprakelijkheid</li> </ul> <p><b>Gemeentelijke heffingen en belastingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rioolheffing</li> <li>- Afvalstoffenheffing</li> <li>- Zuiveringsheffing</li> <li>- Waterschapsheffing</li> <li>- OZB gebruiker</li> </ul> <p><b>Btw laag (water) en hoog (rest)</b></p> |
| <b>Preventief onderhoud</b> | <p>In overleg stemmen partijen af op welke wijze het preventief (storings)onderhoud georganiseerd wordt.</p> <p>Verhuurder brengt in ieder geval een afrekenbaar voorschot voor dit type gebruikersonderhoud in rekening, groot <b>EUR 5,00 per m² VVO per jaar</b> exclusief btw.</p> <p>Dit voorschot heeft betrekking op kosten voor onder meer onderhoud, herstel en vernieuwing, alsmede inspecties en keuringen van de <i>installaties</i>, een en ander conform de demarcatie zoals beschreven in artikel 11.5 van de Algemene Bepalingen ROZ 230a.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Huurtermijn</b>          | In overleg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Opzegtermijn</b>         | In overleg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Betaaltermijn</b>        | Per kwartaal vooruit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Onderhuur</b>            | Toegeestaan, mits aan Verhuurder voorgelegd. Verhuurder zal niet op onredelijke gronden weigeren. Uitgangspunten van onderhuur worden nog nader afgestemd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Onderhoudsdemarcatie</b> | De onderhoudsdemarcatie staat beschreven in artikel 11.5 van de Algemene Bepalingen behorende bij het ROZ 230a huurcontract.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Didam-arrest</b>         | <p>Het Didam-arrest is een arrest van 26 november 2021 van de Nederlandse Hoge Raad over zorgvuldigheidseisen rond de verkoop van onroerende zaken in Didam door de gemeente Montferland. In ruimere zin ziet het arrest op de privaatrechtelijke uitgifte van onroerende zaken door overheidslichamen en bestuursorganen, waaronder de Nederlandse gemeenten.</p> <p>De gemeente publiceert dit voornemen tot verhuur derhalve op haar website <a href="http://www.haarlem.nl">www.haarlem.nl</a> en in het Gemeenteblad op <a href="http://www.officielebekendmakingen.nl">www.officielebekendmakingen.nl</a>. Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).</p> |
| <b>Proces-verbaal</b>       | Ten tijde van de oplevering/moment van ingebruikname wordt nog een proces-verbaal van oplevering opgesteld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |