

Overzicht uitgangspunten (Essentialia) huurovereenkomst inclusief een huurafhankelijk opstalrecht (Het Nieuwe Zandpad)ⁱ

Gehuurd ⁱⁱ	1. Een perceel grond, plaatselijk bekend als en onderdeel uitmakend van Het Nieuwe Zandpad te Utrecht, ter grootte van circa 480 m² bebouwingsvlak + een onderhoudspad met een breedte van 1 meter over de gehele lengte van de kavel, e.e.a. zoals schetsmatig is aangegeven op de tekening met te verhuren kavels (bijlage 7). Op tekening benoemd als kavel 1. En/of 2. Een perceel grond, plaatselijk bekend als en onderdeel uitmakend van Het Nieuwe Zandpad te Utrecht, ter grootte van circa 480 m² bebouwingsvlak uit te breiden met maximaal 58 m² ten behoeve van bebouwing + onderhoudspad met een breedte van 1 meter over de gehele lengte van de kavel, e.e.a. zoals schetsmatig is aangegeven op de tekening met te verhuren kavels (bijlage 7). Op tekening benoemd als kavel 2. En/of 3. Een perceel grond, plaatselijk bekend als en onderdeel uitmakend van Het Nieuwe Zandpad te Utrecht, ter grootte van circa 480 bebouwingsvlak uit te breiden met maximaal 58 m² + onderhoudspad met een breedte van 1 meter over de gehele lengte van de kavel, e.e.a. zoals schetsmatig is aangegeven op de tekening met te verhuren kavels (bijlage 7). Op tekening benoemd als kavel 3.
Huurafhankelijk opstalrecht	Voor de door huurder te realiseren opstallen zal een opstalrecht worden gevestigd dat afhankelijk is van de huur. Het opstalrecht duurt voort zolang de huur bestaat. Het opstalrecht eindigt van rechtswege bij het einde van de huur. Huurder zal voor het opstalrecht geen retributie verschuldigd zijn.
Minimale huurprijs ⁱⁱⁱ	€ 212.000 per kavel per jaar te vermeerderen met omzetbelasting (prijsspeil 1 januari 2021), bij kavel 2 en 3 eventueel uit te beiden met maximaal 58 m ² tegen een prijs van minimaal €300 per m ² per jaar voor iedere extra m ² te vermeerderen met omzetbelasting. (eveneens prijspeil 1 januari 2021). Huurder is de huurprijs verschuldigd vanaf de huuringangsdatum. Huurder dient de huurprijs bij per vooruitbetaling per kwartaal te voldoen.
Huurprijsindexatie	De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst met ingang van 1 januari 2022, geïndexeerd op basis van het consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100). In het geval dit niet leidt tot een indexatie van de huurprijs met minimaal 2% dan zal de huurprijs met 2% worden geïndexeerd.

Bestemming en gebruik	Het gehuurde en de opstallen zullen uitsluitend worden bestemd tot en gebruikt worden voor de realisatie en exploitatie van werkruimten ten behoeve van de verhuur aan exploitanten van een raamprostitutiebedrijf en/of ten behoeve van een schone en veilige exploitatie van een raamprostitutiebedrijf en daaraan ondersteunende voorzieningen en kantoorruimte. Per kavel zijn maximaal 32 werkruimten toegestaan, waarbij maximaal 6 van deze 32 werkruimten en per exploitant gebruikt kunnen worden voor werving via internet ^{iv} .
Huuringangsdatum	De 1 ^e van de eerst komende maand nadat de huurovereenkomst definitief gegund is aan huurder. De eerste drie maanden is huurder 50% van de huurprijs verschuldigd (aanvangshuur). Mocht gedurende deze drie maanden worden gestart met de bouw van de opstallen dan is huurder vanaf dat moment de volledige huurprijs verschuldigd.
Fasering	Nadere uitwerking in gunningsleidraad en huurovereenkomst.
Vestigingsdatum	De notariële akte van vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht zal worden verleden binnen 3 (drie) maanden na de huuringangsdatum en in ieder geval voor de start van de bouw. Alle kosten, rechten, belastingen, zakelijke en andere lasten verband houdend met de vestiging komen voor rekening en risico van huurder.
Huurtermijn	20 (twintig) jaar, na het verstrijken van deze periode wordt de huurovereenkomst, behoudens opzegging door huurder, eenmalig voortgezet voor een periode van 5 (vijf) jaar ^v , daarna wordt de overeenkomst telkens voortgezet met aansluitende perioden van 1 (één) jaar.
Opzegging (-stermijn)	Huurder kan voor het eerst tegen het einde van huurperiode van 20 (twintig) jaar opzeggen, gemeente voor het eerst tegen het einde van huurperiode van 25 (vijfentwintig) jaar. Opzegging vindt plaats tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste 12 (twaalf) maanden.
Staat van het gehuurde	De kavel wordt door gemeente opgeleverd en door huurder aanvaard in de staat zoals beschreven in het ruimtelijk Programma van Eisen NZP 2019. De staat van het gehuurde zal nader worden uitgewerkt in de nog op te stellen huurovereenkomst. Gemeente zal niet aansprakelijk zijn voor mogelijke bodemverontreiniging en evenmin voor schade die huurder lijdt of meent te lijden als gevolg van hinder, geuroverlast of andere oorzaken veroorzaakt door de RioolWaterZuiveringsInstallatie (RWZI) of het benzinestation gelegen naast het gehuurde. De aanwezigheid van bodemverontreiniging, de RWZI en het benzinestation en de eventuele hinder die huurder daarvan ondervindt kwalificeren niet als een gebrek van het gehuurde.

Realisatie opstallen

Huurder zal worden verplicht een vergunning aan te vragen ten behoeve van de realisatie van de opstallen conform het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp die zijn goedgekeurd door de gemeente en zal deze opstallen (bij een bruikbare omgevingsvergunning) voor eigen rekening en risico dienen te realiseren en in goede staat van onderhoud te houden. In de huurovereenkomst zullen bepalingen worden opgenomen met betrekking tot de realisatie en instandhouding van de opstallen. Partijen maken tevens afspraken over de eventuele fasering. In de huurovereenkomst zullen bepalingen worden opgenomen over de afstemming van de bouw met andere huurders en afstemming ten aanzien van de bouw van de HAP/VTH-Post en de inrichting van het openbare gebied door gemeente. Zonder voorafgaande schriftelijke instemming zal het de huurder niet toegestaan zijn de opstallen, de bestemming, inrichting en/of het gebruik van het gehuurde en/of opstallen te wijzigen.

Indien de omgevingsvergunning ten gevolge van een voorlopige voorziening door de president van de rechtbank, sector bestuursrecht of de Raad van State wordt geschorst en/of door de rechtbank, sector bestuursrecht of Raad van State wordt vernietigd, zullen partijen nader overleg plegen over de dan ontstane situatie en op welke wijze met in achtname van de redelijkheid en billijkheid invulling kan worden gegeven aan de in de definitieve overeenkomst opgenomen verplichtingen van partijen.

Indien dit overleg niet binnen drie maanden na aanvang hiervan tot overeenstemming leidt, heeft elk der partijen het recht de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. Huurder dient in dat geval het gehuurde op te leveren in de staat waarin dit aan huurder ter beschikking is gesteld. Reeds gerealiseerde bebouwing dient door huurder ongedaan gemaakt te worden, tenzij gemeente aangeeft dat deze bebouwing kan achterblijven. De reeds betaalde huur zal door gemeente worden terugbetaald. Partijen zijn verder ten opzichte van elkaar niet gehouden tot enige schadevergoeding noch enige andere tegemoetkoming, hoegenaamd ook.

Overdracht/ onderhuur

Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van gemeente zal het de huurder niet toegestaan zijn:

- het gehuurde en/of de opstallen geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, onder welke titel dan ook of de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon;
- één of meerdere aandelen in huurder economisch of juridisch over te dragen of nieuwe aandelen uit te geven, een fusie of splitsing te doen laten plaatsvinden, als gevolg waarvan huidige

- bestuurders van huurder niet langer (indirect) enige aandeelhouder(s) en bestuurders zijn van huurder; of
- meer dan 25% van de zeggenschap in de vennootschap van huurder over te dragen aan een andere natuurlijk persoon of andere rechtspersoon, zoals bijvoorbeeld een wijziging van het bestuur van huurder;

Aan onderhuur zal gemeente in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

- verhuur aan exploitant dient plaats te vinden onder de opschortende voorwaarde dat exploitant de benodigde APV-vergunning verkrijgt voor het aantal te verhuren ramen;
- de onderverhuurovereenkomst met exploitant mag niet ten nadele van de hoofdhurovereenkomst afwijken en zal in ieder geval bepalingen bevatten die een veilige en transparante prostitutie borgen en zal voorafgaand aan het ondertekenen schriftelijk ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd;
- Indien de APV-vergunning van exploitant onherroepelijk is ingetrokken of exploitant beschikt niet (meer) over een geldige APV-vergunning dan moet de onderverhuurovereenkomst erin voorzien dat huurder (in de verhouding tot de exploitant de verhuurder) de onderverhuurovereenkomst kan beëindigen en dat de werkruimten (en kantoorruimte(n)) wordt ontruimd door exploitant;

De verleende toestemming tot onderhuur laat de verplichtingen van huurder uit de huurovereenkomst onverlet en huurder blijft het enige aanspreekpunt voor gemeente. Onderverhuur aan een exploitant geschiedt geheel voor rekening en risico van huurder. Huurder vrijwaart gemeente van eventuele aanspraken door of vanwege de onderhuur.

Ontbinding/beëindiging

Naast de mogelijkheden die de wet aan gemeente als verhuurder biedt, is gemeente gerechtigd de overeenkomst tussentijds (geheel dan wel gedeeltelijk) te ontbinden, te beëindigen of op te schorten zonder gehouden te zijn tot vergoeding van enige schade indien:

- niet-nakoming van de bepalingen uit de overeenkomst; of
- huurder surseance van betaling of faillissement aanvraagt of in staat van faillissement wordt verklaard of surseance wordt verleend dan wel huurder een akkoord buiten faillissement aanbiedt; of
- zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van gemeente: één of meerdere aandelen in huurder economisch of juridisch wordt/worden overgedragen of nieuwe aandelen worden uitgegeven, of een fusie of splitsing plaatsvindt, als gevolg waarvan de huidige bestuurders en/of aandeelhouders van huurder

niet langer (indirect) enige aandeelhouder(s) en/of bestuurders zijn van huurder; of

- meer dan 25% van de zeggenschap en/of vermogen en/of winst in of van de vennootschap (of rechtspersoon) van huurder wordt overgedragen aan een andere natuurlijk persoon of andere rechtspersoon, zoals bijvoorbeeld door een wijziging van het bestuur van huurder of het toekennen van stemrechten; of
- huurder (een deel van de te) realiseren opstallen verhuurt of in gebruik geeft aan (rechts)personen zonder geldige APV-vergunning of het gehuurde/de opstallen zelf (mede)exploiteert als raamprostitutiebedrijf zonder geldige APV-vergunning of huurder tevens exploitant is of was en de APV-vergunning door gemeente wordt ingetrokken; of
- het einde van de huurovereenkomst in het algemeen gemeentelijk belang noodzakelijk wordt geacht of het gevolg is van sterk gewijzigd (al dan niet landelijk) overheidsbeleid en/of gewijzigde regelgeving; of
- huurder niet -binnen de overeengekomen tijd- start met bouwen danwel huurder de bouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van de opstallen niet afrond binnen een termijn van 12 na datum start van de bouwwerkzaamheden;

Bovenstaande laat onverlet het recht van gemeente tot het vorderen van nakoming, boetes en volledige schadevergoeding, rente en kosten.

Bibob^{vi}

De gemeente zal de huurovereenkomst (en de uitvoering daarvan) onmiddellijk, zonder gerechtelijke tussenkomst en naar eigen keuze kunnen opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van enige schade en zonder een termijn in acht te hoeven nemen zover:

- er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie zoals in de overeenkomst omschreven, mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten; of
- er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd; of
- er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat huurder in relatie staat tot strafbare feiten (ongeacht de mate van gevaar); of
- er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd; of
- huurder heeft nagelaten de gegevens en bescheiden te verschaffen en vragen die hem door gemeente zijn gesteld op grond van artikel

30 Wet Bibob, binnen de door gemeente gestelde termijn, volledig en naar waarheid te beantwoorden; of

- huurder heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, binnen de door gemeente gestelde termijn, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

Oplevering bij einde	Per beëindigingsmogelijkheid zal in de huurovereenkomst een bepaling worden opgenomen met betrekking tot het al dan niet achterlaten van de opstallen en de staat waarin het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst aan gemeente moet worden opgeleverd. De huurovereenkomst zal tevens bepalingen bevatten waarbij afhankelijk van de beëindigingsmogelijkheid en de bepaling omtrent het achterlaten van de opstallen er wel of geen vergoeding voor de opstallen zal plaatsvinden.
HAP/VTH Post	Gemeente zal voor eigen rekening en risico een HAP-Post en een VTH-Post (doen) realiseren, op de prostitutiezone van Het Nieuwe Zandpad, welke eigendom blijven van de gemeente.
Openbare ruimte	De gemeente zal –al dan niet gefaseerd– voor eigen rekening en risico de openbare ruimte inrichten conform het door het college vastgestelde Definitief Ontwerp Herinrichting Het Nieuwe Zandpad (zie bijlage 5 behorend bij aanmeldingsleidraad).
Zekerheidsstelling	Huurder zal ter nakoming van al zijn verplichtingen, voorafgaand aan ondertekening van de huurovereenkomst een waarborgsom storten/ bankgarantie (conform model van de gemeente) laten stellen ter grootte van 3 (drie) maanden huur (incl. BTW) per kavel.
Lasten en kosten	Alle kosten (waaronder begrepen kosten van aansluiting op en levering van elektriciteit, water, riolering) alsmede de zakelijk kosten, rechten, belastingen, zakelijke en andere lasten (ook al wordt gemeente hiervoor aangeslagen) zullen vanaf de huuringangsdatum voor rekening van huurder zijn.
Aansprakelijkheid/vrijwaring	Huurder zal aansprakelijk zijn voor alle schade die aan het gehuurde mocht ontstaan. Gemeente is niet aansprakelijk voor schade, in welke vorm of van welke aard dan ook aan personen of zaken van huurder, danwel onderhuurders die zich op het gehuurde en/of in de opstallen bevinden of die een gevolg zijn van het exploiteren, wijzigen, gebruiken van het gehuurde en/of de opstallen en huurder vrijwaart gemeente voor aanspraken van derden ter zake. Huurder vrijwaart gemeente tevens voor mogelijke aanspraken van derden die verband houden met opschorting, ontbinding en of beëindiging van de huurovereenkomst.

Gemeente (met inbegrip van haar bestuursorganen) zal noch uit hoofde van de huurovereenkomst, noch uit hoofde van onrechtmatige daad, aansprakelijk zijn voor directe en/of indirecte schade die huurder of derden mochten lijden, als gevolg van de niet tijdige of niet juiste uitvoering van deze huurovereenkomst, of de schorsing of vernietiging van door haar bestuursorganen in het kader van de ontwikkeling en realisatie van de prostitutiezone Het Nieuwe Zandpad genomen besluiten en huurder vrijwaart gemeente voor aanspraken van derden ter zake. Een en ander behoudens grove schuld en/of ernstig nalatigheid van gemeente.

Overige bepalingen

De huurovereenkomst (inclusief huurafhankelijk recht van opstal) zal tevens de voor gemeente gebruikelijke voorwaarden en bedingen bevatten zoals onder andere maar niet uitputtend bepalingen over onderhoud van het gehuurde/de opstallen, boetebepalingen, wijze van betaling, onverbindende bepalingen, hinder en overlast, toegang tot het gehuurde, toestemming bij wijzigingen aan/van het (gebruik, bestemming van het) gehuurde en de opstallen, benodigde erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen t.b.v. bouwkundige toestand van de opstallen, behoudt van publiekrechtelijke bevoegdheden gemeente, wijziging van de huurovereenkomst en de rangorde van stukken.

Tot slot zullen in de overeenkomst bepalingen m.b.t. veiligheid en onderhoud worden opgenomen ten aanzien van het onderhoudspad.

Voorbehoud bestuurlijke goedkeuring

Er komt in het geheel geen – ook geen voorwaardelijke – (huur)overeenkomst tot stand en aan deze uitgangspunten kunnen derhalve geen rechten worden ontleend, zolang door of namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht niet is besloten de huurovereenkomst aan te gaan en de huurovereenkomst niet door een bevoegde vertegenwoordiger van gemeente is ondertekend.

Een Bibob-onderzoek^{vii} zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid maakt onderdeel uit van de besluitvorming. Gemeente is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van het Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te wegen in de besluitvorming. Gemeente kan onder andere besluiten de huurovereenkomst niet aan te gaan indien:

- de uitkomst van het Bibob-onderzoek tenminste een ‘mindere mate van gevaar’ (zoals bedoeld in de Wet Bibob) luidt;
- uit het advies blijkt dat u in relatie staat tot strafbare feiten die niet worden betrokken bij een Bibob-beoordeling maar naar het oordeel van de gemeente een integriteitsrisico vormen;
- u nalaat vragen die de gemeente u stelt of gegevens en bescheiden die gemeente u vraagt op grond van artikel 30 van de Wet Bibob tijdig, volledig en naar waarheid te beantwoorden en te verstrekken;

- u nalaat vragen die het Landelijk Bureau Bibob u stelt of gegevens en bescheiden die het Landelijk Bureau Bibob u vraagt op grond van artikel 12 Wet Bibob tijdig, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De besluitvorming met betrekking tot het aangaan van de huurovereenkomst kan daarnaast mede afhankelijk zijn van de wensen en bedenkingen en/of instemming van de gemeenteraad.

-
- i De volledige tekst van de op te stellen huurovereenkomst (inclusief huurafhankelijk recht van opstal), – met tevens een nadere/verdere uitwerking van bovenstaande punten– zal na een dialoog met de geselecteerde inschrijvers bij de gunningsleidraad ter beschikking worden gesteld. De gemeente behoudt zich het recht voor om in de op te stellen huurovereenkomst wijzigingen door te voeren ten opzichte van bovenstaande uitgangspunten.
 - ii Welke kavel(s) en het aantal m2 dat daadwerkelijk zullen worden verhuurd, is afhankelijk van de inschrijving(en) en de uitkomst van de tenderprocedure. Gemeente kan meerdere partijen selecteren die een kavel kunnen huren (zie daarvoor de aanmeldingsleidraad).
 - iii Dit is de minimale huurprijs voor de kavel(s), gebaseerd op de realisatie van 32 werkruimten per kavel, de definitieve huurprijs wordt bepaald op basis van de inschrijving.
 - iv Definities: werkruimten bijbehorende kantoorruimte, exploitant, raamprostitutiebedrijf zoals bepaald in Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Utrecht (in de overeenkomst wordt een bepaling opgenomen t.a.v. mogelijke toekomstige wijzigingen in regelgeving). Per exploitant geldt op basis van huidige regelgeving een maximum van 32 werkruimtes, maximaal 6 van die 32 werkruimten kunnen gebruikt worden voor werving via internet, hiertoe dient voor rekening en risico van huurder een ontheffingsverzoek te worden ingediend. Gemeente zal zich inspannen de planologische procedure succesvol te laten verlopen maar geeft hiervoor geen resultaatsverplichting af.
 - vi De overeenkomst zal onder de reikwijdte van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob) vallen, en daarmee zal de Wet Bibob en de terminologie uit de Wet Bibob van toepassing zijn op de huurovereenkomst en daarin opgenomen definities.
 - vii Algemene informatie over de Wet Bibob kunt u vinden op de volgende website
<https://www.justis.nl/producten/bibob/>