



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

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

ONDERGETEKENDEN

- 1] De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Ede**, gevestigd en kantoorhoudende Bergstraat 4, 6711 DD Ede, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, mr. L.J. Verhulst, krachtens het Algemeen mandaatbesluit 2019 en het Mandaatbesluit gemeentesecretaris 2019 te dezen vertegenwoordigd door **[invullen naam]**, afdelingsmanager Ruimtelijke Dienstverlening, die op grond van voornoemde mandaatbesluiten heeft besloten tot het aangaan van onderhavige overeenkomst, hierna te noemen "verhuurder"
- EN
- 2] De rechtspersoon **[invullen naam]** gevestigd en kantoorhoudende te [invullen postcode en plaats] aan de [invullen adres] ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **[invullen KvK-nummer]**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar **[invullen functie]**, **[invullen persoonsgegevens]**, hierna te noemen "Huurder",

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- (i) De Gemeente Ede bezit vastgoed om organisaties die het Gemeentelijk beleid ondersteunen te faciliteren.
- (ii) De beleidsafdelingen van de Gemeente bepalen voor welke gebruikers in de behoefte aan vastgoed wordt voorzien, waarna de afdeling Vastgoed het vastgoed verhuurt of in gebruik geeft.
- (iii) Daarbij is voor maatschappelijk opvang een marktconforme huur het uitgangspunt.
- (iv) Met de Huurders worden separate afspraken gemaakt over de door Huurder te leveren prestaties en eventuele subsidies. Deze afspraken zijn verwoord in een zorgcontract (hierna te noemen 'Zorgcontract').
- (v) Huurder is bekend met het feit dat het Zorgcontract naast de Huurovereenkomst staat en dat deze overeenkomsten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn qua looptijd. Dat houdt in dat bij beëindiging van een van de ene overeenkomst de andere overeenkomst dientengevolge eindigt.
- (i) Gelet op de arresten van de Hoge Raad van 26 november 2021 en 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2021:1778 en ECLI:NL:HR:2024:1661, het 1e en 2e 'Didam-arrest'), is de Gemeente, indien zij het voornemen heeft een aan haar toebehorende zaak te verhuren, gehouden om ruimte te bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar deze onroerende zaak indien (I) er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de betreffende onroerende zaak of (II) redelijkerwijze te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. Door het doorlopen van een selectieprocedure voor de uitgifte van het gehuurde in combinatie met het Zorgcontract heeft de Gemeente toepassing gegeven aan voormeld arrest.
- (ii) Huurder is op grond van zijn inschrijving van **INVULLEN** door de Gemeente geselecteerd om het gehuurde te huren in combinatie met het Zorgcontract. Bij brief van **INVULLEN** heeft de Gemeente Huurder op de hoogte gesteld van haar voornemen tot voorlopige gunning aan Huurder. Gedurende de vervalttermijn zoals opgenomen in de selectievoorraarden heeft geen andere gegadigde een kortgedingprocedure gestart om de voorlopige gunning aan te vechten. De Gemeente heeft dan ook bij besluit van **INVULLEN** besloten om deze overeenkomst in combinatie met het Zorgcontract aan te gaan.



- (iii) Partijen wensen in vervolg hierop de onderhavige huurovereenkomst te sluiten en hebben volledige overeenstemming bereikt over de (ver)huur van het gehuurde. Partijen wensen de overeengekomen voorwaarden en afspraken en daarmee hun onderlinge rechtsverhouding in deze overeenkomst vast te leggen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte met buitenruimte in de zin van artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek (hierna 'gehuurde'), **zijnde bedrijfsruimte op de begane grond uitgezonderd ruimte 0.31, 0.32 en 0.33 (betreft trap, entree en verkeersruimte beschermd wonen)** ter grootte van in totaal circa **586 m² b.v.o** gemeten volgens NEN 2580 met **1.888 m² buitenruimte (betreft tuin inclusief 6 parkeerplaatsen)**, gelegen aan **het Van Essenkwartier 4 6711 JC te Ede**, kadastraal bekend gemeente **Ede, sectie C, nummer 6220**

Het gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als **bijlage** aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **opvang alleenstaande dak- en thuislozen**.

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt **zoveel als bouwkundig is toegestaan**. Huurder dient zelf te onderzoeken of de maximale vloerbelasting voldoende is voor het voorgenomen en overeengekomen gebruik.

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **wel niet** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde. Het energielabel is **wel niet** toegevoegd als **bijlage**.

1.6 Het definitieve metrage [~~bvo / vvo / anders~~] is vastgesteld aan de hand van een gecertificeerde NEN 2580 meting van het gehuurde. De meting is toegevoegd als **bijlage**. Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen 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 KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW”, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 3 juni 2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 11/2025, (hierna te noemen “algemene bepalingen”). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. De algemene bepalingen zijn als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegd.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **1 januari 2027** (hierna ‘ingangsdatum’) en is aangegaan voor **een periode van 5 jaar en loopt tot en met 31 december 2028**.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door **Huurder of Verhuurder** in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor **een aansluitende periode van 2 jaar, derhalve tot en met 31 december 2030**.

Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van twee jaar.

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging 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, met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste **6 maanden**.

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven. Opzegging kan daarnaast plaatsvinden door een brief met ontvangstbevestiging of een e-mail waarop de andere partij expliciet heeft gereageerd dat de opzegging is gelezen en ontvangen.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ 151.800,-** (zegge: **honderd eenenvijftigduizend achthonderd euro**).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder [~~wel~~/geen*] omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

~~Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 21 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.~~

~~**4.3** Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en artikel 6a van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.~~

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.



4.5.1 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari, voor het eerst met ingang van 1 januari 2028 aangepast:

- a) ~~met een vast percentage van%; of~~
b) met inachtneming van artikel 4.5.2 van deze huurovereenkomst; ~~of~~
c) ~~op een door partijen overeen te komen wijze, als volgt:~~

4.5.2 Een conform artikel 4.5.1 onder b) overeengekomen aanpassing van de huurprijs in lijn met de prijsontwikkeling, vindt plaats op basis van:

de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100) / ~~dienstenprijsindex (DPI) commerciële dienstverlening en transport (2015=100) / producentenprijsindex (PPI) voedingsmiddelen (2015=100) / inputprijsindex nieuwbouwwoningen totaal (2015=100)*~~, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

~~—*Of een andere door partijen overeen te komen index.~~

4.5.3 Een aangepaste of geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

4.5.4 Artikel 17 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat Verhuurder **[wel/geen]** omzetbelasting over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen in rekening brengt.

4.7 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, wordt bepaald overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat Verhuurder **[wel/geen*]** omzetbelasting over vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend in rekening brengt. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast

4.8 Op de vergoedingen als bedoeld in artikel 4.6 en 4.7 kan een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening worden toegepast, zoals is aangegeven in artikel 18 respectievelijk 19 van de algemene bepalingen.

4.9 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 21.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.10.

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

Per betaalperiode van **[aantal]** kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs €
- ~~in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting~~ €
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van nutsvoorzieningen, zie artikel 5.1,



inclusief verschuldigde omzetbelasting	€ n.t.b.
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, zie artikel 6.1, inclusief verschuldigde omzetbelasting	€ n.t.b.
- % van de kale geïndexeerde huurprijs wegens omzetbelastingderving	
Verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten))	€
[BTW schade als gevolg van niet aftrekbaarheid btw van de stichtingskosten van het gehuurde. Dit bedrag is niet meer verschuldigd per	
[..... einddatum herzieningsperiode] als gevolg van aflopen herzieningsperiode.	
Dit bedrag wordt niet geïndexeerd.	€
totaal	€
zegge:	

4.11 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 januari 2027 tot en met 31 januari 2027 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **INVULLEN**. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **31** december 2026.

4.12 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.10 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan. Huurder ontvangt hiervoor van verhuurder een factuur.

4.13 Tenzij nadrukkelijk anders bepaald, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Voorschot Nutsvoorzieningen

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

- a) Elektra;
- b) Water;
- c) Warmtenet;
- d) alsmede de leverings-, aansluit- en/of vaste kosten van het gehuurde;
- e) De kosten van administratie zijnde 5% van de leden [a] tot en met [d] van dit artikel;

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van nutsvoorzieningen naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Servicekosten

6.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende prestaties waarvoor servicekosten in rekening worden gebracht, verzorgd:

- a) *Belastingen en heffingen die voor rekening van huurder komen;*
- b) **[NTB];**
- c) *De kosten van administratie zijnde 5% van de leden [a] tot en met [c] van dit artikel;*

6.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 6.1 genoemde levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.



Zekerheden

7.1 Huurder zal voor de ingangsdatum: **een waarborgsom betalen ter grootte van** een bedrag gelijk aan een maand huur inclusief omzetbelasting, vermeerderd met de bijdrage per kwartaal voor de bijkomende leveringen en diensten zoals omschreven onder artikel 5.1, derhalve een bedrag van € **INVULLEN** (zegge: **INVULLEN**). **Huurder zal deze waarborgsom storten op rekeningnummer NL23BNGH028.50.02.236 ten name van Verhuurder. De waarborgsom dient volledig te zijn bijgeschreven op voormeld rekeningnummer uiterlijk op 31 december 2026.**

7.2 Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

7.3 Huurder is verplicht op eerste verzoek van Verhuurder het bedrag van de waarborgsom of bankgarantie te verhogen, bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, indien Huurder met betalingsverplichtingen in verzuim is (geweest) of wanneer Verhuurder dit nodig vindt in verband met aanpassingen aan het gehuurde of de huurovereenkomst.

Beheerder

8.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op de **afdeling Vastgoed van de Gemeente Ede, telefoonnummer 14 0318, e-mailadres: info@ede.nl**

8.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

8.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

8.4 Huurder zal de sleutel van het gehuurde ontvangen op 1 januari 2027, op voorwaarde dat op voormelde datum de huurovereenkomst is ondertekend, de eerste huurbetaling door Verhuurder is ontvangen, de overeengekomen zekerheid door Huurder is gesteld en het gehuurde door Verhuurder aan Huurder is opgeleverd door middel van een door beide partijen ondertekend proces verbaal van oplevering.

Incentives

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

Asbest/Milieu

~~**10.1** [Aan Verhuurder is niet bekend / Aan Huurder is bekend dat in het gehuurde mogelijk asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is. De aanwezigheid van asbest wordt door partijen niet als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW gekwalificeerd.]~~

~~of~~

~~[Aan Huurder is bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt. Dit betreft de locatie(s) [.....]. Uit het Beheerplan blijkt dat dit niet schadelijk is voor de gezondheid. Er is geen saneringsverplichting.]~~

10.2 Aan Verhuurder is niet bekend/ ~~Aan Huurder is bekend~~ dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

10.3 Verhuurder heeft Huurder in het bezit gesteld van een asbestinventarisatie- en beheersplan. ~~Huurder is verplicht de voorschriften uit het asbestinventarisatie- en beheersplan na te leven. Huurder is~~



~~aansprakelijk voor alle schade die het gevolg is van het niet naleven van het asbestinventarisatie- en beheersplan~~

Duurzaamheid/Green lease

11 Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Demarcatielijst

12. Ter verduidelijking van dan wel in afwijking van of in aanvulling op het bepaalde in artikel 11 van de Algemene Bepalingen is als **bijlage** bij deze overeenkomst de Demarcatielijst Vastgoed Ede bijgevoegd. De Demarcatielijst Vastgoed Ede prevaleert boven de Algemene Bepalingen. In deze lijst is per onderdeel van het gehuurde aangegeven welke gebruiks- en onderhoudswerkzaamheden door Verhuurder en welke door Huurder dienen te worden uitgevoerd.

Noodzakelijke investeringen door Verhuurder

13. Indien door Verhuurder investeringen gedaan worden in het gehuurde vanwege wet- en regelgeving, gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld naar aanleiding van vastgesteld duurzaamheidsbeleid of beleid inzake toegankelijkheid van gebouwen) of op aanvraag van Huurder, zal een huurprijsaanpassing plaatsvinden. De huurprijs zal alsdan worden aangepast met het bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door de Verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen of toevoegingen, waarbij uitgegaan wordt van de door Verhuurder alsdan gehanteerde afschrijvingstermijnen- en -methodieken. Voordat de noodzakelijke investeringen worden uitgevoerd, treedt Verhuurder met Huurder in overleg.

Wijzigingen en toevoegingen

14.1 Het is Huurder in afwijking van artikel 12.2 en 12.3 van de Algemene Voorwaarden niet toegestaan om, zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder, wijzigingen en toevoegingen aan het gehuurde aan te brengen.

14.2 Indien Verhuurder schriftelijk goedkeuring verleent voor wijzigingen en toevoegingen aan het gehuurde, zal Huurder de kosten gemoeid met onder andere het aanpassen van vergunningen, tekeningen en plattegronden aan Verhuurder vergoeden. Huurder zal op eerste verzoek van Verhuurder zekerheid stellen voor de daarmee gemoeide kosten.

Toepassing Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

15.1 Op deze overeenkomst is de 'Beleidslijn voor de toepassing van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur' van toepassing, die door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld op 13 december 2016 (zaaknummer 49751). De Huurder is bekend met de inhoud van de beleidslijn. De Huurder aanvaardt het risico van mogelijke toepassing van de beleidslijn, zoals geregeld in lid 2 tot en met lid 6 van dit artikel.

15.2 De Gemeente kan de Huurder onderwerpen aan een Bibob-onderzoek, indien het college van burgemeester en wethouders gerede twijfel heeft over de uitvoering van deze overeenkomst in verband met aanwijzingen dat er gevaar bestaat dat:

- a. de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- b. in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd, of;
- c. er feiten en omstandigheden zijn, die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.

Gedurende het Bibob-onderzoek kan de Gemeente de nakoming van haar verplichtingen jegens de Huurder opschorten.

15.3 Het Bibob-onderzoek behelst in eerste instantie dat de Huurder een Bibob-vragenlijst volledig moet invullen. De Gemeente maakt daarbij gebruik van het vragenformulier met betrekking tot vastgoedtransacties, zoals bedoeld in artikel 7a lid 5 van de Wet Bibob.



15.4 De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob om advies vragen, met het oog op de taak van het Landelijk Bureau Bibob, zoals genoemd in artikel 9 lid 3 van de Wet Bibob.

15.5 De Gemeente kan de nakoming van haar verplichtingen jegens de Huurder opschorten of deze overeenkomst door middel van een aan de Huurder gerichte schriftelijke verklaring beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien uit eigen onderzoek of uit het advies van het Landelijk Bureau Bibob naar het oordeel van de Gemeente blijkt dat er sprake is van:

- a. een ernstig gevaar of tenminste een mindere mate van gevaar dat deze vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- b. een ernstig gevaar of 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;
- c. feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van een vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.

15.6 De Gemeente kan de nakoming van haar verplichtingen jegens de Huurder opschorten of deze overeenkomst door middel van een aan de Huurder gerichte schriftelijke verklaring ontbinden of beëindigen, indien

- a. de Huurder heeft nagelaten de vragen, die door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
- b. de Huurder heeft nagelaten de vragen, die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 3 van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

15.7 De begrippen 'ernstig gevaar' of: 'mindere mate van gevaar', 'strafbare feiten' en 'feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden' hebben in dit artikel de betekenis, die daaraan in de Wet Bibob is toegekend.

15.8 De Gemeente sluit jegens de Huurder iedere aansprakelijkheid uit voor schade als gevolg van opschorting van de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente jegens de Huurder of beëindiging van deze overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel. In geval van opschorting of beëindiging op grond van het bepaalde in dit artikel zal de Huurder geen aanspraak maken op schadevergoeding en zal de Huurder de Gemeente vrijwaren voor aanspraken, die derden in verband met de opschorting of beëindiging jegens de Gemeente doen gelden.

Naam aanduiding

16. Huurder verkrijgt van Verhuurder het recht om haar naam aanduiding, voor eigen rekening en risico, aan te brengen op, in en/of aan het kantoorgebouw. De exacte plaats, afmetingen en overige specificaties van de naam aanduiding behoeft, voorafgaande aan de plaatsing daarvan, de schriftelijke toestemming van Verhuurder. Verhuurder zal zijn goedkeuring hiertoe niet op onredelijke gronden weigeren doch is gerechtigd voorwaarden aan haar goedkeuring te verbinden. Huurder dient zelf tijdig voor eventueel benodigde vergunningen van overheidswege zorg te dragen. Huurder draagt alle kosten en aansprakelijkheden ten aanzien van het aanbrengen, in stand houden, onderhouden, repareren en verwijderen van de naam aanduiding.]

Onderhuur

17. In afwijking op het bepaalde in art. 6.1 van de algemene bepalingen behoeft onderhuur de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Verhuurder welke goedkeuring niet op onredelijke gronden zal worden onthouden. Verhuurder is gerechtigd voorwaarden aan haar goedkeuring te verbinden. Indien Huurder van dit recht gebruik wenst te maken, zal zij Verhuurder ter zake informeren en informatie van de potentiële Huurder en de betreffende onder te verhuren vloeroppervlakte aan Verhuurder ter beoordeling beschikbaar stellen. De potentiële onderHuurder dient te voldoen aan redelijke eisen van moraliteit en solvabiliteit en tevens kan de Verhuurder de onderHuurder aan een Bibob-toets onderwerpen.



Indeplaatsstelling

18. Het is Huurder in beginsel toegestaan de rechten en plichten uit de huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een of meer derden die ter beoordeling van Verhuurder over voldoende solvabiliteit en liquiditeit beschikken en een goede moraliteit genieten. Tevens kan de Verhuurder de derde aan een Bibob-toets onderwerpen. De indeplaatsstelling is alleen toegestaan na schriftelijke goedkeuring door Verhuurder. Verhuurder zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden. Zij zal bij haar beoordeling in ieder geval kijken of de totale kwaliteit van de nieuwe Huurder in haar ogen goed is en of bestaande afspraken met andere Huurders niet geschonden worden door de indeplaatsstelling.

Wederoplevering

19-Huurder dient bij beëindiging van de huurovereenkomst het gehuurde achterlaten in de staat waarin het zich alsdan bevindt, met dien verstande dat het gehuurde, behoudens slijtage welke door normaal gebruik is ontstaan, zonder gebreken en in goede staat, opgeleverd dient te worden.

Privacy

20. Artikel 30 van de algemene bepalingen is niet van toepassing en wordt vervangen door:

20.1 Persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) huurder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.

20.2 Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen.

Toegang en controle

21. Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 5.1 t/m 5.4, 6, 7, 8.1 en 8.2 en 12.1 t/m 12.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan dit artikellid, verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is, met een maximum van € 25.000. 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 boete overtreft.



Opzegging

22. Verhuurder heeft het recht deze huurovereenkomst zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang te beëindigen door opzegging in geval er surseance van betaling of faillissement van Huurder is aangevraagd of Huurder op enigerlei wijze het vrije beheer over het geheel of een gedeelte van zijn vermogen verliest, een en ander onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming en/of schadevergoeding van Huurder te vorderen.

Schadevergoeding

23. De schadevergoeding die Huurder aan Verhuurder op enig moment verschuldigd wordt, is terstond opeisbaar en bedraagt in geval er surseance van betaling of faillissement van Huurder is aangevraagd of Huurder op enigerlei wijze het vrije beheer over het geheel of een gedeelte van haar vermogen verliest, in ieder geval de som van alle resterende huurtermijnen die bij een normale uitvoering van deze huurovereenkomst – derhalve tot het einde van de overeengekomen huurperiode – zouden zijn verschenen, ongeacht of de huurovereenkomst daadwerkelijk door Verhuurder wordt beëindigd of opgezegd.

Naamswijziging, overname, fusie en juridische splitsing

24. In aanvulling op 15 van de algemene bepalingen stelt Huurder een publicatie van een voornemen tot fusie of splitsing binnen twee dagen na die publicatie aan Verhuurder ter beschikking. In geval van niet-nakoming van het dit artikel 30 en/of artikel 15 van de algemene bepalingen bepaalde, verbeurt Huurder aan Verhuurder een direct opeisbare boete van € 10.000, - onverminderd het recht van Verhuurder op vergoeding van de werkelijke schade die door Verhuurder door de niet-nakoming wordt geleden.

Vertegenwoordigingsbevoegdheid

25. Huurder verklaart door middel van ondertekening van deze overeenkomst reeds bij voorbaat dat degene die namens hem met deze overeenkomst samenhangende stukken ondertekent en daarmee verband houdende afspraken maakt, daartoe bevoegd is. In het verlengde van het voorgaande zal Huurder zich nimmer beroepen op de onbevoegdheid van bedoelde vertegenwoordiger. Partijen komen voorts overeen dat Verhuurder niet gehouden is onderzoek in te stellen naar de vertegenwoordigingsbevoegdheid van degene die namens Huurder optreedt.

Overgang van rechten en verplichtingen

26. Huurder stemt reeds bij voorbaat in met eventuele overdracht door Verhuurder van diens uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen.

Forum- en rechtskeuze

27. Eventuele uit deze overeenkomst en daaraan gerelateerde overeenkomsten voortvloeiende geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter te Arnhem en zijn onderworpen aan het Nederlands recht.

Aanvullende bepalingen

28.1 Ieder handelen of nalaten van Huurder in strijd met geldende wet- en regelgeving, levert een toerekenbare tekortkoming van Huurder jegens Verhuurder op.

28.2 Indien Huurder, in strijd met artikel 6 van de algemene bepalingen, zonder voorafgaande toestemming van Verhuurder, het gehuurde geheel dan wel gedeeltelijk onderverhuurt, is Huurder het hierdoor behaalde voordeel aan Verhuurder verschuldigd, onverminderd de overige aanspraken van Verhuurder jegens Huurder.

28.3 Tenzij uit de demarcatielijst anders blijkt is al het onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die niet tot het gehuurde behoren geheel voor rekening en risico van Huurder. Verhuurder is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) gebreken aan zaken die niet tot het gehuurde behoren.



28.4 In aanvulling op het bepaalde van de algemene bepalingen is Huurder verantwoordelijk voor de naleving van al hetgeen van overheidswege wordt voorgeschreven ten aanzien van de inrichting van het gehuurde, het gebruik van het gehuurde en alle in het gehuurde aanwezige en niet tot het gehuurde behorende of door Huurder te plaatsen installaties.

28.5 In aanvulling op de algemene bepalingen is Huurder tevens verantwoordelijk voor het doen van alle meldingen, waaronder bijvoorbeeld meldingen op basis van de hiervoor bedoelde voorschriften en besluiten, die verplicht zijn ter zake het gehuurde en het gebruik van het gehuurde. In het verlengde van het hiervoor bepaalde en de algemene bepalingen zijn voor rekening van Huurder alle kosten die verband houden met en de kosten die moeten worden gemaakt om te voldoen aan de vanwege de overheid gestelde eisen en kosten die samenhangen met de hiervoor bedoelde meldingen. Huurder vrijwaart Verhuurder voor eventuele door de overheid opgelegde dwangsommen en/of boetes.

28.6 In afwijking van de algemene bepalingen komen (verplichte) keuringen, onderhoud en/of op last van de overheid en/of nutsbedrijven te nemen maatregelen die betrekking hebben op (het gebruik van) de in het gehuurde aanwezige waterinstallaties in de ruimste zin des woords voor rekening van Huurder, ook indien Verhuurder degene is die van overheidswege tot het nemen van dergelijke maatregelen wordt aangesproken. Onder de in de eerste volzin bedoelde maatregelen worden tevens begrepen periodieke risico-analyses en eventueel daaruit voortvloeiende verplichtingen als bedoeld in het Waterbesluit d.d. 30 november 2009 en wijzigingen hierop.

28.7 Huurder zal iedere aanspraak die verband houdt met een gebrek als bedoeld in artikel 2 van de algemene bepalingen en/of artikel 7:204 lid 2 BW moeten aantonen dat het betreffende gebrek niet aan haar is toe te rekenen.

28.8 Huurder dient gebreken die zij aan het gehuurde ontdekt onverwijld schriftelijk aan Verhuurder mee te delen, bij gebreke waarvan Huurder verplicht is alle schade te vergoeden die vanwege het gebrek aan het gehuurde wordt veroorzaakt. Onder die schade zijn tevens de kosten van herstel van de gebreken begrepen.

28.9 Huurder verklaart bekend te zijn met het gehuurde, de ligging van het gehuurde en verklaart dat het gehuurde geschikt is, of door Huurder geschikt kan worden gemaakt, voor het overeengekomen gebruik als bedoeld in artikel 1.3 van deze overeenkomst, en dat het gehuurde bij aanvang van deze overeenkomst geen gebreken vertoonde waardoor het gehuurde aan Huurder het genot dat de Huurder mocht verwachten in de weg staat.

28.10 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge 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 BW. Het bepaalde in de vorige zin is in de volgende omstandigheden niet van toepassing:

- indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van Verhuurder;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en Huurder daarvan middels een onderzoeksplicht in de zin van artikel 9.10 niet op de hoogte had kunnen zijn of behoren te zijn.

28.11 Ten aanzien van alle door Huurder en/of gebruikers en door de rechtsvoorganger van Huurder aan te brengen c.q. aangebrachte zaken heeft Verhuurder geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid. Alle onderhoud, herstel, vernieuwing en/of vervanging van deze zaken dient door Huurder voor haar rekening en risico te worden uitgevoerd. Deze onderhouds-, herstel-, vernieuwings- en/of vervangingsplicht geldt ook ten aanzien van alle in het gehuurde aanwezige installaties, zoals de CV-ketel, sprinklerinstallatie etc.;

28.12 Indien Huurder toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van één of meer verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, en deze toerekenbare tekortkoming wordt niet door Huurder hersteld, indien noodzakelijk na schriftelijke sommatie daartoe van Verhuurder, dan komen partijen overeen dat deze tekortkoming als een ernstige toerekenbare tekortkoming zal worden aangemerkt, die de



ontbinding van deze huurovereenkomst door Verhuurder rechtvaardigt en recht geeft op volledige schadevergoeding wegens tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst aan Verhuurder.

28.13 Indien het gehuurde onderdeel uit maakt van een appartementencomplex dan is Huurder genoegzaam bekend en gaat volledig akkoord met de inhoud van het Huishoudelijk Reglement met betrekking tot het gehuurde. Huurder zal het Huishoudelijk Reglement naleven.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

plaats datum
Ede
Namens Verhuurder,

plaats datum
Namens Huurder,

.....
(naam Verhuurder)

.....
(naam Huurder)

Bijlagen:

- [] plattegrond/tekening van het gehuurde.
- [] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering).
- [] energielabel.
- [] demarcatiekaart Vastgoed Ede.
- [] algemene bepalingen.
- [] asbestinventarisatie
- [] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.

Afzonderlijke handtekening[en] van Huurder[s] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening[en] Huurder[s]: