

---

# HUUROVEREENKOMST BOLDERWEG 49 TE ALMERE

---

**Disclaimer:**

Deze (concept) huurovereenkomst is opgesteld in het kader van de Aanbesteding concessie busvervoer Almere 2028 – 2037. Vanwege de te houden Aanbesteding concessie busvervoer Almere 2028 -2037 zal er enige tijd verstrijken tussen het opstellen van deze (concept)huurovereenkomst en het daadwerkelijk ondertekenen ervan. Dat kan namelijk pas na gunning van de Aanbesteding concessie busvervoer Almere 2028 -2037. De gemeente behoudt zich het recht voor om bepalingen in deze (concept) huurovereenkomst aan te vullen en/of te herzien tot aan het moment waarop een definitieve huurovereenkomst wordt gesloten. Een definitieve huurovereenkomst komt slechts tot stand nadat zowel de gemeente Almere als de toekomstig concessiehouder deze schriftelijk hebben ondertekend.

---

# HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE

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

---

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 5 maart 2025 vastgesteld, versie 20250603.  
Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

---

### ONDERGETEKENDEN

1] de publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Almere**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (1315 HR) Almere aan het adres Stadhuisplein 1 (postadres: Postbus 200, 1300 AE Almere), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 32164984, ter zake van deze overeenkomst op grond van artikel 171 tweede lid Gemeentewet, alsmede op basis van het Algemeen Mandaatbesluit Almere 2024 en de Budgethoudersregeling Almere 2024, vertegenwoordigd door mevrouw/de heer....., handelend in haar/zijn functie van afdelingsmanager van het Stadsbedrijf, hierna te noemen **"Verhuurder of Gemeente"**,

EN

2] de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ..... **B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (xxxx XX) ..... aan het adres ....., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer ....., ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder(s) mevrouw ..... en/of de heer ....., hierna te noemen: **"Huurder"**,

Verhuurder en Huurder worden hierna ook wel aangeduid als **'Partij'** of gezamenlijk als **'Partijen'**.

### NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. Verhuurder huurt van Eigenaar de onroerende zaak c.a. gelegen aan het adres Bolderweg 49 te (1332 BA) Almere, kadastraal bekend als gemeente Almere sectie M nummer 146 (gedeelteijk);
- B. De onder A genoemde onroerende zaak bestaat uit een kantoor- en bedrijfsruimte (circa 4000 m2 vvo) alsmede een daaromheen gelegen perceel grond. Het gecontracteerd vermogen op deze locatie bedraagt ten tijde van het opstellen van deze (concept) huurovereenkomst circa 787 kW;
- C. Verhuurder heeft de onder A genoemde onroerende zaak van Eigenaar gehuurd in het kader van de door haar te houden Aanbesteding concessie busvervoer Almere 2028 – 2037 (hierna: "aanbestedingsprocedure" of "concessie") om zodoende een locatie te bieden aan de nieuwe concessiehouder om haar bussen te kunnen stallen en opladen. Indien de nieuwe concessiehouder gebruik wenst te maken van de door Verhuurder gehuurde locatie, komt tussen Verhuurder en Huurder deze huurovereenkomst tot stand;
- D. Gelet op het feit dat Verhuurder de onder A genoemde onroerende zaak heeft gehuurd met als doel om deze te kunnen onderverhuren aan de nieuwe concessiehouder voor busvervoer in Almere en Huurder gelet op de gehouden aanbestedingsprocedure de nieuwe concessiehouder is, is Verhuurder van oordeel dat Huurder op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria kwalificeert als enige

serieuze gegadigde. Uitsluitend Huurder komt als nieuwe concessiehouder in aanmerking voor de huur van deze locatie voor het gebruik als kantoor- en bedrijfsruimte voor een vervoersbedrijf alsmede als oplaadlocatie en stallingsruimte voor (zero emissie) bussen van een vervoersbedrijf. Verhuurder heeft haar voornemen tot het sluiten van deze Huurovereenkomst - met inachtneming van het bepaalde in de arresten van de Hoge Raad respectievelijk d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) en 15 oktober 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661) – vooraf gepubliceerd, namelijk (via Tendered) gedurende de (inschrijvingstermijn van de) aanbestedingsprocedure. Daarnaast heeft Verhuurder haar voornemen ook gepubliceerd op haar website ("het Makelpunt"). Verhuurder stelt zich dan ook op het standpunt dat er voldoende mededingingsruimte is geboden en dat na definitieve gunning in de aanbestedingsprocedure er (ook) geen ruimte meer is voor derden om op te komen tegen het sluiten van deze huurovereenkomst bij een civiele rechter aangezien deze huurovereenkomst deel uitmaakt van de aanbestedingsprocedure;

- E. In deze huurovereenkomst leggen Partijen schriftelijk hun afspraken vast over de huur van de onder A genoemde onroerende zaak door Huurder van Verhuurder.

## ZIJN OVEREENGEKOMEN

### Het gehuurde, bestemming

**1.1** Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder **een (kantoor- en) bedrijfsruimte, alsmede het omliggende perceel grond** (hierna 'gehuurde'), gelegen aan het adres **Bolderweg 49 te (1332 BA) Almere**, kadastraal bekend als **gemeente Almere sectie M nummer 146 (gedeeltelijk)** ter grootte van in totaal circa **4000 m<sup>2</sup> v.v.o.** gemeten volgens **NEN 2580 door MOB Consultancy** (bijlage 1).

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 2 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 3 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 **(kantoor- en) bedrijfsruimte voor een vervoersbedrijf, alsmede als oplaadlocatie en stallingsruimte voor (zero emissie) bussen van een vervoersbedrijf. Het gehuurde mag eventueel ook gebruikt worden als werkplaats van zero emissie) bussen. (Nvl 2a, vraag 362)** Na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door Verhuurder (en Eigenaar) kan Huurder het gehuurde aanpassen om het gehuurde geschikt te maken voor het beoogde doel, waaronder in ieder geval wordt begrepen het aanleggen van laadinfra, het aanleggen van zonnepanelen op de kantoor- en bedrijfsruimte, het realiseren van één of meer hefdeuren, het plaatsen van stelconplaten en het omheinen van het gehuurde.

**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 **2500 kg/m<sup>2</sup>. Puntbelasting is niet toegestaan, bij twijfel is overleg met Verhuurder en de Eigenaar van het gehuurde verplicht.**

**1.5** Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **wel** een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde. **De kantoor- en bedrijfsruimte heeft een energielabel C.**

**1.6** 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", gedeponneerd 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 augustus 2027** dan wel zoveel eerder als partijen nader overeenkomen (hierna 'ingangsdatum') en loopt tot en met **13 juni 2037** (derhalve initieel voor een periode van **9 jaar, 9 maanden en 13 dagen**).

**3.2** De tussen Partijen gesloten huurovereenkomst loopt van rechtswege – dus zonder dat opzegging noodzakelijk is – af op **13 juni 2037**, tenzij Verhuurder uiterlijk op **1 januari 2036** aan Huurder laat weten dat zij in de concessie gebruik maakt van haar optie om de concessie-overeenkomst voor de duur van **6 maanden**, derhalve tot en met **12 december 2037** te verlengen. In dat geval wordt ook deze huurovereenkomst verlengd tot en met **12 december 2037**. In dat geval geldt eveneens dat deze huurovereenkomst uiterlijk op **12 december 2037** van rechtswege eindigt.

**3.3** Indien Verhuurder na **12 december 2037** gebruik maakt van haar optie in de concessie-overeenkomst om de termijn nogmaals met twee jaar, derhalve tot en met **12 december 2039** te verlengen, geldt dat ook deze huurovereenkomst wordt verlengd tot en met **12 december 2039**. Dat betekent dat de uiterste termijn waarop deze overeenkomst van rechtswege – dus zonder dat opzegging nodig is – tot een einde komt **12 december 2039** is. Nadere verlenging van de huurovereenkomst na **12 december 2039** is niet mogelijk.

**3.4** Hoewel Partijen in 3.2 en 3.3 zijn overeengekomen dat de tussen Partijen gesloten huurovereenkomst op een vooraf bepaalde tijd eindigt (en opzegging dus niet noodzakelijk is), zal Verhuurder – in overeenstemming met het bepaalde in artikel 7:230a BW – schriftelijk (bij deurwaardersexploot, per aangetekende brief of per e-mail met bewijs van ontvangst) de ontruiming van het gehuurde aanzeggen. Verhuurder zal daarbij een (aanzeggings)termijn van **1 maand** in acht nemen.

## **Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**

**4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ 350.000,00 (prijspeil 1 september 2025, zegge driehonderdvijftigduizend euro)**. Huurder dient er rekening mee te houden dat de daadwerkelijke aanvangshuurprijs per **1 augustus 2027** (dan wel de eerdere overeengekomen datum) een geïndexeerde (hogere) huurprijs is. Op **1 augustus 2026** en **1 augustus 2027** vindt er indexatie plaats conform het bepaalde in artikel 4.5.2. van deze huurovereenkomst.

**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, exploitatiekosten **en (indien van toepassing) de levering van nutsvoorzieningen en prestaties (servicekosten)** van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

**Hieronder wordt mede begrepen het directe of indirecte nadeel dat Verhuurder lijdt als gevolg van het ontbreken van een recht op aftrek van voorbelasting alsmede de mogelijke toename van het nadeel door wijziging van het btw-tarief in welk geval Verhuurder bevoegd is om de BTW-compensatie aan te passen aan het dan geldende tarief.**

**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 rechtsovervolger(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 5 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, voor het eerst met ingang van 1 augustus 2028, aangepast: met inachtneming van artikel 4.5.2 van deze huurovereenkomst;

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

de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens **de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100)**, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand

waarin de huurprijs wordt aangepast. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

**4.5.3 Een aangepaste of geïndexeerde huurprijs en een aangepaste of geïndexeerde levering van nutsvoorzieningen en prestaties (servicekosten)** 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.

**Indien Verhuurder geen omzetbelasting over de individuele nutsvoorzieningen aan Huurder in rekening brengt, is Huurder aan Verhuurder een compensatie (btw-schade) verschuldigd gelijk aan het bedrag dat Verhuurder te betalen heeft als omzetbelasting over de individuele nutsvoorzieningen.**

**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.

**Indien Verhuurder geen omzetbelasting over de levering van prestaties (nutsvoorzieningen en servicekosten) aan Huurder in rekening brengt, is Huurder aan Verhuurder een compensatie (btw-schade) verschuldigd gelijk aan het bedrag dat Verhuurder te betalen heeft als omzetbelasting over de levering van prestaties (nutsvoorzieningen en servicekosten).**

**4.8** Op de vergoedingen als bedoeld in artikel 4.6 en 4.7 is het systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening ~~wel~~**niet** van toepassing, 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.

**4.8.** De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van **één kalendermaand** bedraagt bij huuringangsdatum:

|                                                                                                                                                                                          |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| - de huurprijs                                                                                                                                                                           | € 29.166,67       |
| - 4% BTW compensatie over de huurprijs                                                                                                                                                   | € <u>1.166,67</u> |
| <del>— de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van individuele nutsvoorzieningen en prestaties (servicekosten)</del>                                            | <del>€</del>      |
| <del>— de omzetbelasting over de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van individuele nutsvoorzieningen en prestaties (servicekosten)</del>                     | <del>€</del>      |
| <del>— compensatie gelijk aan de omzetbelasting (BTW schade) over de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van individuele nutsvoorzieningen en prestaties</del> | <del>€</del>      |

totaal \_\_\_\_\_ € 30.333,33

zegge: *dertigduizend driehonderd drieëndertig euro en drieëndertig cent*

**De huurkorting van 3,5% die Verhuurder van Eigenaar in de periode vanaf 1 augustus 2027 tot 31 juli 2037 ontvangt, wordt door Verhuurder onder gelijke voorwaarden doorgelegd aan Huurder. Dat betekent dat ook Verhuurder in de periode vanaf 1 augustus 2027 tot 31 juli 2037 een huurkorting van 3,5% aan Huurder verstrekt, gelijk aan de door Verhuurder van Eigenaar te ontvangen huurkorting.**

**4.11** Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 augustus 2027 tot en met 30 augustus 2027 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 30.333,33.

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 augustus 2027.

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

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

### **Nutsvoorzieningen**

**5.1.** Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende nutsvoorzieningen verzorgd:  
**n.v.t.**

**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:  
**n.v.t.**

**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:

**n.v.t.**

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

### **Beheerder**

**8.1** Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **team Vastgoed van de afdeling Stadsbedrijf van de gemeente Almere**.

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

**8.3** De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

### **Incentives**

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

### **Asbest/Milieu**

**10.1 Aan Verhuurder is niet bekend** dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

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

### **Duurzaamheid/Green lease**

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

### **Toegang en controle**

**12** 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. 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.

## **Privacy**

**13** Artikel 30 van de algemene bepalingen is niet van toepassing en wordt vervangen door:

- a.** 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.
- b.** 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.

## **Bibob**

**14** Op deze overeenkomst is de Wet Bibob, alsmede de meest recente versie van de Beleidsregel Wet Bibob (op dit moment is dat de Beleidsregel Wet Bibob gemeente Almere 2017) van overeenkomstige toepassing. Verhuurder kan deze overeenkomst op ieder moment onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of anderszins beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- er sprake is van een gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Huurder in relatie staat tot strafbare feiten;
- er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- huurder heeft nagelaten de vragen die hem door Verhuurder zijn gesteld op grond van de Wet Bibob, volledig, naar waarheid en binnen de gestelde termijn te beantwoorden, of;
- huurder heeft nagelaten de vragen die haar door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld, volledig, naar waarheid en binnen de gestelde termijn te beantwoorden.

## **Bijzondere bepalingen**

**15** De volgende bepalingen uit de tussen Eigenaar en Verhuurder gesloten (hoofd)huurovereenkomst worden doorgelegd in de tussen Verhuurder en Huurder te sluiten (onder)huurovereenkomst, zodat beide overeenkomsten met elkaar in overeenstemming zijn:

**15.1** Partijen zijn bekend met de regeling in het Bouwbesluit 2012 (als gewijzigd in oktober 2018) op grond waarvan kantoorgebouwen of gebouwen waarvan een kantoorgebouw deel uitmaakt meer dan 100 m<sup>2</sup> kantoor- en nevenfuncties heeft, uiterlijk op 1 januari 2023 minimaal moeten beschikken over een energie-index van 1,3 of beter. Indien in plaats van de energie-index een andere wettelijke normering gaat gelden, zullen partijen deze aangepaste normering hanteren. Het gehuurde heeft bij aanvang van de huur een energie-

index die slechter is dan 1,3 als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. In aanvulling op artikel 7.5 van de algemene bepalingen en artikel 10 geldt het volgende:

**a.** bij het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing aan het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, dat ingevolge artikel 11 van de algemene bepalingen voor rekening van Verhuurder is, kiest Verhuurder telkens voor de erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer;

**b.** bij de inrichting of wijziging van de inrichting van het gehuurde, het gebruik van het gehuurde en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing dat ingevolge artikel 11 van de algemene bepalingen voor rekening van Huurder is, kiest Huurder telkens voor de bij zijn bedrijfstak behorende erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer.

**15.2** Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst (aanvullende) maatregelen noodzakelijk zijn om de energie-index van het gehuurde of het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt, te verbeteren omdat het gehuurde met de dan geldende energie-index niet meer mag worden gebruikt, treden partijen uiterlijk een jaar voordat de energie-index moet zijn verbeterd in overleg over maatregelen die zij kunnen nemen teneinde tijdig te beschikken over de geldende energie-index. Bij dit overleg bepalen partijen gezamenlijk welke maatregelen zij elk zullen nemen. Hierbij kiezen zij de meest kostenefficiënte maatregelen. Indien het maatregelen betreft waarvan Huurder op basis van artikel 11 van de algemene bepalingen de kosten moet dragen, vergoedt Verhuurder [50] % van deze kosten. Indien het maatregelen betreft waarvan Verhuurder op basis van artikel 11 van de algemene bepalingen de kosten moet dragen, geeft Verhuurder aan Huurder aan welke huurverhoging na uitvoering van de maatregelen wordt doorgevoerd, waarbij als uitgangspunt geldt het eventuele voordeel dat Huurder geniet in de vorm van lagere energielasten als gevolg van die maatregelen.

**15.3** Verhuurder zal in redelijkheid geen toestemming weigeren als bedoeld in artikel 12.3 van de algemene bepalingen voor veranderingen en toevoegingen die Huurder wil uitvoeren of aanbrengen ten behoeve van energiebesparende maatregelen. Huurder zal zich niet verzetten tegen energiebesparende maatregelen die Verhuurder wil uitvoeren of aanbrengen, hetgeen ook geldt als dit een gevolg heeft voor de aard en omvang van de leveringen en diensten dan wel de servicekosten. Voor deze werkzaamheden geldt het bepaalde in artikel 13.4 van de algemene bepalingen.

**15.4** Het is partijen niet toegestaan de energiebesparende maatregelen of voorzieningen van de andere partij ongedaan te maken of te wijzigen, tenzij dit leidt tot een energiebesparing.

**15.5** Energiebesparende voorzieningen die zijn aangebracht door Huurder en waarvoor Verhuurder toestemming heeft gegeven als bedoeld in artikel 12.3 van de algemene bepalingen, worden in afwijking van artikelen 12.14 en 22.4 van de algemene bepalingen bij het einde van de huur door Huurder niet ongedaan gemaakt of verwijderd, tenzij Verhuurder anderszins heeft aangegeven. Indien deze energiebesparende voorzieningen korter dan vijf jaar geleden zijn aangebracht, treden partijen in overleg over een redelijke vergoeding voor deze voorzieningen, waarbij als sprake is van ongerechtvaardigde verrijking als bedoeld in artikel 6:212 Burgerlijk Wetboek, laatstgenoemd artikel als uitgangspunt geldt. Van deze bepaling zijn uitgezonderd de door Huurder aangebrachte wijzigingen, zoals genoemd in artikel 15.12 en artikel 15.13 van deze huurovereenkomst. Huurder behoudt daarvan het recht om deze wijzigingen aan het eind van de huurovereenkomst weg te nemen en het gehuurde terug te brengen in de staat ten tijde van de aanvang van de huurovereenkomst, tenzij Partijen daar schriftelijk andere afspraken over maken.

**15.6** Elke partij zal op eerste verzoek van de andere partij en op de kortst mogelijke termijn alle informatie met betrekking tot de door hem in het gehuurde uitgevoerde energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer schriftelijk aan de verzoekende partij doen toekomen. Indien door de andere partij andere energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd dan de erkende energiebesparende maatregelen genoemd in Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer, geeft de andere partij als voorgeschreven in artikelen 2.16a tot en met 2.16d Activiteitenregeling milieubeheer, gemotiveerd aan welke maatregelen dat zijn, welk energiebesparend effect en welke terugverdientijd deze maatregelen hebben.

## **Wet activiteitenregeling milieubeheer**

**15.7** Indien vanuit deze regeling milieubesparende gebouwgebonden investeringen noodzakelijk zijn die voor rekening van Verhuurder komen, is Verhuurder bereid deze uit te voeren. In onderling overleg zullen Verhuurder en Huurder tot een redelijke vergoeding komen.

### **Reclame/naamsaanduiding**

**15.8** Huurder is er mee bekend en heeft als zodanig geaccepteerd dat Huurder uitsluitend na overleg met en instemming door Verhuurder (en Verhuurder op haar beurt na overleg met en instemming door Eigenaar) pas reclame mag aanbrengen aan het gehuurde. De kosten voor het laten maken en plaatsen van de reclame, alsmede de bijkomende kosten zijn geheel voor rekening van Huurder. Huurder verplicht zich voor het einde van de huurovereenkomst bedoelde reclame voor eigen rekening en risico te verwijderen. Benodigde vergunningen dient door Huurder zelf te worden verzorgd. Eventueel daarvan verbonden leges zijn eveneens voor rekening van Huurder.

**15.9** Ten aanzien van de eventueel aanwezige alarminstallatie en brandalarminstallatie zijn Partijen overeengekomen dat:

- het Verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst niet bekend is of deze apparatuur juist werkt;
- onderhoud, reparatie of vervanging is voor rekening voor Huurder.

### **Onderverhuur**

**15.10** Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder en Eigenaar is onder(ver)huur niet toegestaan.

### **Bodemonderzoek**

**15.11** Eigenaar zal in overleg met Verhuurder een verkennend bodemonderzoek uitvoeren. Dit bodemonderzoek zal uiterlijk op 30 september 2026 door Eigenaar aan Verhuurder worden aangereikt, zijnde twee maanden nadat in de hoofdhurovereenkomst de uiterlijke opzegtermijn tegen 31 juli 2027 is verstreken. Indien Verhuurder geen gebruik maakt van de mogelijkheid om de hoofdhurovereenkomst op te zeggen tegen 31 juli 2027, kan het gehuurde worden aangepast voor het gebruik als remise voor zero emissie busvervoer. Voordat die werkzaamheden aanvangen is het noodzakelijk dat Eigenaar een schone grond verklaring aan Verhuurder aanlevert, welke schone grond verklaring op verzoek van Huurder bij Verhuurder – na ontvangst daarvan door Verhuurder van Eigenaar – kan worden ingezien.

### **Aanpassingen**

**15.12** Na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Eigenaar en Verhuurder, heeft Huurder de mogelijkheid om de inrichting van het gehuurde aan te passen. Eigenaar heeft in de hoofdhurovereenkomst aan Verhuurder toegezegd zijn toestemming niet op onredelijke gronden te zullen weigeren.

- Daarnaast heeft Eigenaar in de hoofdhurovereenkomst op voorhand ingestemd met de plaatsing van extra hefdeuren op een nader af te stemmen plek voor het manoeuvreren van bussen. Ook Huurder dient voorafgaand aan de plaatsing met Verhuurder en Eigenaar hiervoor af te stemmen;
- Het is Huurder toegestaan om het terrein achter te voorzien van stelconplaten. Bij oplevering aan het eind van de overeenkomst wordt in overleg met Verhuurder en Eigenaar bepaald of de stelconplaten verwijderd moeten worden of kunnen achterblijven;
- Het is Huurder toegestaan om laadinfrastructuur aan te (laten) leggen.

Indien Huurder het terrein wil omheinen is daarvoor voorafgaande schriftelijke toestemming nodig van Verhuurder en Eigenaar. Het is Huurder bekend dat een deel van het terrein bestemd is als verkeersruimte en dat de huurders/gebruikers/buren van de onroerende zaken gelegen aan respectievelijk Bolderweg 49 en 53 beiden hun logistieke functie moeten kunnen uitoefenen. Huurder zal daarmee rekening houden.

### **Zonnepanelen**

**15.13** Het is Huurder toegestaan om PV-Panelen te plaatsen. Huurder zal zelf moeten onderzoeken of het dak, de dakisolatie, de dakconstructie alsmede de elektra installatie hiervoor geschikt is. Op voorhand dit alles afgestemd en geaccordeerd te worden met de verzekeraar van de Eigenaar. Het is Eigenaar niet bekend of het dak (constructief) geschikt is voor de aanleg van zonnepanelen.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de zonnepanelen geen eigendom of onderdeel worden van het gehuurde en derhalve voor rekening en risico van de Huurder blijven. Een en ander zal nader (schriftelijk) worden vastgelegd, waarbij de adviezen van de verzekeraar van de Eigenaar zullen worden opgevolgd. Bij het

einde van de huurovereenkomst zullen Partijen in overleg treden over het eventueel verwijderen van de zonnepanelen inclusief herstel van dakbedekking dan wel het achterlaten van zonnepanelen of overdracht van de zonnepanelen aan de Eigenaar of een eventuele opvolgende huurder. Eventuele verhoging van de premie voor de opstalverzekering zal Eigenaar mogen verhalen op Verhuurder en daarmee Verhuurder op Huurder, zoals is opgenomen in de algemene bepalingen.

De dakbedekking van de hal is niet vernieuwd. Van de kantoorruimte is de dakbedekking wel vernieuwen, maar deze lijkt op leeftijd. Indien Huurder besluit zonnepanelen te plaatsen en indien uit het onderzoek van Huurder blijkt dat het noodzakelijk is, zal Eigenaar – nadat in de hoofdhurovereenkomst de opzegtermijn van Verhuurder (uiterlijk 31 juli 2026) tegen 31 juli 2027 is verstreken of indien Verhuurder aan Eigenaar aangeeft dat zij geen gebruik zal maken van deze tussentijdse opzegmogelijkheid – zorgdragen dat de dakbedekking in 2026 alsnog wordt overlaagd.

Preventiemaatregelen zijn voor rekening en risico van Huurder.

### **Nieuwbouw**

**15.14** De Eigenaar van de onroerende zaak is voornemens op de in bijlage 6 aangegeven locatie een gebouw te plaatsen van circa 2000 m2 groot. De exacte omvang, vorm en hoogte moeten nog bepaald worden. Eigenaar en Verhuurder zijn overeengekomen dat Eigenaar er rekening mee zal houden dat er tussen de panden een doorgang blijft, zodat een bus er tussendoor kan rijden en dat deze bus van of naar de openbare weg kan komen. De ruimte gelegen aan de voorzijde van de nieuwbouw zal uit verkeersruimte bestaan.

### **As is**

**15.15** De kantoor- en bedrijfsruimte, alsmede het daaromheen gelegen perceel grond wordt “as is” verhuurd.

### **Aanvullende verbodsbepaling en toegang**

**15.16.1** Het is niet toegestaan om het gehuurde in afwijking van de in artikel 1.2 omschreven bestemming te gebruiken. Meer in het bijzonder is het Huurder verboden om in en om het gehuurde in verdovende middelen, drugs etc. te verhandelen of te produceren, dan wel gelegenheid te geven tot handel/productie in deze middelen, dan wel het gebruik op enigerlei wijze toe te staan. Het is het strengste verboden om in het gehuurde animeerwerkzaamheden te verrichte of gelegenheid te geven voor prostitutie c.q. daarbij betrokken te zijn.

**15.16.2** Verhuurder en Eigenaar dan wel een door Verhuurder of Eigenaar aan te wijzen derde, hebben het recht het gehuurde te inspecteren. Dit zal periodiek, maar niet regelmatig geschieden. Indien geconstateerd wordt dat één der bovenvermelde activiteiten plaatsvinden .q. hebben plaatsgevonden dan wel er illegale stoffen, waaronder begrepen (grondstoffen voor het maken van) drugs e.d. worden c.q. zijn aangetroffen heeft Verhuurder (en in de tussen Verhuurder en Eigenaar gesloten hoofdhurovereenkomst is dat de Eigenaar) het recht om de tussen partijen gesloten huurovereenkomst tussentijds, met onmiddellijke ingang, buitengerechtelijk te beëindigen. In dat geval dient Huurder het gehuurde binnen 5 werkdagen conform het bepaalde in de Algemene Bepalingen op te leveren.

**15.16.3** Huurder is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade die Verhuurder c.q. Eigenaar lijdt en gevolg van bovenbedoelde illegale activiteiten, zulks met inbegrip van de huurderiving ten gevolge van de tussentijds huurbeëindiging. Daarnaast is Huurder een boete verschuldigd van € 50.000,-- (zegge vijftigduizend euro) per gebeurtenis.

### **Verdere bijzondere bepalingen**

**16.1** Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het niet toegestaan om het gehuurde onder te verhuren of anderszins aan derden in gebruik te geven. Ook (commerciële) feesten en partijen, zijn zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan in het gehuurde.

**16.2** Huurder dient zelf zorg te dragen voor een inboedelverzekering.

**16.3** In en om het gehuurde mag niet worden gerookt.

**16.4** Huurder zal de huurprijs (en de kosten van de nutsvoorzieningen en de servicekosten) middels een afgegeven/af te geven machtiging voor automatische incasso betalen aan Verhuurder. Huurder geeft op voorhand toestemming voor een herhaalde incasso indien op het moment van incasseren de incasso om wat voor reden dan ook niet plaatsvindt.

**16.5** Indien Verhuurder in het kader van de concessie een (exploitatie)bijdrage aan Huurder betaalt, dan is het Verhuurder toegestaan om de door Huurder aan Verhuurder te betalen huurprijs (en daarmee verband houdende betalingen waaronder de eventuele kosten van nutsvoorzieningen en servicekosten) te

verrekenen met hetgeen Verhuurder aan Huurder verschuldigd is.

### **Samenhang Concessie-overeenkomst**

**17** Deze huurovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met de tussen Partijen in het kader van de Aanbesteding concessie busvervoer Almere te sluiten overeenkomst.

Indien om welke reden dan ook de tussen Partijen te sluiten/gesloten concessie-overeenkomst (tussentijds) eindigt of wordt ontbonden, eindigt ook deze huurovereenkomst. In dat geval is het Verhuurder toegestaan om deze overeenkomst per direct (tegen elke termijn) op te zeggen met inachtneming van een maand opzegtermijn. Bovendien zal Verhuurder in dat geval aanspraak maken op vergoeding van alle door haar geleden en te lijden schade als gevolg van de voortijdige beëindiging van deze huurovereenkomst door Huurder. Het gaat in dat kader onder meer, vanwege het (voortijdig) eindigen van de tussen Partijen gesloten concessie-overeenkomst, waaronder – maar niet uitsluitend – om de kosten van leegstand tot aan het einde van de tussen Partijen gesloten huurovereenkomst, zulks te vermenigvuldigen met (wettelijke) handelsrente en (buitengerechtigde) kosten.

### **Slotbepalingen**

**18.1** De overwegingen maken integraal deel uit van deze overeenkomst.

**18.2** De meest recente datum waarop een Partij deze huurovereenkomst heeft ondertekend geldt als datum van ondertekening van deze overeenkomst.

**18.3** Verhuurder houdt bij de nakoming van wat in onderhavige huurovereenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke bevoegdheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van Verhuurder geen sprake van een tekortkoming in de nakoming van deze tussen Partijen gesloten overeenkomst zal en kan zijn, indien het handelen naar deze (publiekrechtelijke) bevoegdheid vereist, dat Verhuurder publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van de onderhavige overeenkomst.

### **Acceptatietermijn**

**19.** Deze huurovereenkomst dient uiterlijk op 30 juni 2026 te zijn ondertekend door Huurder. Indien deze huurovereenkomst niet uiterlijk op 30 juni 2026 is ondertekend, dan wel zodanig door Huurder is geaccepteerd dat er sprake is van een rechtsgeldige huurovereenkomst tussen Partijen, dan vervalt dit aanbod en komt er geen huurovereenkomst tussen Partijen tot stand.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

plaats

datum

plaats

datum

.....  
mevrouw / de heer  
namens de gemeente Almere

.....  
de heer / mevrouw  
namens

### **Bijlagen:**

Bijlage 1: geanonimiseerde versie van de NEN2580 meting door MOB Consultancy  
Bijlage 2: plattegrond/tekening van het gehuurde;  
Bijlage 3: proces-verbaal van oplevering en foto's van het gehuurde;  
Bijlage 4: energielabel;  
Bijlage 5: algemene bepalingen ROZ maart 2025;  
Bijlage 6: plattegrond/tekening nieuwbouw door Eigenaar.

Afzonderlijke handtekening van Huurder 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 Huurder: