



# 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 30-1-2015 vastgesteld en tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

## ONDERGETEKENDEN

- 1] De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Ede**, gevestigd en kantoorhoudende aan de Bergstraat 4, 6711 DD Ede, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, mr. L.J. Verhulst, namens deze de heer B.G. Friesen, afdelingsmanager Grondzaken en Vastgoed, aan wie de vertegenwoordiging van de gemeente Ede is opgedragen op grond van het Algemeen mandaatbesluit Ede 2019 en het Mandaatbesluit Gemeentesecretaris 2019, handelend ter uitvoering van het besluit namens het college van burgemeester en wethouders, van welk besluit de ondertekening van de voorliggende overeenkomst blijkt geeft, hierna te noemen "Verhuurder".

EN

- 2] De rechtspersoon ..... gevestigd en kantoorhoudende te ..... aan de ..... ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer ....., rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar ....., 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) Hierbij is de 'Vastgoednota 2017' d.d. 1 december 2016 vastgesteld als beleid voor het vastgoed van de gemeente Ede en is een kostprijsdekkende huur het uitgangspunt.
- (iv) Gelet op het door de Hoge Raad op 26 november 2021 gewezen 'Didam-arrest', is de gemeente, indien zij het voornemen heeft een aan haar toebehorende onroerende zaak te verkopen, 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. Deze regel is mede op verhuur van toepassing. Door het doorlopen van de selectieprocedure volgens het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' heeft de gemeente toepassing gegeven aan voormeld Hoge Raad arrest. Huurder heeft zich als eerste aangemeld om het gehuurde te mogen huren.
- (v) Partijen 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 een atelier (hierna 'gehuurde'), gelegen in het gebouw aan de Kazernelaan 50, 6711 RL te Ede, kadastraal bekend als gemeente Ede sectie C, nummer 5982 ter grootte van in totaal circa ..... m<sup>2</sup> n.v.o. met gezamenlijk gebruik van een entree, verkeersruimten, sanitaire ruimtes en technische ruimtes gemeten volgens NEN 2580.



Het gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 1** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen gearafaerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als **bijlage 2** 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 **atelier**. Partijen beogen uitdrukkelijk geen huurovereenkomst te sluiten in de zin van artikel 7:290 BW. Het atelier betreft een besloten werkruimte, waar geen (voor het publiek toegankelijk) verkooppunt aanwezig is.

**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 3**.

**1.6** Het definitieve metrage **n.v.o.** is vastgesteld aan de hand van een gecertificeerde NEN 2580 meting van het gehuurde, zoals genoemd in artikel 1.1. 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", gedeponerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"), en toegevoegd als **bijlage 4**. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

**2.2** De algemene bepalingen waarnaar in 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 **XX** (hierna 'ingangdatum') en is aangegaan voor een periode van **drie jaar** en loopt tot en met **XX**.

**3.2** Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst ~~beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 van rechtswege beëindigd.~~

~~**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 € .....,-  
(zegge:..... euro).

**4.2** Partijen komen overeen dat Verhuurder ~~wel~~**geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. ~~Tevens~~**Wel** wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen.

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 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

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

**4.4** De huurprijs wordt jaarlijks per **1 juli** voor het eerst met ingang van **1 juli 2025** aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

**4.5** De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen, indien en voor zover dat onder 5 van deze huurovereenkomst expliciet is aangegeven. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

~~**4.6** 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 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.7.~~

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

Per betaalperiode van één kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:	
- de huurprijs	€ .....,-
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten	€ .....,-
- verschuldigde omzetbelasting over het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten	€ .....,-

totaal  
zegge: ..... euro

**4.8** Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van XX tot en met XX en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € .....,-.

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **XX** conform het in artikel 4.9 bepaalde. Huurder ontvangt hiervoor een nota.

**4.9** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan **door middel van overschrijving op IBAN NL23BNGH028.50.02.236 van de gemeente Ede, onder vermelding van "huur atelier nummer X" en het adres en huisnummer.**



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

#### **Kosten van levering van zaken en diensten**

**5.1.** Als **bijlage 5** is 'Demarcatielijst 5 d.d. 1 juli 2020' toegevoegd. In deze lijst wordt per onderdeel van het Gehuurde aangegeven welke gebruiks- en onderhoudswerkzaamheden door Verhuurder en welke door Huurder dienen te worden uitgevoerd en voor wie welke kosten zijn. In artikel 12 wordt hier verder op in gegaan.

Tevens geeft deze lijst inzicht in welke onderhoudswerkzaamheden door de Verhuurder worden doorbelast aan Huurder middels servicekosten c.q. kosten van leveringen van zaken en diensten (in geel aangegeven). Dit zijn kosten die voor de Huurder komen, maar die de Verhuurder namens de Huurder uitvoert. In onderstaande opsomming wordt ook verwezen naar de in bijlage 5 genoemde werkzaamheden voor de onderdelen die van toepassing zijn.

Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd en/of maken onderdeel uit van de servicekosten:

- a. belastingen en heffingen die voor rekening van Huurder komen;
- b. het verbruik van energie en water alsmede de leverings-, aansluit- en/of vaste kosten van het Gehuurde alsmede die van de gemeenschappelijke ruimten;
- c. alle kosten met betrekking tot brandblussers;
- d. alle kosten met betrekking tot rookmelders, brandmeld-, sprinkler- en ontruimingsinstallatie behalve vervanging ten gevolge van ouderdom;
- e. het testen van de installaties conform wet- en regelgeving;
- f. reparatie en onderhoud ten gevolge van normaal gebruik van alle installaties niet zijnde huurdersinstallaties;
- g. (periodieke) keuringen en certificeringen van installaties niet zijnde huurdersinstallaties;
- h. inregeling en gebruiksaanpassingen van de installaties niet zijnde huurdersinstallaties.

Bovenop bovenstaande kosten wordt een vergoeding van 5% administratiekosten in rekening gebracht.

**Voorschot Servicekosten:** Op de vergoedingen sub **a** tot en met sub **h** is een systeem van voorschotbetalingen van toepassing met verrekening achteraf op basis van daadwerkelijk verbruik conform het bepaalde in artikel 18 van de algemene bepalingen.

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

**5.3** Verhuurder is bevoegd het voorschot conform artikel 5.1 aan te passen als de servicekosten naar verwachting hoger of lager zullen uitvallen.

#### **Zekerheden**

**6.1 Waarborgsom:** Het in artikel 24 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op een bedrag gelijk aan één maand huur, vermeerderd met de bijdrage per kwartaal voor de bijkomende leveringen en diensten zoals omschreven onder artikel 5.1, derhalve een bedrag van € .....,-. In plaats van een bankgarantie te stellen zal Huurder een waarborgsom ter hoogte van voormeld bedrag storten op rekeningnummer NL23BNGH028.50.02.236 ten name van Verhuurder. De waarborgsom dient volledig te zijn bijgeschreven op voormeld rekeningnummer uiterlijk op 1 januari 2024. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

**6.2** 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**

**7.1** Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op de afdeling Vastgoed van de gemeente Ede, telefoonnummer 14 0318, e-mailadres: [info@ede.nl](mailto:info@ede.nl)

**7.2** 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.

**7.4** Huurder zal de sleutel van het gehuurde ontvangen op **XX** 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**

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

### **Asbest/Milieu**

**9.1 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.

**9.2 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.

### **Duurzaamheid/Green lease**

**10** 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**

### **BTW**

**11.** Niet van toepassing op de huurprijs. Wel is een btw-bedrag opgenomen in het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten.

### **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 5** 'Demarcatielijst 5 d.d. 1 juli 2020' 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 en voor wie welke kosten zijn. In artikel 5.1 wordt hier ook naar verwezen.

### **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.

### **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.

### **Subsidierelatie**

**15.** Indien Huurder voor de betaling van de huurprijs afhankelijk is van een subsidie van de gemeente Ede en deze subsidie wijzigt zodanig dat Huurder de huurprijs voor de resterende huurperiode niet meer kan voldoen, dan treden partijen met elkaar in overleg om te bezien of de duur van de huurovereenkomst moet worden aangepast. Partijen zullen in dit overleg rekening houden met elkaars gerechtvaardigde belangen.

### **Nutsvoorzieningen**

**16.** Het Gehuurde heeft geen afzonderlijke gas-, water- en elektra-aansluitingen. De nutsvoorzieningen staan op naam van Verhuurder. Hierdoor zal de doorbelasting via de Verhuurder plaatsvinden. In artikel 5.1 wordt hier al rekening mee gehouden.

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

**17.1** 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.

**17.2** 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 erop 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.

**17.3** 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.

**17.4** 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.

**17.5** 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.

**17.6** 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.

**17.7** 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.

**17.8** 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.

### **Onderhuur**

**19.** 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**

**20.** 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**

**21.** Huurder dient het gehuurde bij beëindiging van deze huurovereenkomst in oorspronkelijke staat terug te brengen, zoals vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering, vrij van gebreken, doch behoudens slijtage welke door normaal gebruik is ontstaan, en overigens leeg en ontruimd. Indien en voor zover geen proces-verbaal van oplevering is opgemaakt, dient Huurder het Gehuurde in goede



staat, zonder te gebreken aan Verhuurder op te leveren in de staat die Verhuurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de Huurovereenkomst betrekking heeft.

### **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 haar 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.

### **Vertegenwoordigingsbevoegdheid**

**24.** 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** Tenzij uit de demarcatielijst zoals genoemd in artikel 12.1, 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.

**28.2** In aanvulling op het bepaalde in 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.

**28.3** 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.





**28.4** 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.

**28.5** Als tegenprestatie voor een kostprijsdekkende huurprijs levert Huurder elk kalenderjaar een maatschappelijke bijdrage aan de kunst en cultuur binnen de gemeente Ede en werkt mee aan het meer zichtbaar en toegankelijk maken daarvan voor de inwoners de gemeente Ede, conform de bij diens inschrijving gevoegde motivatiebrief en plan van aanpak (bijlage 7). Huurder zal de gemeente jaarlijks informeren over de invulling van deze bijdrage. Het niet voldoen aan de verplichting tot het doen van deze maatschappelijke bijdrage en het rapporteren daarover, vormt aanleiding om de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen, met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud,

plaats  
**Ede**

datum

plaats

datum

Namens verhuurder,

Namens huurder,

.....  
B. G. Friesen

.....



Bijlagen:

- Bijlage 1: Plattegrond/tekening van het Gehuurde (NEN 2580)
- Bijlage 2: Proces-verbaal van oplevering
- Bijlage 3: Energielabel
- Bijlage 4: Algemene bepalingen
- Bijlage 5: Demarcatielijst 5 (d.d. 1 juli 2020)
- Bijlage 6: Uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder
- Bijlage 7: Motivatiebrief en plan van aanpak

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]:

CONCEPT