HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW
betreffende: Wulplaan 9-1 te Ede

kenmerk: PRAT/SWID

Ambtelijk voorstel. Zolang het college van B&W geen goedkeuring heeft gegeven, komt in het geheel geen, dus ook geen voorwaardelijke, overeenkomst tot stand.

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Ede, zetelend te Ede, in deze zaak o.g.v. artikel 171 lid 2 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, mr. L.J. Verhulst, namens deze mevrouw A. van Voskuilen, afdelingsmanager Ruimtelijke Dienstverlening, aan wie de vertegenwoordiging van de Gemeente Ede is opgedragen o.g.v. het Algemeen mandaatbesluit Ede 2019 en het Mandaatbesluit Gemeentesecretaris Ede 2019, ~~handelend ter uitvoering van het besluit namens het college van burgemeester en wethouders d.d.~~ **~~INVULLEN~~**~~; nummer: VRS~~ **~~NUMMER INVULLEN~~**~~,~~

   hierna te noemen 'Verhuurder' of ‘Gemeente’,

en

2. *Optie 1: onze contractspartij is een besloten vennootschap:*
   de besloten vennootschap **NAAM INVULLEN**, statutair gevestigd te **INVULLEN**, kantoorhoudend aan **INVULLEN** te **INVULLEN**, ingeschreven in het Handelsregister onder KvK-nummer **INVULLEN**, in deze zaak vertegenwoordigd door haar directeur, **NAAM INVULLEN**, die alleen en zelfstandig bevoegd is om genoemde vennootschap te vertegenwoordigen, hierna te noemen: ‘**INVULLEN**’;

   hierna te noemen 'Huurder',
   ‘Verhuurder’/’de Gemeente’ en ‘Huurder’ hierna gezamenlijk ook te noemen ‘Partijen’,

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

a. De Gemeente Ede bezit vastgoed om organisaties die het Gemeentelijk beleid ondersteunen te faciliteren.
b. ~~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. Daarbij is conform de Gemeentelijke Vastgoednota een kostprijsdekkende huur het uitgangspunt. Met de Huurders worden separate afspraken gemaakt over de door Huurder te leveren prestaties en eventuele subsidies.~~

CONCEPT

c. 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 heeft de Gemeente toepassing gegeven aan voormeld arrest.

d. Huurder is op grond van zijn inschrijving van **INVULLEN** door de Gemeente geselecteerd om het gehuurde te huren. Bij brief van **INVULLEN** heeft de Gemeente Huurder op de hoogte gesteld van haar voornemen tot voorlopige gunning aan Huurder. Gedurende de vervaltermijn zoals opgenomen in de selectievoorwaarden 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 aan te gaan.

e. 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.

~~*Optie 2: er is sprake van een 1-op-1 uitgifte (uniciteit, er is geen selectieprocedure gevoerd)*~~

~~c. Partijen hebben overleg gevoerd over de onderwerpen die zij in deze overeenkomst willen regelen. Partijen wensen de overeengekomen voorwaarden en afspraken en daarmee hun onderlinge rechtsverhouding in deze overeenkomst vast te leggen.~~

~~d. Partijen zijn bekend met 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'). Het is Huurder bekend dat de Gemeente haar voornemen tot het aangaan van deze overeenkomst dient te publiceren. Partijen realiseren zich dat de betreffende arresten en de publicatie gevolgen kan hebben voor (de inhoud van) deze overeenkomst. Het bepaalde in deze overeenkomst, waaronder in ieder geval het bepaalde in artikel 16 (Totstandkomingsvoorbehoud) en artikel 17 (Didam-publicatie en uitsluiting aansprakelijkheid), is leidend.~~

CONCEPT

EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen Wulplaan 9-1, kadastraal bekend Gemeente Ede, sectie K, nummer 10084, ter grootte van in totaal circa 234 m² b.v.o./~~v.v.o./anders~~ gemeten volgens NEN 2580 met een buitenruimte ter grootte van in totaal circa 100 m², aangeduid als 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 eerstelijnszorgvoorziening/ fysiotherapie.

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/ ~~… kN/m2.~~

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst wel/ ~~niet~~ een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), ontvangen ten aanzien van het gehuurde als bijlage 4.

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/ ~~bij een verschil met de daadwerkelijke grootte, groter dan INVULLEN% het meerdere zal worden verrekend~~.

Artikel 2: 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 5 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.

CONCEPT

Artikel 3: Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op …. 2027 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van 5 jaar en loopt tot en met …. 2032 / ~~onbepaalde tijd~~.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door ~~uitsluitend Huurder/ Huurder~~ of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor **e**en aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met …. 2037 / ~~onbepaalde tijd.~~
Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor (een) aansluitende periode(n) van een jaar/ ~~onbepaalde tijd~~.

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 termijn van ~~één jaar / één maand /~~ zes 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.

Artikel 4: Huurprijs, omzetbelasting, nutsvoorzieningen, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € ….,- (zegge: ….). (Afhankelijk van de afspraken rondom het afbouwpakket.

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Huurder is 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.[1]

~~*Optie 2: Partijen opteren voor met btw belaste verhuur*~~

~~4.2.1 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.~~

CONCEPT

~~4.2.2 Het omzetbelastingnummer van Huurder is: **INVULLEN**. Het boekjaar van Huurder loopt van **DATUM INVULLEN** tot en met **DATUM INVULLEN**.~~

4.3.1 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2028/~~ na ommekomst van 12 maanden, voor het eerst 12 maanden na de ingangsdatum,~~ aangepast:
a) ~~met een vast percentage van INVULLEN %; of~~
b) met inachtneming van artikel 4.3.2 van deze huurovereenkomst; of
~~c) op een door Partijen overeen te komen wijze, als volgt: WIJZE VAN INDEXERING OPNEMEN.~~

4.3.2 Een conform artikel 4.3.1 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 (2025=100) / ~~dienstenprijsindex (DPI) commerciële dienstverlening en transport (2025=100) / producentenprijsindex (PPI) voedingsmiddelen (2025=100) / inputprijsindex nieuwbouwwoningen totaal (2025=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.~~

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

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

4.3.5 De aanpassing van de huurprijs zoals bedoeld in dit artikel 4.3 vindt niet plaats indien aanpassing zou leiden tot een lagere huurprijs.

4.4 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen wordt bepaald overeenkomstig artikel 18.1 en 18.2 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.~~

4.5 ~~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~~

CONCEPT

~~door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend in rekening brengt.~~

~~4.6 Op de vergoedingen als bedoeld in artikel 4.4 en 4.5 kan een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening worden toegepast, zoals is aangegeven in artikel 18 respectievelijk 19 van de algemene bepalingen.~~

4.7 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 weergeven in artikel 4.8.

4.8 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van één kalendermaand/ ~~AANTAL INVULLEN kalendermaanden~~ bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs € …..
- ~~het voorschot op de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van nutsvoorzieningen, zoals vastgelegd in artikel 5.1, met de daarover verschuldigde omzetbelasting € NVT~~
- ~~het voorschot op de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, zoals vastgelegd in artikel 6.1, met de daarover verschuldigde omzetbelasting € NVT~~
- ~~de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting € NVT~~
- ~~P% van de kale geïndexeerde huurprijs wegens omzetbelastingderving Verhuurder op de exploitatiekosten (niet zijnde servicekosten) € NVT~~
- ~~Omzetbelastingschade als gevolg van niet aftrekbaarheid omzetbelasting van de stichtingskosten € NVT van het gehuurde. Dit bedrag is niet meer verschuldigd per EINDDATUM HERZIENINGSPERIODE INVULLEN als gevolg van aflopen herzieningsperiode. Dit bedrag wordt niet geïndexeerd.~~

Totaal **€ …..**

Zegge: **…..**

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van …… 2027 tot en met …… 2027 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € …...
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op ….. 2027.

4.10 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

CONCEPT

verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

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

Artikel 5: Nutsvoorzieningen

~~5.1 Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende nutsvoorzieningen verzorgd: OPSOMMING NUTSVOORZIENINGEN OPNEMEN~~

~~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.~~

Artikel 6: Servicekosten

~~6.1 Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende prestaties waarvoor servicekosten in rekening worden gebracht, verzorgd: OPSOMMING PRESTATIES OPNEMEN WAARVOOR SERVICEKOSTEN IN REKENING WORDEN GEBRACHT~~

~~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.~~

Artikel 7: Zekerheden

7.1 Huurder zal voor de ingangsdatum**:** ~~een bankgarantie doen stellen voor /~~ een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € …… (zegge: ……).

7.2 Over de waarborgsom wordt ~~wel/~~ geen rente vergoed.

Artikel 8: Beheerder

8.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **GEGEVENS BEHEERDER INVULLEN**.

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.

CONCEPT

Artikel 9: Incentives

Partijen verklaren dat er tussen Partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze Huurovereenkomst vermeld.

Artikel 10: Asbest/Milieu

10.1 ~~**Aan Verhuurder is niet bekend/ Aan Huurder is 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/ 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.~~

Artikel 11: Duurzaamheid/Green lease

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.

Artikel 12: Demarcatielijst

Ter verduidelijking van dan wel in afwijking van of in aanvulling op het bepaalde in artikel 11 van de algemene bepalingen is als bijlage 6 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.

Artikel 13: Toepassing Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

13.1 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.

CONCEPT

13.2 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.

13.3 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.

13.4 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.

13.5 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.

13.6 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.

13.7 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.

CONCEPT

13.8 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.

Artikel 14: Toegang en controle

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.

Artikel 15: Totstandkomingsvoorbehoud[2]

Deze overeenkomst komt pas tot stand (artikel 6:217 BW) nadat:

a. door of namens het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente overeenkomstig artikel 160, eerste lid onder e van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze overeenkomst is genomen, en
b. het voornemen tot het aangaan van deze overeenkomst is gepubliceerd, en
c. binnen 20 kalenderdagen, ingaande op de eerste kalenderdag volgend op de dag van de onder b genoemde bekendmaking in het Gemeenteblad/Ede Stad/de[3] website geen andere serieuze gegadigde (n) een kort geding tegen de Gemeente heeft (hebben) gestart met als doel het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst te voorkomen, en
d. uitspraak is gedaan door een voorzieningenrechter in eerste aanleg in een kort geding dat een andere gegadigde tegen de Gemeente heeft gestart met als doel de voorgenomen verhuur te

[2] Dit artikel is van toepassing als er geen selectieprocedure is gevoerd. Is er wel een selectieprocedure gevoerd, dan moet dit artikel worden verwijderd. Pas dat ook aan in de considerans.

CONCEPT

voorkomen, voor zover een dergelijke procedure door een andere gegadigde wordt gestart binnen die termijn als bedoeld in sub c.

Artikel 16: Didam-publicatie en uitsluiting aansprakelijkheid[4]

16.1 De Gemeente is op grond van de Didam-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') bij de verhuur van onroerende zaken in beginsel gehouden tot het bieden van mededingingsruimte aan gegadigden. De Gemeente is van mening dat bij voorbaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er voor de verhuur van het gehuurde slechts één serieuze gegadigde is, zijnde Huurder, een en ander op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria, waardoor er volgens de Gemeente sprake is van uniciteit en dus een beroep kan worden gedaan op de uitzondering zoals die volgt uit de Didam-arresten en een selectieprocedure achterwege kan blijven. Huurder onderschrijft bovengenoemde. De Gemeente heeft dan ook vóór de totstandkoming van deze overeenkomst haar voornemen tot het sluiten van de overeenkomst op passende wijze gepubliceerd. Partijen stellen zich op het standpunt dat, indien de Gemeente binnen de in de publicatie vermelde termijn geen reactie heeft ontvangen van andere gegadigden, Huurder als de enige serieuze gegadigde kan worden aangemerkt voor de te sluiten overeenkomst en dat het de Gemeente is toegestaan over te gaan tot het sluiten van deze overeenkomst.

16.2 De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade die Huurder lijdt indien als gevolg van een onherroepelijke rechterlijke uitspraak komt vast te staan dat de Gemeente, ondanks de daaraan ten grondslag gelegde motivering, ten onrechte toepassing heeft gegeven aan de uitzonderingsregel. De Gemeente is evenmin aansprakelijk voor eventuele schade die Huurder lijdt als gevolg van vertraging in de uitvoering van deze overeenkomst ten gevolge van een dergelijke procedure.

CONCEPT

Artikel 17: Privacy

Artikel 32 van de algemene bepalingen is niet van toepassing en wordt vervangen door:

"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.
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."

Artikel 18: Boetebepaling nutsvoorzieningen

In aansluiting op het bepaalde in artikel 18.1 van de Algemene Bepalingen komen partijen overeen dat indien gebruiker nalaat een leveringsovereenkomst met de nutsbedrijven af te sluiten, gebruiker aan eigenaar een boete verschuldigd zal zijn van € 250,- per kalenderdag, te rekenen vanaf de ingangsdatum van deze overeenkomst tot de dag waarop de overeenkomst met de nutsbedrijven ingaat, zulks met een maximum van €25.000,-.

CONCEPT

Artikel 19: Bijlagen

De bijlagen van deze Huurovereenkomst maken deel uit van deze overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze overeenkomst en het bepaalde in de bijlagen prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst:

1. NEN 2580 tekening
2. Plattegrond/tekening van het gehuurde;
3. Proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering);
4. Energielabel;
5. Algemene bepalingen;
6. Demarcatielijst Vastgoed Ede
7. Uitkreksel KVK

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt

op ……	op ……
1.	2.
de Gemeente/Verhuurder	Huurder
NAAM INVULLEN	**INVULLEN**

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