

Selectieleidraad

Vliegend-Hertlaan 4-8



Versie: 3 maart 2026

Kenmerk: Selectieleidraad Vliegend Hertlaan 4-8 voormalige GEPU-locatie in Merwede

Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU)

Postadres: Postbus 8406 3500 RK Utrecht

Telefoon 030-286 59 50

Makelpunt@utrecht.nl

Inhoud

1	Uitvraag	3
1.1	Doel en opzet selectieprocedure	3
1.2	Achtergrondinformatie te huren object	4
1.3	Minimum eisen (knock out)	6
1.4	Randvoorwaarden	6
1.5	Huurvoorwaarden	7
1.6	Beoordelingscriteria (wensen)	8
1.7	Wijze van beoordelen beoordelingscriteria door selectieteam	10
2	Procedure	8
2.1	Planning	11
2.2	Start selectie: Publicatie	11
2.3	Contact, vragen en informatie	11
2.4	Vragen over de uitvraag	11
2.5	Onvoorwaardelijk	12
2.6	Indienen bieding (of inschrijving)	12
3	De beoordeling	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.1	Selectieteam	13
3.2	Selectie in 4 fasen	13
	Fase 1: Toetsen ontvangen informatie	13
	Fase 2: Selectie	13
	Fase 3: Contractvorming	13
	Fase 4: Oplevering gebouw	14
	Bijlage 1 Inschrijfformulier	12
	Bijlage 2 Huurvoorwaarden	13

1 Uitvraag

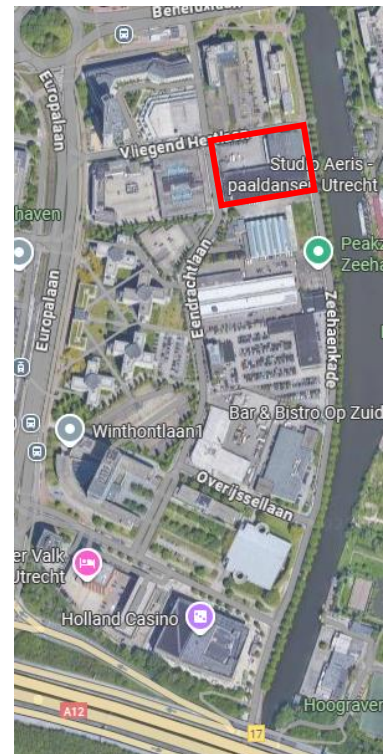
1.1. Doel en opzet selectieprocedure

1. Voor u ligt de selectieleidraad van de gemeente Utrecht (hierna: gemeente) voor Vliegend Hertlaan 4-8 (3526 KT) te Utrecht
2. Het doel van deze openbare selectieprocedure is één hoofdhuurder of meerdere huurders te selecteren (hierna; huurder) en met deze huurder per 1 mei 2026 een huurovereenkomst te sluiten voor een periode tot en met 31 december 2028.
3. Deze selectieleidraad beschrijft de procedure hoe de gemeente de huurder zal selecteren; welke eisen (knock out criteria) en wensen (de beoordelingscriteria) de gemeente daarbij heeft, en hoe zwaar de verschillende beoordelingscriteria wegen.
4. Er wordt een openbare procedure gevolgd. Dat betekent dat partijen niet vooraf worden geselecteerd, maar iedereen kan deelnemen. Hoe u in kunt schrijven wordt toegelicht in hoofdstuk 2.
5. Meedoen aan de openbare procedure betekent niet dat u recht heeft op een onderhandeling met de gemeente over de aanhuur van de gebouwen op de GEPU-locatie.
6. De openbare procedure is geen aanbestedingsprocedure in de zin van de Aanbestedingswet 2012, het ARW 2016 of het aanbestedingsbeleid van de gemeente. Deze regels zijn dan ook niet van toepassing op de openbare procedure.
7. Het staat de gemeente te allen tijde vrij om niet over te gaan tot een gunning, dan wel de openbare procedure stop te zetten, zonder dat inschrijvers aanspraak kunnen maken op een (schade)vergoeding.
8. Alle kosten die u maakt in verband met de selectieprocedure komen voor uw rekening.
9. De gemeente is gehouden aan de Wet open overheid (Woo). Het uitgangspunt van deze wet is openbaarheid van informatie. De inschrijvingen en de persoonsgegevens van de inschrijver worden beschouwd als (bedrijfs)gevoelige informatie en wordt in beginsel niet openbaar gemaakt, tenzij de gemeente daartoe verplicht is, bijvoorbeeld in het kader van de Woo.

1.2. Achtergrondinformatie te huren object

De GEPU-locatie (Vliegend Hertlaan 4-8) bevindt zich in Utrecht Zuidwest op de hoek van de Zeehaenkade en de Vliegend Hertlaan. In 2025 heeft de gemeente deze locatie aangekocht met het oog op de gebiedsontwikkeling van Merwedekanaalzone Deelgebied 6. De gemeenteraad heeft op 17 juli 2025 het Omgevingsplan voor Merwedekanaalzone Deelgebied 6 vastgesteld. De gemeente is voornemens om vanaf 2029 op deze plek te starten met de gebiedsontwikkeling van dit deel van de stad. Daarom is de locatie beschikbaar t/m 31 december 2028.

Het gebied rondom deze locatie is gevarieerd. Deelgebied 6 kenmerkt zich in de bestaande situatie als een gebied met voornamelijk werkfuncties. Aan de Europalaan staan voornamelijk kantoren. Ten zuiden van de Vliegend Hertlaan 4-8, tussen de Eendrachtlaan en Zeehaenkade is de bedrijvigheid divers, van meubelmakerij tot bierbrouwerij en autodealer. Ook zijn er meerdere tijdelijk vergunde sportvoorzieningen, waaronder een aantal padelbanen direct aan de achterzijde van de bedrijfshal. Tegenover de Vliegend Hertlaan 4-8 staan een aantal wooncomplexen met in totaal circa 500 woningen. Het pand aan de Europalaan 44 wordt vanaf 2027 verbouwd en ingericht door het COA t.b.v. tijdelijke asielopvang vanaf 2028. Langs de Winthontlaan is een casino en hotel gevestigd.



Eigenschappen van de locatie

De locatie was voorheen in gebruik door GEPU, een horecagroothandel. De locatie bestaat uit een kantoorpand met daarbij een bedrijfsruimte/ hal en een parkeerterrein van 60 parkeerplaatsen.

Het kantoorpand met een oppervlakte van 2.648 m² vvo, heeft 4 verdiepingen die vergelijkbaar zijn qua indeling. De bedrijfshal met een oppervlakte van 5.211 m² vvo, varieert in hoogte en beschikt ook over een aantal losse inpandige kantooreenheden. Het pand is aangesloten op stadsverwarming en alle verdiepingen in het kantoorpand en bedrijfshal hebben eigen energie(tussen)meters.

Beoogde huurder(s) / richting voor tijdelijke invulling

De gemeente zoekt één hoofdhuurder of meerdere huurders die tot en met 31 december 2028 een invulling kan geven aan het gebouw binnen de kaders van de huidige toegestane bestemming.

Didam-procedure

Eind 2021 heeft de Hoge Raad in het Didam-arrest geoordeeld dat overheidslichamen bij privaatrechtelijk handelen zoals grondverkoop, verhuur of erfpacht gehouden zijn om mededingingsruimte te bieden aan alle potentiële gegadigden in de vorm van een openbare selectieprocedure. Onderhavige procedure is een openbare selectieprocedure. Voor deze verhuur volgen we deze Didam-procedure om via een openbare publicatie de huurder(s) te selecteren.

1.3. Minimum eisen

Hieronder staan de **knock-out criteria** welke aan uw inschrijving worden gesteld. Voldoet uw inschrijving hier niet aan, dan wordt u uitgesloten van deelname en kan uw initiatie niet worden geselecteerd.

Op het inschrijfformulier geeft u een verklaring dat u voldoet aan de volgende knock-outcriteria:

- De exploitatie van het gehuurde voldoet aan de randvoorwaarden, zoals omschreven in paragraaf 1.4;
- U gaat onvoorwaardelijk akkoord met de betaling van de huursom en huurvoorwaarden, zoals deze zijn genoemd in paragraaf 1.5 en als bijlage zijn toegevoegd.
- Beëindiging van de huur en een ontruiming van het gehuurde uiterlijk 31 december 2028.
- Indienen van een deugdelijk plan van aanpak voor de huurperiode tot en met 31 december 2028, met een financiële onderbouwing.

1.4. Randvoorwaarden

De gemeente stelt de volgende randvoorwaarden aan de nieuwe invulling (het toekomstige gebruik/ de bestemming) van het gehuurde:

- Huur van het gehele kantoorpand en bedrijfshal **of** huur van alleen het kantoorpand **of** huur van alleen de bedrijfshal **of** huur van één of meerdere kantoorverdieping(en).
- Accepteren van de huurvoorwaarden (bijlage 2) voor het opstellen van de huurovereenkomst
- Huurovereenkomst voor bepaalde tijd met een looptijd tot 31 december 2028. Het gehuurde dient uiterlijk 31 december 2028 leeg en schoon te worden opgeleverd.
- De huurovereenkomst eindigt op 31 december 2028 van rechtswege. De gemeente informeert eind 2027 over haar plannen voor gebiedsontwikkeling in Merwedekanaalzone Deelgebied 6.
- Kennisnemen van en instemmen met de huidige functies rondom Vliegend Hertlaan 4-8.
- Voor het aangaan van een huurovereenkomst geldt het voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.
- Beoogd gebruik voldoet aan het omgevingsplan deelgebied 6 fase 1, waarbij de invulling met eventuele onderhuurders (per geval) met de gemeente wordt afgestemd.
- Positief advies voortvloeiend uit een Bibob procedure

1.5. Huurvoorwaarden

De uitgangspunten voor de huursom en huurvoorwaarden zijn opgenomen in Bijlage 2 en hieronder toegelicht:

Huurprijs (excl. BTW):

Onderdeel	Markthuursom per m ² vvo, excl. BTW per jaar	Servicekosten per m ² (vvo), excl. BTW per jaar
Bedrijfshal	73.-	40.-
Kantoor	78.-	40.-

Verhuurder zorgt voor instandhouding van het gebouw in een redelijk onderhoudsniveau (conditieniveau 3 conform NEN 2767).

Het buitenterrein beschikt over 60 parkeerplaatsen die door de huurder(s) gezamenlijk te gebruiken zijn.

Servicekosten

Het pand is aangesloten op stadsverwarming, elektra en water. De servicekosten zijn bedoeld voor de nutsvoorzieningen en servicecontract liftonderhoud. Dit op basis van nacalculatie.

BTW-compensatie:

Indien niet geopteerd kan worden voor een met BTW belaste huurprijs wordt de huurprijs ter compensatie van het financiële nadeel dat gemeente hierdoor lijdt verhoogd met ca. 21 %.

Huuringangsdatum: Gemeente gaat nu uit van 1 mei 2026.

Huurovereenkomst

Voorbehoud bestuurlijke goedkeuring voor het aangaan van een huurovereenkomst, waarvan een kredietcheck en Bibob procedure onderdeel kan uitmaken.

Opleveringsniveau

Bij beëindiging van de huurovereenkomst dient het gehuurde conform conditieniveau 3 (NEN 2767) op te leveren.

1.6 Beoordelingscriteria

Om de beste bieding te bepalen worden beoordelingscriteria gehanteerd. Aan ieder te beoordelen beoordelingscriterium kennen we punten toe. Per criterium geeft u een onderbouwing van uw plan. De criteria worden onder de tabel uitgelegd.

Beoordelingscriterium	Maximaal aantal punten
1. Af te nemen m ²	
– Kantoorgebouw en bedrijfshal	100
– Alleen kantoorgebouw	50
– Alleen bedrijfshal	50
– 1 verdieping in het kantoorgebouw	10
2. Invulling	
– Zeer goed	100
– Goed	50
– Voldoende	25
– Onvoldoende	-10

Toelichting beoordelingscriteria

Beoordelingscriterium 1:

Inschrijver geeft op het inschrijfformulier aan voor welke delen hij/zij opteert met keuze uit:

- Het volledige kantoorgebouw én de volledige bedrijfshal
- Alleen het volledige kantoorgebouw
- Alleen de volledige bedrijfshal
- Alleen een of meerdere verdiepingen in het kantoorpand. (Per verdieping krijgt inschrijver 10 punten).

Hoe meer m² afgenomen worden, hoe beter de beoordeling op dit criterium.

Beoordelingscriterium 2:

De gemeente vraagt een beknopt ondernemersplan in te dienen voor een exploitatietermijn tot en met 31 december 2028, inclusief financiële verantwoording. In dit ondernemingsplan geeft inschrijver aan waarvoor het gehuurde gebruikt gaat worden. Tijdens een gesprek van maximaal 1 uur licht inschrijver het ondernemersplan toe en is er ruimte voor vragen.

We beoordelen uw inschrijving beter naarmate:

- De partij invulling geeft aan kleinschalige en/of creatieve bedrijvigheid;
- De invulling passend is bij de toekomstige ontwikkeling van Merwedekanaalzone Deelgebied 6 fase 1;

Het ondernemersplan mag maximaal 8 pagina's (A4 formaat / lettertype 10 pt) lang zijn, inclusief bijlagen en eventuele afbeeldingen.

1.7. Wijze van beoordelen beoordelingscriteria door selectieteam

De inschrijvingen worden beoordeeld door een selectieteam. Aan ieder beoordelingscriterium kent het selectieteam punten toe, zoals bij de beoordelingscriteria toegelicht. De inschrijver met de hoogste totaalscore wordt als eerste benaderd voor het aangaan van een huurovereenkomst. Is het puntentotaal van de beste inschrijvers na de beoordeling gelijk, dan plaatsen we de inschrijver met de hoogste score op het totaal af te nemen m² in de rangorde als hoogste van de beste inschrijvers. Indien inschrijvers alsnog gelijk eindigen dan wordt door middel van loting bepaald met welke inschrijver de gemeente als eerste een huurovereenkomst sluit.

2 Procedure

2.1. Planning

De planning van procedure is als volgt:

Fase	Data
Start selectieprocedure: Publiceren selectieleidraad (minimaal 20 dagen) (makelpunt, vastgoedaanbod). Tevens zijnde de Didam publicatie	2 maart
Uiterste datum stellen van vragen	12 maart
Beschikbaar stellen antwoorden op gestelde vragen (Nota van inlichtingen)	18 maart
Uiterste datum voor indienen gevraagde informatie (inschrijven)	23 maart
Presentatie/ gesprek van de plannen van aanpak aan selectiecommissie	31 maart (vanaf 13.00 uur)
Streefdatum voor verzenden brieven – voornemen tot verhuur (voorlopige gunningsbeslissing); en – voornemen tot afwijzing (voorlopige afwijzing).	6 april
Einde bezwaartermijn (minimaal 20 dagen)	26 april
Ondertekening huurovereenkomst door inschrijver	Ntb
Ondertekening huurovereenkomst gemeente	Ntb

De gemeente behoudt zich het recht voor om de aangegeven tijdsplanning te wijzigen. Als de planning verandert, informeren we alle betrokkenen. Inschrijvers kunnen geen rechten ontleen aan deze beoogde planning.

2.2. Start selectie: Publicatie

De selectieprocedure is begonnen door de Selectieleidraad te publiceren op de volgende websites:

- Het Makelpunt van de gemeente Utrecht www.makelpunt-utrecht.nl;
- www.vastgoedaanbod.utrecht.nl;
- www.nobl-re.nl / (verhuurder NOBL Real Estate /Telefoon 030-207 28 24)

2.3 Contact, vragen en informatie

Vragen en opmerkingen kunt u enkel schriftelijk indienen via makelpunt@utrecht.nl uiterlijk tot en met de datum die daarvoor is opgenomen in de planning. Wij beantwoorden alle vragen aan alle geïnteresseerden partijen in een nota van inlichtingen. De antwoorden op de binnengekomen vragen en opmerkingen worden met alle partijen schriftelijk gedeeld. De gemeente garandeert niet dat vragen die later binnenkomen nog worden beantwoord. Het is niet toegestaan om contact te zoeken met de Gemeente ter verkrijging van welke informatie dan ook, anders dan op de hierboven omschreven wijze.

2.4. Vragen over de uitvraag

Er kan alleen contact met de gemeente opgenomen worden ten aanzien van de openbare selectie op de in deze paragraaf omschreven wijze.

Vragen stellen en opmerkingen maken kan door het sturen van een e-mail aan makelpunt@utrecht.nl tot de daarvoor opgegeven datum in de planning. Tot deze datum kunt u doorlopend vragen stellen en/of opmerkingen maken over de tenderprocedure. De gemeente garandeert niet dat vragen die later binnenkomen nog worden beantwoord.

De gemeente **kan** de gestelde vragen doorlopend beantwoorden. De antwoorden worden geanonimiseerd schriftelijk (per e-mail) gedeeld met alle partijen die op de tenderprocedure hebben ingeschreven. De antwoorden worden in elk geval opgenomen in de Nota van Inlichtingen (zie paragraaf 2.1), mits de vragen of opmerkingen tijdig zijn ingediend.

2.5. Onvoorwaardelijk

U verklaart zich door het indienen van uw inschrijving onvoorwaardelijk akkoord met de door de gemeente aan de procedure gestelde voorwaarden en eisen die zijn opgenomen in dit document. Het is daarom belangrijk dat alle elementen uit uw voorgenomen inschrijving, die niet zonder enig voorbehoud voldoen aan de gestelde eisen, maar ook mogelijke alternatieven en, in uw ogen, verbeteringen, door het stellen van vragen, aan het in paragraaf bedoelde selectieteam ter beoordeling worden voorgelegd.

2.6. Indienen bieding [of inschrijving]

Inschrijven voor de selectieprocedure vindt plaats door de inschrijving bij de gemeente in te dienen. De gevraagde inschrijving bestaat uit:

- a. Het ondertekende inschrijfformulier, waarin u onvoorwaardelijk akkoord gaat met de eisen en aangeeft welke delen u wilt huren;
- b. Uw ondernemingsplan, zoals eerder aangegeven (inclusief financiële verantwoording en beoogde invulling), met een lengte van maximaal 8 x A4;

U kunt de gevraagde informatie **uitsluitend** indienen door deze per e-mail te sturen naar makelpunt@utrecht.nl tot en met 23 maart 2026.

Na deze datum en dit tijdstip is het niet langer mogelijk om de gevraagde informatie te verzenden en is het derhalve niet meer mogelijk in te schrijven. Het op tijd verzenden van de gevraagde informatie is geheel uw eigen verantwoordelijkheid, begin daarom ruim op tijd!

Informatie die op een andere wijze - bijvoorbeeld via post of persoonlijk overhandigd - wordt ingediend of naar een ander e-mailadres worden gestuurd, accepteren wij niet en wordt terzijde gelegd.

Uw inschrijving is minimaal 90 dagen geldig na de datum waarop u de gevraagde informatie verzonden heeft en geldt tijdens deze periode als een onherroepelijk aanbod. U gaat er mee akkoord dat u de gestanddoeningstermijn van uw inschrijving, in het geval een kort geding aanhangig wordt gemaakt, verlengt tot minimaal twee weken na de datum van de uitspraak in het kort geding.

3 Beoordeling en contractvorming

De beoordeling van de biedingen vindt plaats in fasen.

3.1. Selectieteam

Een selectieteam van de gemeente beoordeelt de inschrijving. Dit team bestaat uit verschillende medewerkers van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en Vastgoed van de gemeente. Dit selectieteam beoordeelt alle inschrijvingen en brengt op basis daarvan een advies uit.

3.2. Selectie in 4 fasen

Fase 1: Toetsen ontvangen informatie

Het selectieteam toetst of alle informatie die ingeleverd moest worden tijdig en op de juiste wijze is ingeleverd en volledig is. Inschrijvers die niet aan deze eisen voldoen, worden uitgesloten van de tenderprocedure.

Fase 2: Selectie

Van de inschrijvingen die in Fase 1 voldoen aan de eisen selecteren we de beste inschrijving. Dit doen we op de in paragraaf 1.6. beschreven wijze aan de hand van de beoordelingscriteria die in het plan zijn uitgewerkt. Een gesprek met inschrijver maakt onderdeel uit van de selectie.

Een Bibob-onderzoek zoals bedoeld in het gemeentelijk Bibob-beleid kan onderdeel uitmaken van de besluitvorming. Bibob staat voor 'Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur'. Met de Wet Bibob wil de overheid voorkomen dat een bepaalde vergunning die zij afgeeft wordt misbruikt voor criminele activiteiten. De gemeente is gerechtigd alle informatie die zij in het kader van een Bibob-onderzoek verkrijgt, mee te nemen in de besluitvorming.

Fase 3: Contractvorming

Komen het selectieteam van de gemeente en de in Fase 2 voorlopig als hoogste geselecteerde inschrijver tot overeenstemming en is er gedurende de hierboven genoemde termijn geen reactie binnen gekomen dat een partij zich niet kan verenigen met de selectie van de geselecteerde inschrijver, dan ontvangt die inschrijver de huurovereenkomst om te ondertekenen.

Stuurt de voorlopig geselecteerde inschrijver de huurovereenkomst niet tijdig ondertekend terug naar de gemeente, dan heeft de gemeente het recht af te zien van de voorlopige gunning. De gemeente is dan bevoegd om de overeenkomst ter ondertekening aan te bieden aan de volgende inschrijver, welke op basis van de beoordelingscriteria zoals genoemd in paragraaf 1.6 in aanmerking komt. Hiervoor zal de gemeente ook eerst de verificatie fase met deze volgende inschrijver doorlopen. Pas na de ondertekening van de huurovereenkomst door zowel de geselecteerde inschrijver als de gemeente is de selectie definitief en komt een overeenkomst tussen de geselecteerde inschrijver en de gemeente tot stand.

Fase 4: Oplevering gebouw

Nadat de huurovereenkomst is ondertekend levert de gemeente de gebouwen op aan de geselecteerde inschrijver. De ingangsdatum van de overeenkomst is opgenomen in de planning. Voor die datum moeten partijen een huurovereenkomst hebben getekend en de gemeente de waarborgsom hebben ontvangen.

Bijlagen:

1. Inschrijfformulier
2. Huurvoorwaarden

Bijlage 1 Inschrijfformulier

Hierbij schrijf ik mij in en meld ik mij aan als deelnemer/beoogde contractspartij:

Inschrijver / Organisatie / potentiële huurder:

Contactpersoon :

Nummer van inschrijving in het handelsregister (Kamer van Koophandel) (indien van toepassing):
.....

E-mail:

Telefoon:

Website (indien van toepassing):

Adres:

Postcode, plaats:

Ik verklaar hierbij te voldoen aan de in paragraaf 1.3 gestelde eisen (knock out criteria):

- De exploitatie van het gehuurde voldoet aan de randvoorwaarden, zoals omschreven in paragraaf 1.4;
- U gaat onvoorwaardelijk akkoord met de huursom en huurvoorwaarden, zoals deze zijn genoemd in paragraaf 1.5;

Ik schrijf in voor de volgende delen van Vliegend-Hertlaan 4-8 (zie beoordelingscriterium 1):

.....

Naam:

Datum:

Handtekening:

Bijlage 2 Huurvoorwaarden

Gehuurde	Kantoor/bedrijfsruimte, gelegen aan de Vliegend Hertlaan 4-8, kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R nummer 771, ter grootte van ca. 7.000 m2;
Overeenkomst	Model gemeente Utrecht, gebaseerd op ROZ ex BW 7:230a, waarop de Algemene Bepalingen van toepassing zijn, aangevuld met bijzondere voorwaarden.
Algemene Bepalingen	“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 5-3-2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 8/2025.
Bestemming	Kantoor -Bedrijfsruimte
Ingangsdatum	Vooralsnog 1 mei 2026
Huurtermijn en opzegtermijn	Deze overeenkomst gaat in op de Ingangsdatum en wordt aangegaan voor bepaalde tijd en eindigt van rechtswege zonder dat opzegging daartoe is vereist op 31-12-2028. Alleen op initiatief van de verhuurder kan de huurovereenkomst worden verlengd voor een nader door verhuurder te bepalen periode. Indien hiervan sprake is zal verhuurde de huurder hier uiterlijk op 31-12-2027 over berichten. Een eventuele verlenging dient te worden vastgelegd in een door beide partijen ondertekend addendum alvorens hieraan rechten kunnen worden ontleend.
Betaaltermijn	Per maand vooraf
Huurprijs	De aanvangshuurprijs van het kantoorgebouw bedraagt 78.- euro per m2/jaar, de bedrijfshal 73.- euro per m2 VVO (prijspeil 2025, excl. BTW), zie artikel 1.5. Indexering: de huurprijs en servicekosten worden jaarlijks, voor het eerst op 1 mei 2027 verhoogd op basis van het CPI-prijsindexcijfer zoals wordt gepubliceerd door het CBS.
BTW	1. Over de huurprijs wordt omzetbelasting in rekening gebracht. Indien door huurder niet geopteerd kan worden voor een BTW belaste huurprijs, lijdt verhuurder btw-schade. Zie aanvullend artikel 1.5. 2. 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 worden deze vergoedingen bij voorbaat vastgesteld op nader te bepalen % van de alsdan actuele huurprijs.
Huurverhoging	Conform Algemene Bepalingen. Over Indexatie zie 'Huurprijs'
Servicekosten	De servicekosten worden afgerekend op basis van nacalculatie en een voorschot van € 40 per m ² vvo / jaar. In de servicekosten is inbegrepen: warmte, elektra en water, liftonderhoud.
Bankgarantie/waarborgsom	Ter grootte van 3 maanden huur en servicekosten
Opleverniveau	Het pand wordt opgeleverd in de staat waarbij het zich thans bevindt. Dit wordt vastgelegd in een procesverbaal van oplevering.
Bijzondere bepalingen	• Verzekering tegen brand- en vliegtuigschade geschiedt door en voor rekening van verhuurder. • Herstel van door derden veroorzaakte schade aan het gehuurde ten gevolge van inbraak, vandalisme en/of brandstichting is voor rekening van huurder • Huurder dient zelf voor een eigen inboedelverzekering te zorgen. • In het gebouw is asbest aanwezig, asbest en milieu artikel uit Model 230a. • Onderhuur: Alleen toegestaan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Verhuurder. Verhuurder verleent medewerking aan onderhuur, waarbij verhuurder mede bepaalt welke onderhuurders in het pand komen (eerst overleg met gemeente, gemeente mag instemming in redelijkheid niet onthouden) • Het kantoorgebouw en de bedrijfshal worden verhuurd met werkende lift(en). • Huurder is bekend met de huidige overlast van dak- en thuislozen in het gebied. Verhuurder is niet aansprakelijk voor overlast van dak- en thuislozen. • Het is huurder bekend dat verhuurder het gehuurde na einde van het huurcontract (na 31-12-2028) nodig heeft voor herontwikkeling van Merwedekanaalzone deelgebied 6. En dat met het voorgaande niet verenigbaar is dat huurder na het verstrijken van de overeengekomen huurperiode een beroep

	doet op ontruimingsbescherming ex artikel 7:230a BW.
Bijzondere bepaling Duurzaamheid	Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid. In verband met de beoogde herontwikkeling van het gehuurde komen partijen overeen om hier in beginsel ten aanzien van het gehuurde geen actie in te ondernemen. Het bepaalde in dit artikel ontslaat Huurder niet van zijn eigen verplichtingen en/of andere toekomstige verplichtingen om op grond van wet- en regelgeving duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren. Verhuurder zal haar inspanningen beperken tot verplichte EML maatregelen (Erkende Maatregelen Lijst).