

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

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.

## DE ONDERGETEKENDEN:

De gemeente Utrecht Stadsplateau 1, 3521 AZ te Utrecht, op basis van een (sub)volmacht als bedoeld in art. 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.W. Brombacher, in zijn functie als Hoofd Utrechtse Vastgoed Organisatie, die krachtens een mandaatbesluit van het College van B&W en het ondermandaatbesluit van de algemeen directeur als bedoeld in artikel 160 Gemeentewet besluit tot het aangaan van deze overeenkomst,

hierna te noemen 'verhuurder'

EN

Naam	Social Impact Factory Utrecht B.V.
Ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door	Social Impact Factory International B.V., op haar beurt ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw <span style="background-color: black; color: black;">2E</span> <span style="background-color: black; color: black;">2E</span> de heer <span style="background-color: black; color: black;">2E</span> <span style="background-color: black; color: black;">2E</span> de <span style="background-color: black; color: black;">2E</span>
Bezoekadres	Wittevrouwensingel 1, 3581 GA Utrecht
Postadres	
E-mail	<span style="background-color: black; color: black;">2E</span> @bvdv.nl
KvK nummer	65478622
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Telefoon	0302322373

Hierna te noemen 'huurder',

gezamenlijk te noemen 'partijen',

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder (3x):

2E

2E

## NEMEN IN OVERWEGING

- a. Verhuurder is eigenaar van het pand aan Vredenburg 40 in Utrecht.
- b. Samen met Kirkman Company heeft de gemeente Utrecht het platform de Social Impact Factory opgericht. De opzet was en is Utrecht verder te optimaliseren voor sociaal ondernemerschap. De Ambitie is om ondernemende en innovatieve oplossingen te vinden voor maatschappelijke vraagstukken, met onder andere nieuw ondernemerschap. Dit gebeurt onder andere door het ontwikkelen van een netwerk en platform voor initiatieven, sociaal ondernemers en bestaande organisaties, waarop kennis, expertise en middelen worden gedeeld.
- c. Huurder is opgericht door de initiatiefnemers CDEF Holding B.V., de Stichting Social Impact Factory en Kirkman Company, aangevuld met twee nieuwe partners, Buzinezz Club en Legal Impact.
- d. Huurder heeft (blijkens haar statuten) ten doel het (doen) verlenen van diensten ten behoeve van de lokale en regionale ontwikkeling van sociaal ondernemerschap.
- e. In dat kader wenst huurder de komende vijf tot tien jaar het pand aan Vredenburg 40 in te richten en te exploiteren als hotspot voor sociaal ondernemen, te weten een plek waar kennis, expertise, bedrijven, netwerken, initiatieven, projecten, zelfstandigen en organisaties samenkomen om te werken, projecten te ontwikkelen, kennis te delen en over te dragen, vanuit de doelstelling een stevige impuls te geven aan ondernemende en innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken, met nieuwe werkgelegenheid, nieuwe bedrijvigheid en nog meer maatschappelijke impact als resultaat.
- f. De beoogde exploitatie bestaat uit de terbeschikkingstelling/verhuur van (circa 200) flexplekken (abonnementen), themalabs, projectruimten, vergaderruimten (circa 250 vergaderplekken), een eventspace en de ontwikkeling en organisatie van events. Tot het concept behoort tevens een horecavoorziening op de begane grond die dient als verbindende factor en voor het faciliteren van alle andere functies in het pand. In de horecaruimte zijn circa 100 plekken beschikbaar die tevens als flexplekken dienen. In de horecaruimte wordt gewerkt, maar er zijn ook borrels en diners. In de grote eventspace op de begane grond zijn conferenties, trainingen en workshops, met uitloop naar de horecaruimte. Op de etages worden de flexplekken, themalabs en vergader- en projectruimten ingericht. De horeca dient ter ondersteuning van het werken en de ontmoeting en samenwerking in het pand. De horeca is ondersteunend voor de flexwerkers en alle andere gebruikers en functies in het pand.
- g. Huurder en verhuurder hebben onderhandeld over de totstandkoming van deze huurovereenkomst en zijn uiteindelijk tot overeenstemming gekomen onder de in deze overeenkomst vastgelegde voorwaarden.
- h. Partijen gaan er vanuit dat het gehuurde kwalificeert als 230a-ruimte. Aangezien de horeca binnen het gehuurde onderdeel uitmaakt van het totaal concept, gericht op het

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder (3x):

2E



stimuleren van sociaal ondernemerschap en ter ondersteuning daarvan dient, menen partijen dat de huurovereenkomst niet (ook niet gedeeltelijk) kan worden aangemerkt als 290-bedrijfsruimte.

- i. Partijen zijn overeengekomen dat zij bij de kantonrechter een gezamenlijk verzoek tot goedkeuring van een afwijkend beding zullen indienen zoals bedoeld in artikel 7:291 BW. Aangezien partijen van mening zijn dat sprake is van 230a-ruimte, zullen zij de kantonrechter primair vragen niet-ontvankelijk te worden verklaard in hun verzoek. Subsidiar zullen zij de kantonrechter vragen, voor zover wel (gedeeltelijk) sprake is van 290-bedrijfsruimte, artikel 3.5 van de huurovereenkomst goed te keuren, op grond waarvan de huurovereenkomst van rechtswege eindigt na het verstrijken van tien jaar. Op grond van artikel 7:291 BW wordt de goedkeuring slechts verleend indien het beding de rechten die de huurder aan de wettelijke bepalingen ontleent, niet wezenlijk aantast of diens maatschappelijke positie met die van de verhuurder zodanig is, dat hij de bescherming die deze wettelijke bepalingen bieden, niet behoeft. Partijen zijn van mening dat de positie van huurder niet wezenlijk wordt aangetast. Huurder was er bij het sluiten van deze overeenkomst mee bekend dat verhuurder het gehuurde anders niet zou hebben verhuurd. Daarnaast bevat de overeenkomst om aan de belangen van huurder recht te doen een regeling op grond waarvan de huurder de mogelijkheid heeft het gehuurde na vijf of tien jaar in erfpacht te verkrijgen.
- j. Partijen wensen voorgaande afspraken in deze huurovereenkomst vast te leggen en uit te werken.

#### ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN

De considerans en bijlagen bij deze overeenkomst, maar onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst en dienen als hier herhaald en ingelast te worden beschouwd.

#### Artikel 1. Het gehuurde, bestemming

1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, groot **2433 m<sup>2</sup>**, **VVO**, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen aan **Vredenburg 40 te Utrecht**, kadastraal bekend: **gemeente Utrecht, sectie C, nummer 8119**, welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen geparafeerde tekening **NICAD NEN 2580 d.d. 24 november 2015 (Bijlage 1)** en een demarcatielijst (**Bijlage 2**) waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's. Door partijen zal bij aanvang van het gebruik een proces-verbaal van oplevering worden opgemaakt en ondertekend die vervolgens aan deze overeenkomst wordt gehecht.

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder (3x):

2E

3/12

2. Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als bedrijfsruimte ten behoeve van de in onderdeel e van de considerans beschreven hotspot en zoals nader uitgewerkt in het document 'Social Impact Factory Utrecht Aanvraag eenmalige incentive aan de gemeente Utrecht' d.d. 25 mei 2016 (Bijlage 3).
3. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.
4. De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt: **Niet bekend**. De ervaring van verhuurder uit het verleden is evenwel dat het normale gebruik als kantoor mogelijk is. Belasting van de vloer bij normaal gebruik (iets wat gezien het beoogde gebruik het geval zal zijn) zal geen problemen opleveren. Belasting door buitenproportionele gewichten en dan met name puntbelasting zal mogelijk wel voor problemen zorgen. Verhuurder garandeert de mogelijkheid tot het plaatsen van extreem zware objecten niet.
5. Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst niet een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.
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.

## Artikel 2. Voorwaarden

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 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen (Bijlage 4).
2. De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

## Artikel 3. Duur, verlenging en opzegging

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **5 jaar en 2 maanden**, ingaande op **1 november 2016** en lopende tot en met **31 december 2021**.
2. Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens opzegging door huurder voortgezet voor een aansluitende periode van vijf jaar, derhalve tot en met 31 december 2026.
3. Beëindiging van deze overeenkomst door huurder tegen het einde van de eerste huurperiode vindt plaats door opzegging met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden.
4. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder (3x):

2E

2E

4/12



5. Na het verstrijken van in 3.2 opgenomen tweede huurperiode, derhalve op 31 december 2026, eindigt deze overeenkomst van rechtswege, zonder dat daartoe een opzegging is vereist.

**Artikel 4. Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**

1. De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op Jaarbasis € 2G - (zegge 2G euro).
2. Partijen komen overeen dat verhuurder wel omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in de artikelen 19 van de Algemene Bepalingen is dan niet van toepassing.
3. Tevens 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.
4. Het boekjaar van huurder loopt van januari tot en met december
5. De huurprijs wordt jaarlijks per 1 november voor het eerst met ingang van 1 november 2018 aangepast overeenkomstig de artikelen 17.1. t/m 17.3 van de Algemene Bepalingen.
6. De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zal (indien van toepassing) na het sluiten van deze overeenkomsten tussen partijen worden overeengekomen.
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 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats.
8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:  
Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt bij huurlingsdatum:
  - de huurprijs € 2G
  - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting € n.t.b.
  - In geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting € 2G

Totaal

€ 2G + PM

zegge: (2G 2G euro EN 2G EUROCENT + PM)

9. Wegens de huurvrije periode, zoals vermeld in artikel 10.9, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van 1 januari 2018 t/m 31 maart 2018 en is het over deze

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder (3x):

2E

2E



eerste periode verschuldigde bedrag € 2G 2G (+eventuele vergoeding voor leveringen en diensten). Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 januari 2018.

10. De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 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.
11. Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

#### Artikel 5. Leveringen en diensten

1. Partijen kunnen na het sluiten van de huurovereenkomst afspraken maken over door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten. Deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd. De eventuele leveringen en diensten zijn weergegeven op de als Bijlage 2 bijgevoegde Demarcatielijst. .
2. Verhuurder zal na het sluiten van deze huurovereenkomst de vergoeding voor de eventueel nader overeen te komen leveringen en diensten vaststellen. Indien de huurder besluit leveringen en diensten van Verhuurder af te nemen, worden deze afspraken schriftelijk vastgelegd. De verschuldigde bedragen zullen op vaste bedragen worden vastgesteld, met een indexeringsmogelijkheid voor verhuurder. Er wordt geen systeem van voorschotten en afrekening gehanteerd.
3. Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de nader overeen te komen levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

#### Artikel 6. Bankgarantie/waarborgsom

Huurder zal voor de ingangsdatum:

Een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € 2G --  
(zegge: 2G euro).

Huurder dient de waarborgsom over te maken op bankrekeningnummer:

2E onder vermelding van Nummer " 56400021 Waarborgsommen UV  
locatie Vredenburg 40".

Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Huurder is gerechtigd in plaats van voormelde waarborgsom voor de ingangsdatum een bankgarantie te doen stellen voor voormeld bedrag, conform de als Bijlage 5 opgenomen modelbankgarantie.

#### Artikel 7. Beheerder

1. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: verhuurder.  
Het algemene storingsnummer is 030-286 4 286

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder (3x):

2E

2E



2. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de verhuurder te verstaan.

#### **Artikel 8. Asbest/milieu**

1. Aan Verhuurder is niet bekend dat in het gehuurde asbest is verwerkt.
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.

#### **Artikel 9. 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 10. Bijzondere bepalingen**

1. Indien de verhuurder, om welke reden dan ook, niet in staat is het gehuurde op de datum genoemd in art. 3, lid 1, ontruimd aan huurder ter beschikking te stellen, heeft uitsluitend huurder het recht zonder rechterlijke tussenkomst de overeenkomst te ontbinden, onverminderd het recht (aanvullende/vervangende) schadevergoeding en/of nakoming van verhuurder te vorderen. Ontbinding geschiedt door aanzegging daarvan via aangetekend schrijven aan verhuurder. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat, voor zover de renovatie van de buitenzijde van het gehuurde in november en december 2016 nog niet volledig is afgerond en huurder als gevolg daarvan overlast ondervindt, dit geen grond voor ontbinding vormt en evenmin kwalificeert als een gebrek van het gehuurde.
2. In afwijking van hetgeen in de algemene bepalingen hieromtrent is bepaald, komen (verplichte) keuringen, onderhoud en/of op last van de overheid en/of nutsbedrijven te nemen maatregelen die betrekking hebben op (het gebruik van) de in het gehuurde aanwezige waterinstallatie(s) in de ruimste zin des woords voor rekening van huurder, ook indien verhuurder degene is die van overheidswege tot het nemen van dergelijke maatregelen wordt aangesproken. Onder de in de eerste volzin bedoelde maatregelen worden tevens begrepen periodieke risicoanalyses en eventueel daaruit voortvloeiende verplichtingen als bedoeld in de Drinkwaterwet en het Besluit Drinkwater. Voor rekening van huurder komt voorts haar aandeel in de hiervoor bedoelde maatregelen voor zover deze betrekking hebben op de algemene ruimten van het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Verhuurder is niet aansprakelijk voor gevolgen van besmetting, ontstaan door in

Paraaf Verhuurder:

2E

Paraaf Huurder (3x):

7/12

2E

het waterleidingsysteem van het gehuurde aanwezige legionella- en/of andere bacteriën, en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken door derden terzake.

3. In aanvulling op artikel 11 van de Algemene Bepalingen, 'voor rekening van huurder', komt eveneens voor rekening van huurder het herstellen van door derden veroorzaakte schade aan het gehuurde ten gevolge van inbraak, vandalisme en/of brandstichting, tenzij het brandschade betreft, die valt onder de opstalverzekering van verhuurder. In dat laatste geval komen de kosten van herstel voor rekening van verhuurder.
4. In art 23.1 Algemene Bepalingen worden de laatste twee volzinnen vervangen door:  
"Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering een door hem van Huurder, of ingeval van faillissement van de curator die belast is met het beheer van de failliete boedel, ontvangen betaling in mindering komt. Voor zover hiervan sprake is, is Verhuurder voorts gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering een betaling uit hoofde van de gestelde bankgarantie in mindering komt."
5. Het gehuurde is aangewezen als beschermd Rijksmonument. Wijzigingen aan het exterieur en interieur zijn vergunningsplichtig en dienen opgenomen te worden met de desbetreffende afdeling van de gemeente Utrecht.
6. Huurder huurt van verhuurder een cascopand. De in het pand aanwezige installaties, voorzieningen en het inbouwpakket van de vorige gebruiker behoren niet tot het gehuurde en zullen waar nodig door en voor rekening en risico van huurder geschikt worden gemaakt voor het beoogde gebruik. Ongeschiktheid of gebreken aan de installaties, voorzieningen of het inbouwpakket zullen nimmer kwalificeren als een gebrek aan het gehuurde. Huurder is bij het einde van de huurovereenkomst niet gerechtigd installaties, voorzieningen en het inbouwpakket weg te nemen, tenzij verhuurder hier vooraf schriftelijke toestemming voor verleent.
7. Huurder is voornemens om het gehuurde ingrijpend te gaan verbouwen. Huurder zal voor aanvang van die verbouwing aan verhuurder tekeningen verstrekken waarop de beoogde wijzigingen zijn aangegeven. Huurder mag pas aanvangen met de verbouwing zodra verhuurder deze tekening uitdrukkelijk heeft goedgekeurd en schriftelijk heeft bevestigd dat zij haar toestemming verleent zoals bedoeld in dit artikel. De toestemming vindt altijd plaats onder de voorwaarden dat:
  - huurder ervoor verantwoordelijk is dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen, voor zover huurder hieraan niet voldoet, is zij jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schade die verhuurder diensgevolge lijdt;
  - door huurder de benodigde vergunningen zullen worden aangevraagd en verkregen;
  - huurder aansprakelijk is voor alle schades en gebreken, die ten gevolge van of in samenhang met bedoelde werkzaamheden ontstaan of mochten ontstaan, gedurende de gehele duur van onderhavige overeenkomst en bij einde huur;

Paraaf Verhuurder:

2E

Paraaf Huurder (3x):

2E



- huurder aansprakelijk is voor het goed functioneren van de door huurder aangebrachte wijzigingen c.q. aanpassingen, in, op of aan het gehuurde evenals het onderhoud, de onderhoudsverplichting en herstellingen, vervanging/ vernieuwing daaronder begrepen;
- verhuurder en huurder zijn gezamenlijk overeengekomen dat huurder aan het einde van de huurovereenkomst de aanpassingen die hij aan het gehuurde heeft gedaan moet achterlaten.
- huurder bij voorbaat afstand doet van het recht op een eventuele vordering uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking.

8. In afwijking van artikel 6.1 van de Algemene Bepalingen is het huurder toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder delen van het gebouw te gebruiken en door anderen te doen gebruiken, alsmede (onder) te verhuren aan derden, voor zover dit gebruik/deze huur plaatsvindt binnen het kader van het in Bijlage 3 beschreven concept en onder de in dit artikel genoemde voorwaarden. De onder (ver)huurovereenkomsten dienen in overeenstemming te zijn met de bepalingen van deze huurovereenkomst.

Huurder blijft hoofdelijk volledig aansprakelijk voor de juiste nakoming van alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen. Huurder draagt er zorg voor en is ervoor aansprakelijk dat een onderhuurder niet in strijd met enige in de huurovereenkomst opgenomen bepaling handelt en dat het gehuurde bij beëindiging van de huurovereenkomst zonder onderhuurders wordt opgeleverd. De onderhuurovereenkomst(en) zal/zullen te allen tijde van rechtswege eindigen op de datum waarop onderhavige overeenkomst zal eindigen om welke reden dan ook.

9. Huurder en verhuurder zijn een huurvrije periode voor de duur van 14 maanden overeengekomen, en wel over de eerste 14 maanden (derhalve met ingang van 1 november 2016 t/m 31 december 2017).
10. Uitsluitend indien huurder de overeenkomst opzegt binnen de eerste periode van 5 jaar en 2 maanden, als bedoeld in artikel 3.1 van deze huurovereenkomst, zal huurder alsnog de huurpenningen betalen welke verschuldigd zijn over de laatste 6 maanden van de huurvrijeperiode.

11. **Geheim**

[Redacted text block]

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder (3x):

[Redacted signature]

2E

Geheim

[Redacted text block containing multiple paragraphs of information, including a table with 10 columns and 2 rows, and several bulleted points.]

Paraaf Verhuurder:

Paraaf Huurder (3x):

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]



e. Geheim

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

12. Huurder heeft het recht deze huurovereenkomst te ontbinden indien:
- huurder niet uiterlijk binnen vier maanden na ondertekening van deze overeenkomst een haar conveniërende overeenkomst met een horecapartner heeft gesloten voor de exploitatie van de horeca;
  - aan huurder niet uiterlijk binnen vier maanden na ondertekening van deze overeenkomst de voor het beoogde gebruik zoals omschreven in Bijlage 3 vereiste vergunningen en/of ontheffingen onherroepelijk zijn verleend;

Ontbinding vindt schriftelijk, bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, plaats. Indien huurder niet uiterlijk op 1 maart 2017 gebruik heeft gemaakt van de in dit artikel opgenomen ontbindende voorwaarden, komen deze ontbindende voorwaarden te vervallen. Voor zover huurder voor ontbinding investeringen in het gehuurde heeft gedaan, komt dat geheel voor rekening en risico van huurder. Huurder dient het gehuurde in deugdelijke en bruikbare staat op te leveren. Partijen zullen hierover voorafgaand aan de oplevering afspraken maken.

13. Zoals toegelicht in onderdeel h en i van de considerans, zijn partijen overeengekomen dat bij de kantonrechter een verzoek tot goedkeuring van een afwijkend beding wordt ingediend als bedoeld in artikel 7:291 BW. Partijen zullen hiertoe gezamenlijk een verzoekschrift indienen bij de kantonrechter. Aangezien partijen van mening zijn dat sprake is van 230a-ruimte, zullen zij de kantonrechter primair vragen niet-ontvankelijk te worden verklaard in hun verzoek. Subsidiair zullen zij de kantonrechter vragen, voor zover wel (gedeeltelijk) sprake is van 290-bedrijfsruimte, artikel 3.5 van de huurovereenkomst goed te keuren, op grond waarvan de huurovereenkomst van rechtswege eindigt na het verstrijken van tien jaar.

Paraaf Verhuurder:

2E

Paraaf Huurder (3x):

2E





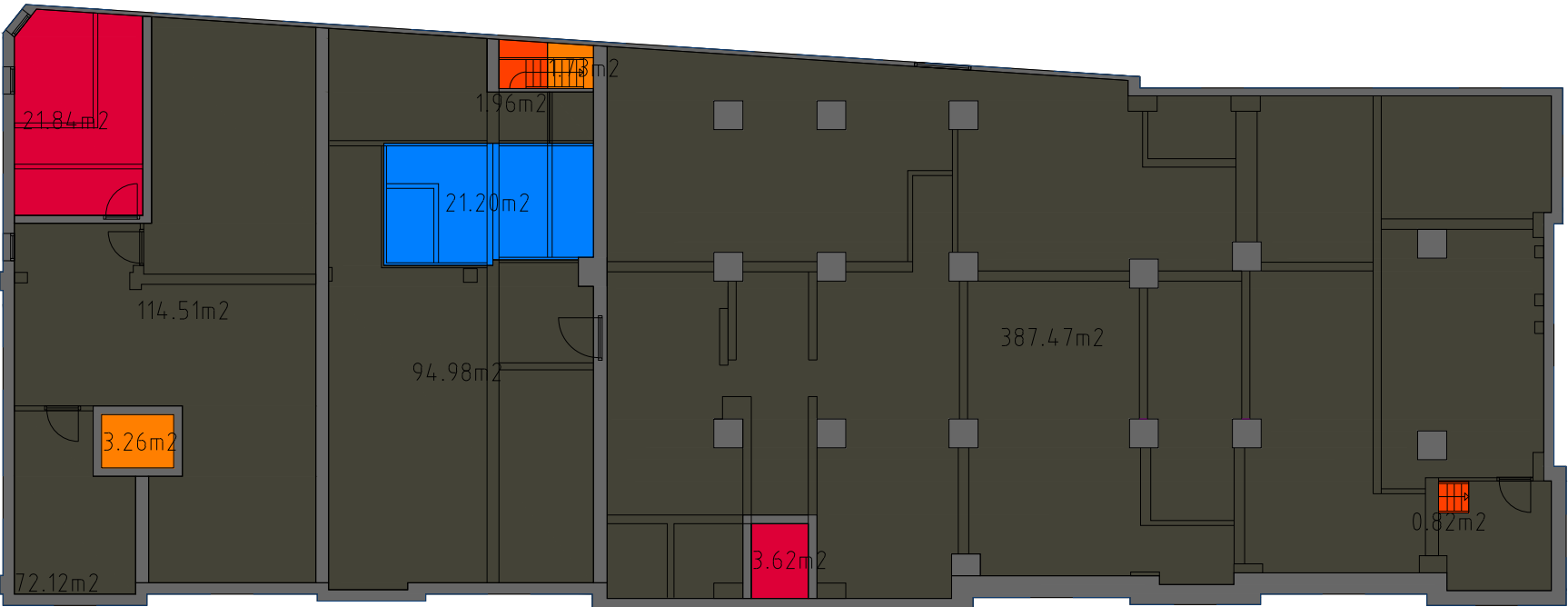
<b>Adres:</b>	Vredenburg 40	<b>Opdracht nummer:</b>	150041	<b>Meetnorm:</b>	NEN 2580
<b>Plaats:</b>	Utrecht	<b>Certificaatnummer:</b>	Mc150041	<b>Opgesteld volgens :</b>	NTA 2581
<b>Gebouwfunctie:</b>	kantoorgebouw	<b>Certificaatdatum:</b>	24-11-2015	<b>Meeteenheid:</b>	m2

**Meetmethode:** Vervaardigd op basis van tekeningen  
**Informatie:** op locatie ingemeten en gecontroleerd op ruimtefunctie  
 door 2E op 17-11-2015

Type A

## Overzicht vierkante meters per bouwlaag

bouwlaag	vides en schalm-gaten > 4m2	BVO	niet verhuurbaar					verhuurbaar				VVO
		Bruto Vloer- Oppervlakte	parkeer- ruimte / passage	installatie opper- vlakke	vertikaal verkeers- opper- vlakke	statische bouw-delen	ruimte lager dan 1,5m'	gebruiks- ruimte incl. sanit, berg, h- verkeer	glaslijn correctie	bedrijfs- ruimte, winkelruimte	glaslijn correctie	Verhuurbaar Vloer- Oppervlakte
-1	0,00	723,51	0,00	25,46	4,99	72,12	2,78	618,16	0,00	0,00	0,00	618,16
00	0,00	714,87	0,00	13,67	8,32	51,99	7,59	633,30	3,96	0,00	0,00	637,26
01	17,21	546,07	0,00	0,78	40,54	55,51	0,00	449,24	7,80	0,00	0,00	457,04
02	0,00	479,07	0,00	2,08	25,43	48,62	0,00	402,94	5,83	0,00	0,00	408,77
03	14,10	464,97	0,00	4,50	11,34	49,59	88,04	311,50	0,00	0,00	0,00	311,50
<b>Totaal</b>	<b>31,31</b>	<b>2.928,49</b>	<b>0,00</b>	<b>46,49</b>	<b>90,62</b>	<b>277,83</b>	<b>98,41</b>	<b>2.415,14</b>	<b>17,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.432,73</b>



723.51m<sup>2</sup>  
Kelder

— Totale oppervlakte	723.51 m <sup>2</sup>
⊗ Vides / schalmgaten > 4 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>
- - - Bruto vloeroppervlakte	723.51 m <sup>2</sup>

Verhuurbare vloeroppervlakte

■ Kantoor	0.00 m <sup>2</sup>
■ Bedrijf / winkel	0.00 m <sup>2</sup>
■ Horizontaal verkeer	0.00 m <sup>2</sup>
■ Bergring	596.96 m <sup>2</sup>
■ Sanitair	21.20 m <sup>2</sup>
— Glaslijn	0.00 m <sup>2</sup>

Algemene ruimtes van de verdieping

⊗ Kantoor	0.00 m <sup>2</sup>
⊗ Horizontaal verkeer	0.00 m <sup>2</sup>
⊗ Bergring	0.00 m <sup>2</sup>
⊗ Sanitair	0.00 m <sup>2</sup>
— Glaslijn	0.00 m <sup>2</sup>

Algemene ruimtes van het gebouw

⊗ Kantoor	0.00 m <sup>2</sup>
⊗ Horizontaal verkeer	0.00 m <sup>2</sup>
⊗ Bergring	0.00 m <sup>2</sup>
⊗ Sanitair	0.00 m <sup>2</sup>
— Glaslijn	0.00 m <sup>2</sup>

Niet verhuurbare vloeroppervlakte

■ Verticaal verkeer	4.99 m <sup>2</sup>
■ < 1500 mm	2.78 m <sup>2</sup>
■ Installatie	25.46 m <sup>2</sup>
■ Parkeren /passage	0.00 m <sup>2</sup>
■ Statische bouwdelen	72.12 m <sup>2</sup>



NiCAD ingenieursbureau vof  
Djeddalaan 158, 3067 MT Rotterdam  
+31 6 49 91 90 86 | +31 6 40 04 07 72  
info@nicad.nl  
www.nicad.nl

Opdrachtgever

Gemeente Utrecht

Project

Vredenburg 40  
Utrecht

Omschrijving

Meetrapport 150041  
Kelder

Projectnummer

150041

Formaat A3

Schaal 1 : 200

Datum 24-11-2015

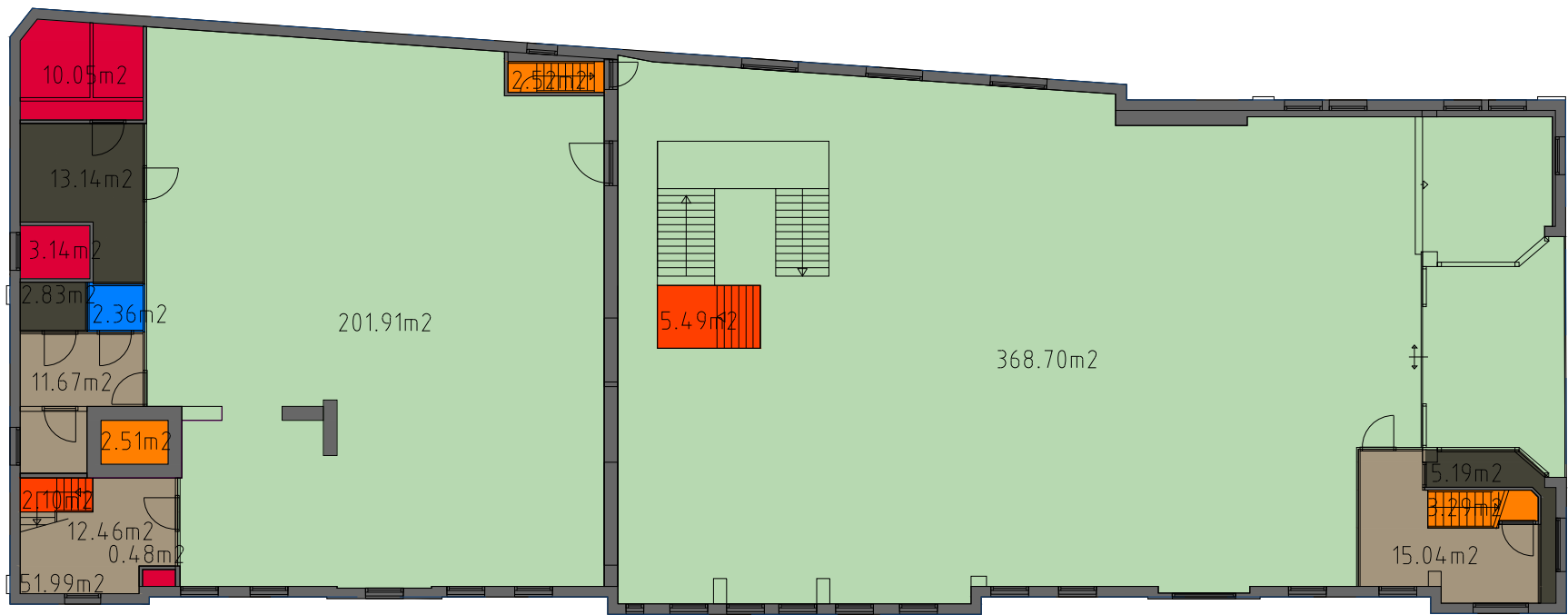
Auteur 2E

Fase Concept

Blad 1 van 5

Tekeningnummer

150041-01



714.87m²

begane grond

— Totale oppervlakte	714.87 m²
⊗ Vides / schalmgaten > 4 m²	0.00 m²
- - - Bruto vloeroppervlakte	714.87 m²

Verhuurbare vloeroppervlakte

■ Kantoor	570.61 m²
■ Bedrijf / winkel	0.00 m²
■ Horizontaal verkeer	39.17 m²
■ Berging	21.16 m²
■ Sanitair	2.36 m²
— Glaslijn	3.96 m²

Algemene ruimtes van de verdieping

⊞ Kantoor	0.00 m²
⊞ Horizontaal verkeer	0.00 m²
⊞ Berging	0.00 m²
⊞ Sanitair	0.00 m²
— Glaslijn	0.00 m²

Algemene ruimtes van het gebouw

⊞ Kantoor	0.00 m²
⊞ Horizontaal verkeer	0.00 m²
⊞ Berging	0.00 m²
⊞ Sanitair	0.00 m²
— Glaslijn	0.00 m²

Niet verhuurbare vloeroppervlakte

■ Verticaal verkeer	8.32 m²
■ < 1500 mm	7.59 m²
■ Installatie	13.67 m²
■ Parkeren /passage	0.00 m²
■ Statische bouwdelen	51.99 m²

**NiCAD**  
I N G E N I E U R S B U R E A U

NiCAD ingenieursbureau vof  
Djeddalaan 158, 3067 MT Rotterdam  
+31 6 49 91 90 86 | +31 6 40 04 07 72  
info@nicad.nl  
www.nicad.nl

Opdrachtgever

Gemeente Utrecht

Project

Vredenburg 40  
Utrecht

Omschrijving

Meetrapport 150041  
Begane grond

Projectnummer

150041

Formaat A3

Schaal 1 : 200

Datum 24-11-2015

Auteur 2E

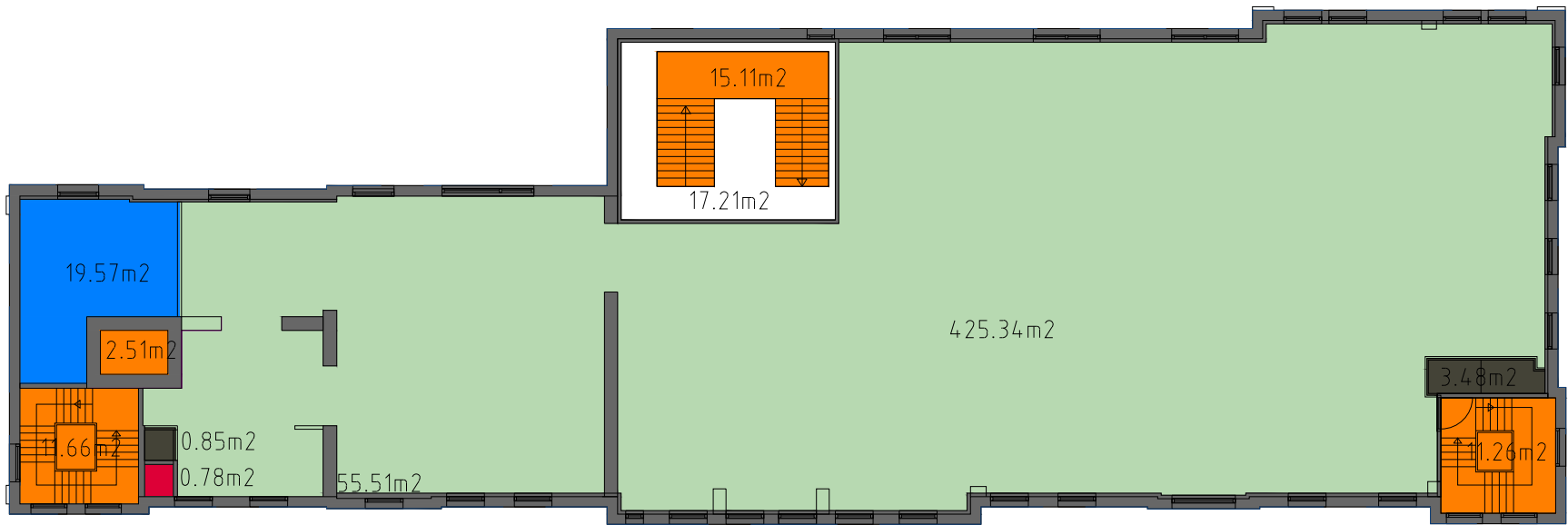
Fase Concept

Blad 2 van 5

Tekeningnummer

150041-02





563.28m<sup>2</sup>

1e verdieping

— Totale oppervlakte	563.28 m <sup>2</sup>
⊗ Vides / schalmgaten > 4 m <sup>2</sup>	17.21 m <sup>2</sup>
- - - Bruto vloeroppervlakte	546.07 m <sup>2</sup>

Verhuurbare vloeroppervlakte

■ Kantoor	425.34 m <sup>2</sup>
■ Bedrijf / winkel	0.00 m <sup>2</sup>
■ Horizontaal verkeer	0.00 m <sup>2</sup>
■ Berging	4.33 m <sup>2</sup>
■ Sanitair	19.57 m <sup>2</sup>
— Glaslijn	7.80 m <sup>2</sup>

Algemene ruimtes van de verdieping

⊞ Kantoor	0.00 m <sup>2</sup>
⊞ Horizontaal verkeer	0.00 m <sup>2</sup>
⊞ Berging	0.00 m <sup>2</sup>
⊞ Sanitair	0.00 m <sup>2</sup>
— Glaslijn	0.00 m <sup>2</sup>

Algemene ruimtes van het gebouw

⊞ Kantoor	0.00 m <sup>2</sup>
⊞ Horizontaal verkeer	0.00 m <sup>2</sup>
⊞ Berging	0.00 m <sup>2</sup>
⊞ Sanitair	0.00 m <sup>2</sup>
— Glaslijn	0.00 m <sup>2</sup>

Niet verhuurbare vloeroppervlakte

■ Verticaal verkeer	40.54 m <sup>2</sup>
■ < 1500 mm	0.00 m <sup>2</sup>
■ Installatie	0.78 m <sup>2</sup>
■ Parkeren /passage	0.00 m <sup>2</sup>
■ Statische bouwdelen	55.51 m <sup>2</sup>

**NiCAD**  
I N G E N I E U R S B U R E A U

Opdrachtgever

Gemeente Utrecht

Project

Vredenburg 40  
Utrecht

Omschrijving

Meetrapport 150041  
1e verdieping

Projectnummer

150041

NiCAD ingenieursbureau vof  
Djeddaan 158, 3067 MT Rotterdam  
+31 6 49 91 90 86 | +31 6 40 04 07 72  
info@nicad.nl  
www.nicad.nl

Formaat A3

Schaal 1 : 200

Datum 24-11-2015

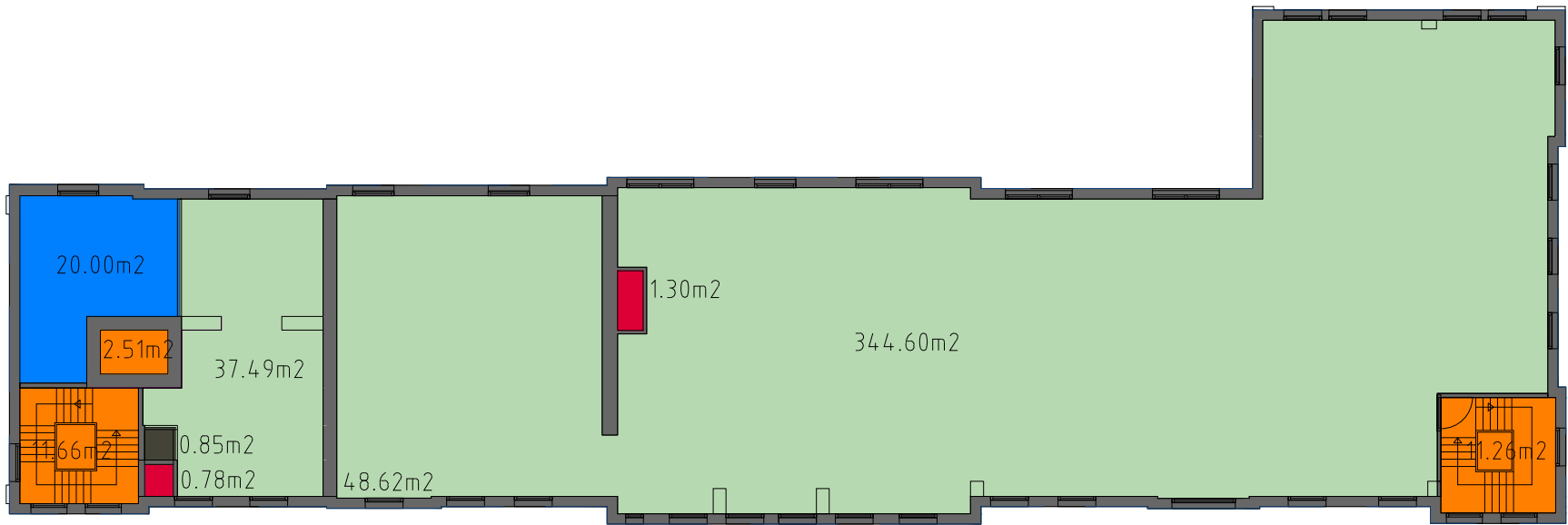
Auteur 2E

Fase Concept

Blad 3 van 5

Tekeningnummer

150041-03



479.07m²

2e verdieping

— Totale oppervlakte	479.07 m²
⊗ Vides / schalmgaten > 4 m²	0.00 m²
- - - Bruto vloeroppervlakte	479.07 m²

Verhuurbare vloeroppervlakte

■ Kantoor	382.09 m²
■ Bedrijf / winkel	0.00 m²
■ Horizontaal verkeer	0.00 m²
■ Berging	0.85 m²
■ Sanitair	20.00 m²
— Glaslijn	5.83 m²

Algemene ruimtes van de verdieping

⊞ Kantoor	0.00 m²
⊞ Horizontaal verkeer	0.00 m²
⊞ Berging	0.00 m²
⊞ Sanitair	0.00 m²
— Glaslijn	0.00 m²

Algemene ruimtes van het gebouw

⊞ Kantoor	0.00 m²
⊞ Horizontaal verkeer	0.00 m²
⊞ Berging	0.00 m²
⊞ Sanitair	0.00 m²
— Glaslijn	0.00 m²

Niet verhuurbare vloeroppervlakte

■ Verticaal verkeer	25.43 m²
■ < 1500 mm	0.00 m²
■ Installatie	2.08 m²
■ Parkeren /passage	0.00 m²
■ Statische bouwdelen	48.62 m²

**NiCAD**  
I N G E N I E U R S B U R E A U

NiCAD ingenieursbureau vof  
Djeddalaan 158, 3067 MT Rotterdam  
+31 6 49 91 90 86 | +31 6 40 04 07 72  
info@nicad.nl  
www.nicad.nl

Opdrachtgever

Gemeente Utrecht

Project

Vredenburg 40  
Utrecht

Omschrijving

Meetrapport 150041  
2e verdieping

Projectnummer

150041

Formaat

A3

Schaal

1 : 200

Datum

24-11-2015

Auteur

2E

Fase

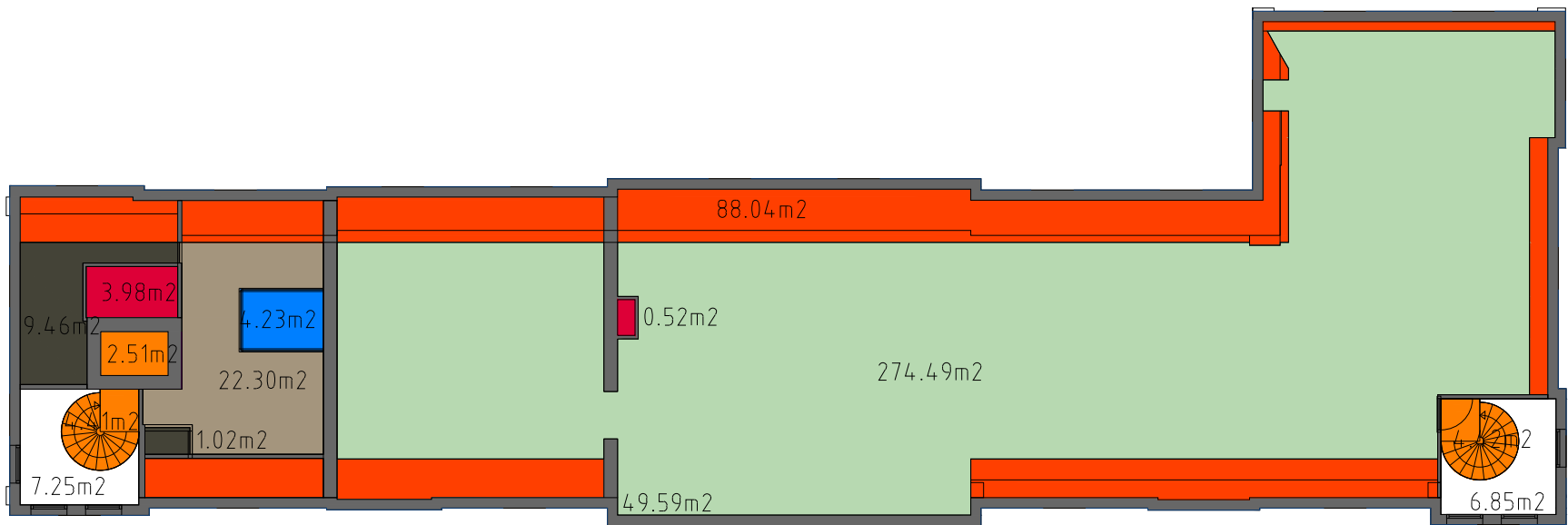
Concept

Blad

4 van 5

Tekeningnummer

150041-04



479.07m²

3e verdieping

— Totale oppervlakte	479.07 m²
⊗ Vides / schalmgaten > 4 m²	14.10 m²
- - - Bruto vloeroppervlakte	464.97 m²

Verhuurbare vloeroppervlakte

■ Kantoor	274.49 m²
■ Bedrijf / winkel	0.00 m²
■ Horizontaal verkeer	22.30 m²
■ Berging	10.48 m²
■ Sanitair	4.23 m²
— Glaslijn	0.00 m²

Algemene ruimtes van de verdieping

⊞ Kantoor	0.00 m²
⊞ Horizontaal verkeer	0.00 m²
⊞ Berging	0.00 m²
⊞ Sanitair	0.00 m²
— Glaslijn	0.00 m²

Algemene ruimtes van het gebouw

⊞ Kantoor	0.00 m²
⊞ Horizontaal verkeer	0.00 m²
⊞ Berging	0.00 m²
⊞ Sanitair	0.00 m²
— Glaslijn	0.00 m²

Niet verhuurbare vloeroppervlakte

■ Verticaal verkeer	11.34 m²
■ < 1500 mm	88.04 m²
■ Installatie	4.50 m²
■ Parkeren /passage	0.00 m²
■ Statische bouwdelen	49.59 m²



NiCAD ingenieursbureau vof  
Djeddalaan 158, 3067 MT Rotterdam  
+31 6 49 91 90 86 | +31 6 40 04 07 72  
info@nicad.nl  
www.nicad.nl

Opdrachtgever

Gemeente Utrecht

Project

Vredenburg 40  
Utrecht

Omschrijving

Meetrapport 150041  
3e verdieping

Projectnummer

150041

Formaat A3

Schaal 1 : 200

Datum 24-11-2015

Auteur 2E

Fase Concept

Blad 5 van 5

Tekeningnummer

150041-05



## Demarcatielijst huurovereenkomst SIF

**Object:** Vredenburg 40, te Utrecht

**Adres:**

**Overeenkomst:** Social Impact Factory Utrecht B.V.

**Datum:** 6 oktober 2016

**Opmerking:**

	Planmatig onderhoud (vervanging / vernieuwing)			Correctief en Preventief (Herstel/Inspecties/keuringen)			overeen te komen servicecontract specials!	opmerking
	eigenaar	huurder/ gebruiker	opmerking	eigenaar	huurder/ gebruiker	opmerking: bij onderhandeling te bepalen		
demarcatielijst onderhoudswerkzaamheden								
Funderingsconstructies	x			x				
Gevels vervangen / herstellen	x			x				
Gevels reinigen met gevelreinigings-installaties	x				x			
Gevel reclame		x	voor zover toegestaan		x	voor zover toegestaan		
Bewegwijzering buiten		x			x			
Bewegwijzering binnen		x			x			
Buitenschilderwerk	x			x				
Binnenschilderwerk		x			x			
Dakbedekking / afwerkingen (grind, betontegels, etc.)	x			x				
Dakgoten en hemelwaterafvoeren	x			x				
Valbeveiliging	x				x		x	n.t.b.
Vaste trappen en hellingen	x			x				
Losse trappen en hellingen		x			x			
Trappen en hellingen afwerking vloerbedekking en overige		x			x			
Deuren, kozijnen en ramen (buiten)	x			x				
Deuren, kozijnen en ramen (binnen)		x			x			
Glas (breuk) buitengevel		x			x			
Glas (breuk) binnen het gehuurde		x			x			
Automatische deuren buitengevel	x				x		x	n.t.b.
Automatische deuren binnen gehuurde		x			x			
Branddeuren (werkzaamheid / vrijhouden)	x				x			
Rolluiken en -deuren		x			x			
Hang- en sluitwerk buitengevel	x				x			
Hang- en sluitwerk binnen deuren		x			x			
Zonwering buiten		x	indien van toepassing		x			
Zonwering binnen en verduisteringsvoorzieningen		x			x			
Vaste binnenmuren	x			x				
Systeemwanden inclusief deuren		x			x			
Vouwwallen		x			x			
Wandafwerkingen (binnen)		x			x			
Fireshields	x				x			
Systeemplafonds		x			x			
Plafonds huurser specifiek		x			x			
Plinten		x			x			
Vloermatten		x			x			
Vloertegels		x			x			
Vloerbedekking (tapijt, linoleum, parket etc.) gehuurde		x			x			
Binnenschilderwerk		x			x			
Riolering, goten en hwa (verstoppingsvrij)	x				x			
Afvoeren en putjes rioleringsstelsel aanvullend op basis		x			x			
Gebouw beheer stelsel (GBS) / regelsstelsel	x			x				
WKO installatie								
CV installatie	x				x		x	n.t.b.
Luchtbehandelingsinstallatie (basis installatie aanvang huur)	x				x		x	n.t.b.
Afzuigventilatoren algemeen	x				x			
Inductie units	x				x			
Centrale koelinstallatie	x				x			
Splitunits (lokale koelingen)		x			x		x	n.t.b.
Vetafscheider	x				x			
Sanitair	x				x			
Elektrische handdrogers / wc garnituur enz		x			x			
Spiegels		x			x			
Tapwater installatie	x				x			
Hydrofoor	x				x		x	n.t.b.
Legionella beheerplan		x			x			
Gasinstallatie	x				x			
Boilers (excl. close-in boilers)	x				x			
Close-in boilers		x			x			
Geisers		x			x			
Hoofdverdelkast elektra	x			x				
Basis inst. E (verdelkasten,leidingen, schakelmatr.)	x		eerste aanleg	x				
Elektrische installatie t.b.v. huurderspecifiek		x			x			
Muziekinstallatie		x			x			
cai / televisieaansluiting		x			x			

	Planmatig onderhoud (vervanging / vernieuwing)			Correctief en Preventief (Herstel/Inspecties/keuringen)			overeen te komen servicecontract specials!	opmerking
	eigenaar	huurder/ gebruiker	opmerking	eigenaar	huurder/ gebruiker	opmerking: bij onderhandeling te bepalen		
demarcatielijst onderhoudswerkzaamheden								
Armaturen (binnen)		x			x			
Armaturen (buiten)	x			x				
lichtbronnen (tl, etc) in het gehuurde		x			x			
Toneelverlichting								
Veiligheidskeuring elektra basisinstallatie (NEN 3140)	x			x				
Veiligheidskeuring elektra huurdersinstallatie		x			x			
Centrale noodvoedingskast	x			x				
Centrale noodverlichtings installatie na voedingskast	x				x			
Noodverlichting en vluchtwegaanduiding als gevolg van indeling		x			x			
Brandslaghaspels	x				x			
Aanvullende blusvoorzieningen a.g.v. gebruik en/of indeling		x			x			
Handblusmiddelen extra a.g.v. indeling		x			x			
Brandblusvoorzieningen eigen serverruimten		x			x			
Sprinklerinstallatie basisinstallatie								
Sprinklerinstallatie aftakkingen huurders specifiek								
Brandmeld installatie (huurdersinstallatie)		x			x			
Ontruimingsinstallatie (huurdersinstallatie)		x			x			
MIVA toilet (alarmering)		x			x			
Douche centraal	x				x			
Inbraak installatie		x			x			
Toegangscontrole systeem		x			x			
Data installatie		x			x			
Patchkast		x			x			
CCTV installatie		x			x			
Camera's, monitoren, tv's, beamers		x			x			
Bliksemafleidings installatie	x			x				
Liften	x				x		x	
Goederenheffers (indien bij aanvang aanwezig)	x				x			
Roltrappen								
Terras/verhoging								
Gordijnen, luxaflex, kapstokken e.d.		x			x			
Hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren		x			x			
Schakelaars, stopcontacten, lampen, accu's e.d.		x			x			
Keukeninrichtingen / pantry's / werkbladen		x			x			
Receptie balie entree		x			x			
Receptie balie gehuurde		x			x			
Vaste gebruiksvoorzieningen (klokken, infozuilen)		x			x			
Postkasten / bel		x			x			
Parkeerterrein verharding								
Fietsenstalling								
Erfscheidingen/ hekwerk								
Buitenmeubilair / terreinverlichting								
Buitenverharding ( paden, etc.)								
Afwatering, straatkolken e.d. conform verhuurtek.								
Bomen buitenterrein								
Overige (losse) binnen beplantingen in het gehuurde								

paraaf verhuurder.....

paraaf huurder.....

2G

Gemeente Utrecht  
Postbus 10080  
3505 AB UTRECHT

Datum  
16 maart 2018

Kenmerk  
2G

Telefoon

E-mail

Onderwerp: Bankgarantie huur nummer 2G

Geachte heer/mevrouw,

Op verzoek van onze cliënt Social Impact Factory Utrecht B.V. te Utrecht, ontvangt u bovengenoemde bankgarantie met het verzoek deze na de expiratedatum aan ons te retourneren.

Indien u binnen de looptijd van de bankgarantie gebruik wenst te maken van uw trekkingrecht ontvangen wij graag de volgende documentatie:

1. Een rechtsgeldig getekend formulier "verzoek tot uitbetaling bankgarantie", te vinden op onze website: 2G
2. Een verklaring van hetgeen u te vorderen heeft zoals omschreven in de tekst van de bankgarantie.
3. Een bewijs dat u als rechthebbende (eventueel als gevolmachtigde van de rechthebbende) optreedt:
  - a. U bent een bedrijf:
    - i. een uittreksel uit het handelsregister van uw onderneming en/of
    - ii. een bewijs van volmachtverstrekking als er sprake is van een gevolmachtigde en een uittreksel uit het handelsregister van de gevolmachtigde
    - iii. een kopie van een geldig identiteitsbewijs van de ondertekenaar van de rechthebbende (en van de gevolmachtigde indien van toepassing)
  - b. U bent een particulier:
    - i. een kopie van een geldig identiteitsbewijs
4. De originele bankgarantie.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

2G



271  
2G

BANKGARANTIE NR. 2G

Ondergetekende:

2G

noemen de "Bank",

hierna te

in aanmerking nemende dat:

bij akte d.d. 31 oktober 2016 is gesloten een huurovereenkomst tussen Gemeente Utrecht, een publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente, kantoor houdende aan Stadsplateau 1 te (3521 AZ) Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer 30280353, hierna te noemen "**verhuurder**" en Social Impact Factory Utrecht B.V., een besloten vennootschap statutair gevestigd te Utrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer 65481240, hierna te noemen "**huurder**", betreffende de huur en verhuur van het pand gelegen aan Vredenburg 40 te (3511 BD) Utrecht, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie C, nummer 8119,

verklaart:

zich door deze bij wijze van zelfstandige verbintenis tegenover verhuurder of zijn rechtverkrijgende(n) onherroepelijk en onvoorwaardelijk garant te stellen voor al hetgeen huurder ingevolge de bovengenoemde huurovereenkomst, of een eventuele verlenging daarvan (ten laste van huurder komende schadevergoedingen daaronder begrepen) of wegens voor huurder verrichte diensten aan verhuurder of zijn rechtverkrijgende(n) verschuldigd zal zijn, zulks met uitsluiting van vorderingen van verhuurder uit hoofde van schadevergoeding voor gederfde huurtermijnen, of andere vorderingen van de verhuurder die niet in aanmerking komen voor verificatie, die het gevolg zijn van de tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst op de voet van artikelen 39, 238 of 305 van de Faillissementswet of een andere insolventieregeling (hierna te noemen "uitgesloten vorderingen").

Deze verplichting van de Bank wordt beperkt tot een maximum bedrag van EUR 2G (ZEGGE: 2G EURO).

De Bank verbindt zich op eerste schriftelijk verzoek van verhuurder of diens rechtverkrijgende(n), zonder opgaaf van redenen te verlangen of nader bewijs te vragen, aan verhuurder te zullen voldoen al hetgeen verhuurder volgens diens schriftelijke verklaring uit hoofde van deze garantie van de Bank vordert, met inachtneming van bovenvermeld maximum bedrag, met uitzondering van enig bedrag aan uitgesloten vorderingen. De verklaring moet de bevestiging van verhuurder bevatten dat uitgesloten vorderingen geen onderdeel uitmaken van het geclaimde bedrag.

Tenzij verhuurder of zijn rechtverkrijgende(n) voor de hierna omschreven vervaldatum (latente) aanspraken op huurder schriftelijk bij de Bank heeft gedeponereerd, komt deze garantie te vervallen zes maanden na de datum waarop de huurovereenkomst is beëindigd - welke vervaldatum bindend door verhuurder of zijn rechtverkrijgende(n) wordt vastgesteld -, of zoveel eerder als verhuurder of zijn rechtverkrijgende(n), onder retournering van deze garantie, schriftelijk aan de Bank mededeelt dat verhuurder of zijn rechtverkrijgende(n) uit hoofde van deze garantie niets meer van huurder en de Bank te vorderen heeft.

Zodra de verhuurder aan deze garantie geen rechten meer kan ontleen, dient de verhuurder deze akte aan de Bank te retourneren.

Getekend 2G

16

2E

2E

**Van:** [REDACTED] | BvdV Utrecht  
**Aan:** [REDACTED]  
**Cc:** Brombacher, Jurrien; [REDACTED]; [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Fwd: Vredenburg 40 / SIF [REDACTED]  
**Datum:** dinsdag 9 augustus 2016 17:14:55

---

Fijn, dank!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] – advocaat  
[REDACTED] k & [REDACTED] Belastingadviseurs BV  
Wittevrouwensingel 1 | [REDACTED] Utrecht | t: +31([REDACTED]) | f: +31([REDACTED]) | e: [REDACTED]@bvdv.nl |  
[Disclaimer](#)



**Van:** [REDACTED]  
**Datum:** dinsdag, 9 augustus 2016 17:01  
**Aan:** [REDACTED] | BvdV Utrecht', [REDACTED]  
**CC:** "[REDACTED]", [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Fwd: Vredenburg 40 / SIF [REDACTED]

Beste [REDACTED]

De beantwoording van onderstaande mail kan je deze week verwachten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

**Gemeente Utrecht**

Utrechtse Vastgoed Organisatie

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

**Bezoekadres** Stadsplateau 1

**Telefoon** [REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** Maandag t/m vrijdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

**Van:** [REDACTED] | BvdV Utrecht [REDACTED]@bvdv.nl

**Verzonden:** dinsdag 9 augustus 2016 16:53

**Aan:** [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]

**CC:** Brombacher, Jurrien; [REDACTED]

**Onderwerp:** Re: Fwd: Vredenburg 40 / SIF [REDACTED]

Heren,

Op onderstaande mail hebben wij tot heden geen (inhoudelijke) reactie mogen ontvangen. Graag vernemen wij op

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [Brombacher, Jurrien](#)  
**Onderwerp:** FW: Vredenburg 40 / SIF  
**Datum:** woensdag 27 juli 2016 09:31:37

---

Zie onder. Het wordt dus pas op z'n vroegst begin volgende week voordat we reactie van SIF hebben. [REDACTED] is pas volgende week weer aanwezig.

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]@kirkmancompany.com]  
**Verzonden:** dinsdag 26 juli 2016 23:04  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED] | BvdV Utrecht  
**Onderwerp:** Re: Vredenburg 40 / SIF

[REDACTED]

Dank voor je actie, fijn dat er wordt doorgepakt. Ook ik ben deze week nog op vakantie. We zullen begin volgende week met een reactie komen.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Managing partner

M [REDACTED]  
[www.kirkmancompany.com](http://www.kirkmancompany.com)

Op 26 jul. 2016 om 15:48 heeft [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]@utrecht.nl> het volgende geschreven:

Geachte [REDACTED]

Uw naam kreeg ik ook door als contactpersoon van SIF. Onderstaand bericht stuurde ik zojuist aan de heer [REDACTED] echter kreeg ik een afwezigheidsmelding retour. Wellicht dat u ook kan reageren?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Adviseur Portefeuillemanagement

**Gemeente Utrecht**

Utrechtse Vastgoed Organisatie  
Vastgoed Portefeuillemanagement

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521 AZ

**Telefoon** [REDACTED] / [REDACTED]  
[REDACTED]@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** maandag t/m donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

---



**Van:** 2E [redacted] | [BvdV Utrecht](#)  
**Aan:** 2E [redacted]  
**Cc:** [Brombacher, Jurrien](#); 2E [redacted]  
**Onderwerp:** Re: Fwd: Vredenburg 40 / SIF [100969-2129095]  
**Datum:** dinsdag 9 augustus 2016 16:54:05

---

Heren,

Op onderstaande mail hebben wij tot heden geen (inhoudelijke) reactie mogen ontvangen. Graag vernemen wij op korte termijn, uiterlijk vrijdag a.s.  
Alvast dank.

Met vriendelijke groet,

2E [redacted]

2E [redacted] – advocaat  
**Bruggink & Van der Velden Advocaten Belastingadviseurs BV**  
Wittevrouwensingel 1 | 3581 GA Utrecht | t: +31(0)30-2E [redacted] | f: +31(0)30-2E [redacted] | e: 2E [redacted] [@bvdv.nl](mailto:2E@bvdv.nl) |  
[Disclaimer](#)



**Van:** 2E [redacted] | BvdV Utrecht  
**Datum:** vrijdag, 5 augustus 2016 09:36  
**Aan:** 2E [redacted] [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl), 2E [redacted] [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)  
**CC:** 2E [redacted] [@utrecht.nl](mailto:2E@utrecht.nl)  
**Onderwerp:** Re: Fwd: Vredenburg 40 / SIF [100969-2129095]

Heren,

Dank voor onderstaande mail en bijbehorende bijlagen (concept huurovereenkomst en Algemene Voorwaarden 1989). Bij afwezigheid (wegens vakantie) van mijn kantoorgenoot 2E [redacted] bericht ik het volgende.

2G [redacted]

Partijen

Huurder Social Impact Factory Utrecht BV is opgericht en daarmee niet 'i.o.'.

2G [redacted]

2G

2G

2G

Met vriendelijke groet,  
2E

2E en – advocaat  
**Bruggink & Van der Velden Advocaten Belastingadviseurs BV**  
Wittevrouwensingel 1 | 3581 GA Utrecht | t: +31(0)30-2E | f: +31(0)30-2E | 2E@bvdv.nl |  
[Disclaimer](#)



**Van:** 2E n"  
**Datum:** dinsdag, 26 juli 2016 15:35  
**Aan:** 2E@bvdv.nl"  
**CC:** 2E, "Brombacher, Jurrien"  
**Onderwerp:** Vredenburg 40 / SIF

Geachte heer 2E

Bij afwezigheid (wegens vakantie) van mijn collega 2E, doe ik u hierbij toekomen een mijns inziens voor partijen goed werkbaar voorstel gegeven de situatie van een huurperiode van maximaal vijf jaar. Het voorstel heb ik nader uitgewerkt in de reeds bij u bekende concept huurovereenkomst. Een en ander is verwerkt in artikel 3.2 en artikel 11.7. In artikel 11.7 wordt voorts verwezen naar Algemene Voorwaarden 1989, die ik eveneens in de bijlage heb toegevoegd.

Kort gezegd luidt het voorstel als volgt:

- SIF huurt het pand voor vijf jaar waarbij de reeds besproken vertrekpunten gelden;
- SIF verkrijgt een voorkeursrecht van verkrijging van het erfpachtrecht tegen marktwaarde na afloop van de huurperiode, tenzij de Gemeente besluit (na ca. 4 jaar) om na afloop van de huurtermijn van vijf jaar, nogmaals voor vijf jaar te pand te willen verhuren.

Ik verneem graag op korte termijn of dit een voor SIF goed werkbaar voorstel is, waarvoor hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

2E

**Gemeente Utrecht**  
Utrechtse Vastgoed Organisatie



Vastgoed Portefeuillemanagement

**Postadres** Postbus 8406, 3503 RK

**Bezoekadres** Stadsplateau 1, 3521 AZ

**Telefoon** 030-2E / 062E

**E-mail** 2E l@utrecht.nl

**Internet** [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

**Aanwezig** maandag t/m donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

## ACTIVITEITEN SOCIAL IMPACT FACTORY UTRECHT BV

Social Impact Factory Utrecht BV gaat de volgende activiteiten uitvoeren:

- Inrichten van het pand Vredenburg 40 als bijzondere fysieke locatie voor werken, projecten, initiatieven, netwerken omgeving voor alle doelgroepen sociaal ondernemen
- Het tot stand brengen, managen en verder ontwikkelen van het ecosysteem van sociaal ondernemers, bedrijven en organisaties in het pand
- Het exploiteren van Vredenburg 40 (marketing, acquisitie, verhuur, organisatie events) in de vorm van verhuur van flexplekken (abonnementen), themalabs, projectruimten, vergaderruimten en eventspace en ontwikkeling en organisatie van events (businesscase).

Hieronder worden deze activiteiten nader uitgewerkt.

De inrichting van het pand wordt 'doordacht', want deze moet ontmoeting en samenwerking stimuleren en faciliteren, partijen verbinden en daarbij veel flexibiliteit bieden, waardoor kansen ontstaan om gezamenlijk meer sociale impact te maken, door versnelling en de vertaling tussen verschillende werelden: gevestigde organisaties, sociale initiatieven en sociale ondernemingen. Vanuit deze uitgangspunten en ambitie wordt het thans leegstaande pand Vredenburg 40 ingericht.

In het pand zijn de volgende functies aanwezig, die richtinggevend zijn voor de inrichting, de sfeer en de flexibiliteit van mogelijkheden:

- Werkplek voor sociaal ondernemers: flexplekken/spaces, community, lunches, borrels, events
- Themalabs: voor bedrijven die op een sociaal thema willen innoveren en co-creëren met pioniers, zelfstandigen en startups
- Impactlab: werk/leer/coaching/training plek voor bedrijven in transitie/innovatie sociaal ondernemen (programma van de Stichting Social Impact Factory, aangeboden in het pand)
- Expertisecentrum: lokaal/regionaal/landelijk ontmoeting/kennis/expertisecentrum (netwerkorganisaties, dienstverleners, financiers, fondsen, brancheorganisaties etc)
- Leerplek voor sociaal ondernemers, startups en scaleups: incubator & accelerator, programma's, workshops en events, alles georganiseerd door de Stichting Social Impact Factory in het pand
- 'Marktplaats' voor vraag en aanbod van maatschappelijke vraagstukken en sociaal ondernemende oplossingen
- Platform (netwerk, bijeenkomsten, vergaderplekken, etc)
- Horeca als verbindende factor en het faciliteren van alle andere functies in het pand
- Huisvesting van de Stichting Social Impact Factory
- Locatie van het programma van evenementen en lezingen gerelateerd aan sociaal ondernemerschap, uitgevoerd door de Stichting Social Impact Factory.

De inrichting van de Social Impact Factory Utrecht is zo gekozen dat verbinding tussen de verschillende partijen centraal staat. Een mooi voorbeeld daarvan is de lab structuur. In de Social Impact Factory Utrecht zijn diverse themalabs waar geïnteresseerden in dat thema bij elkaar komen om samen content te creëren en resultaten en innovaties te delen. Gevestigde organisaties, zoals corporates, die hieraan deelnemen faciliteren hierbij een werkplek voor een startup of een stichting. En daarmee faciliteren wij serendipiteit; waardevolle 'toevallige ontmoetingen' waardoor kansen

ontstaan om meer sociale impact te maken. Er wordt gedacht aan themalabs rondom de thema's mobiliteit, social impact investing en healthy urban living.

Het pand biedt gelegenheid om de beschreven ruime mix van functies onder te brengen. Social Impact Factory Utrecht krijgt ca. 200 werkplekken, 250 vergaderplekken en 100 plaatsen in de horecaruimte op de begane grond, die ook als flexplek gebruikt kunnen worden.

De begane grond is het visitekaartje van het pand. Het bruist van energie en activiteit. Inspirerende plek. De grote zaal op de begane grond (voorheen publieksinformatiecentrum) zal de functie horeca krijgen (café restaurant). Voor de tijdelijke wijziging bestemming voor maximaal 10 jaar zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd (kruimelregeling). In de horecaruimte wordt gewerkt, maar er zijn ook, borrels en diners.

In de grote eventspace op de begane grond zijn conferenties, trainingen en workshops, met uitloop naar de horecaruimte.

Op de etages worden flexplekken en vergader- en projectruimten en themalabs ingericht.

Uitgangspunt is het bieden van heel veel flexibiliteit om allerlei werkvormen mogelijk te maken.

De werkplekken zijn allerlei soorten flexplekken in een open setting. Ook de vergaderruimten zijn zo ingericht dat ze flexibel ingezet kunnen worden voor overleg, projecten en tijdelijke themalabs. Door het hele pand bevinden zich voldoende zitjes en hoekje waar mensen met elkaar in gesprek kunnen. Diverse thema labs zorgen voor dynamiek door steeds bedrijven van buitenaf naar binnen te trekken om te innoveren op deze wisselende thema's. De inrichting is innovatief, creatief, inspirerend, open en flexibel.

Het wordt een gebouw dat ontmoeting en samenwerking stimuleert.

De te ontwikkelen horecafunctie op de begane heeft een cruciale rol: het draagt, faciliteert en inspireert het werken en de ontmoeting en samenwerking in het pand. De horeca is ondersteunend voor de flexwerkers en alle andere gebruikers en functies van het pand.

De horecapartner is een sociale onderneming, die zich committeert aan de realisatie van de formule van het pand, het realiseren van maatschappelijke impact.

Tegelijkertijd is ook de ambitie, dat de horeca in dit beeldbepalende monument aan de herstellende Catharijnesingel, tegenover TivoliVredenburg, iets nieuws en spraakmakends toevoegt aan het horeca-aanbod in de stad Utrecht.

Voor de horecafunctie zal een omgevingsvergunning horecabestemming B en D1 voor tijdelijke wijziging van de bestemming van maximaal 10 jaar worden aangevraagd (kruimelregeling).

# Opleveringsrapport



Gemeente Utrecht

Betreffende: ~~woning/bedrijfsruimte/grond~~

Adres: -----

*Vredenburg 40*

Datum oplevering -----

*1 NOV 2016*

Naam huurder/bruiklener/koper/verkoper -----

*Social Impact Factory Utrecht BV*

Reden oplevering: -----

*aanvang huur*

Oplevering behandeld door: -----

**2E**

Bij oplevering door **huurder/bruiklener/koper/verkoper** in te vullen:

(Nieuw) adres -----

postcode -----

woonplaats -----

Tel.vast/mobiel -----

Behoudens onderstaande opmerkingen is het bovenstaande in behoorlijke staat opgeleverd:

- *controle geluid over kasten.*
- *verlichting wordt weer goed opgeleverd.*
- *doorgang ie ehge wordt polstoeel herkendig gemaakt*
- *gat ketelen gedicht / gat tussen ienr dicht.*
- *toiletten nalgien / functioneren.*
- *ramen ie verdieping vervangen / ukeht dan dichtzetten.*

Gemaakte afspraken: -----

*huurgenantie volgt (voor 1 maart 2017).*

Meterstanden: -----

*meterstanden worden opgenomen als bewaarsluiting wordt vrijheid.*  
*an 3 weken*

Elektra I	Elektra II	Gas	Eneco	Water
<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>

Indien de leveringscontracten met de nutsbedrijven niet zijn beëindigd, aanvaardt de UVO geen enkele verantwoordelijkheid voor onrechtmatig gebruik van de voorzieningen. Mocht het noodzakelijk zijn aan een of meerdere nutsbedrijven gelegenheid te geven na de opleveringsdatum toegang tot het opgeleverde te verschaffen om voor afsluiting te zorgen, dan zullen de daaraan verbonden kosten voor de UVO aan de vertrekkende huurder/bruiklener in rekening worden gebracht.

Aan/door de huurder/bruiklener/koper/verkoper zijn -----

*codes sleutelkast*

**2E**

EUR -----

t.n.v.

**2E**

Mutatiedatum contract -----

Huurachterstand -----

Mutatiedatum huurbestand -----

Datum: -----

Gezien manager Portefeuillemanagement -----