

Bijlage 1 – Relevante artikelen uit de Wob

Rijksvastgoedbedrijf
bureau dg

Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. document: een bij een bestuursorgaan berustend schriftelijk stuk of ander materiaal dat gegevens bevat;
- b. bestuurlijke aangelegenheid: een aangelegenheid die betrekking heeft op beleid van een bestuursorgaan, daaronder begrepen de voorbereiding en de uitvoering ervan;
- c. intern beraad: het beraad over een bestuurlijke aangelegenheid binnen een bestuursorgaan, dan wel binnen een kring van bestuursorganen in het kader van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een bestuurlijke aangelegenheid;
- d. niet-ambtelijke adviescommissie: een van overheidswege ingestelde instantie, met als taak het adviseren van een of meer bestuursorganen en waarvan geen ambtenaren lid zijn, die het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren adviseren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd. Ambtenaren, die secretaris of adviserend lid zijn van een adviesinstantie, worden voor de toepassing van deze bepaling niet als leden daarvan beschouwd;
- e. ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie: een instantie, met als taak het adviseren van één of meer bestuursorganen, die geheel of gedeeltelijk is samengesteld uit ambtenaren, tot wier functie behoort het adviseren van het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd;
- f. persoonlijke beleidsopvatting: een opvatting, voorstel, aanbeveling of conclusie van een of meer personen over een bestuurlijke aangelegenheid en de daartoe door hen aangevoerde argumenten;
- g. milieu-informatie: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 19.1a van de Wet milieubeheer;
- h. hergebruik: het gebruik van informatie die openbaar is op grond van deze of een andere wet en die is neergelegd in documenten berustend bij een overheidsorgaan, voor andere doeleinden dan het oorspronkelijke doel binnen de publieke taak waarvoor de informatie is geproduceerd;
- i. overheidsorgaan:
 - 1°. een orgaan van een rechtspersoon die krachtens publiekrecht is ingesteld, of
 - 2°. een ander persoon of college, met enig openbaar gezag bekleed.

Artikel 6

1. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek om informatie zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken gerekend vanaf de dag na die waarop het verzoek is ontvangen.
2. Het bestuursorgaan kan de beslissing voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt voor de afloop van de eerste termijn schriftelijk gemotiveerd mededeling gedaan aan de verzoeker.
3. Onverminderd artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de termijn voor het geven van een beschikking opgeschort gerekend vanaf de dag na die waarop het bestuursorgaan de verzoeker meedeelt dat toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, tot de dag waarop door de belanghebbende of belanghebbenden een zienswijze naar voren is gebracht of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.
4. Indien de opschorting, bedoeld in het derde lid, eindigt, doet het bestuursorgaan daarvan zo spoedig mogelijk mededeling aan de verzoeker, onder vermelding van de termijn binnen welke de beschikking alsnog moet worden gegeven.
5. Indien het bestuursorgaan heeft besloten informatie te verstrekken, wordt de informatie verstrekt tegelijk met de bekendmaking van het besluit, tenzij naar verwachting een belanghebbende bezwaar daar tegen heeft, in welk geval de informatie niet eerder wordt verstrekt dan twee weken nadat de beslissing is bekendgemaakt.

6. Voor zover het verzoek betrekking heeft op het verstrekken van milieu-informatie:
- a. bedraagt de uiterste beslistermijn in afwijking van het eerste lid twee weken indien het bestuursorgaan voornemens is de milieu-informatie te verstrekken terwijl naar verwachting een belanghebbende daar bezwaar tegen heeft;
 - b. kan de beslissing slechts worden verdaagd op grond van het tweede lid, indien de omvang of de gecompliceerdheid van de milieu-informatie een verlenging rechtvaardigt;
 - c. zijn het derde en vierde lid niet van toepassing.

Artikel 10

1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
 - a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
 - b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
 - c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
 - d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 2 van hoofdstuk 2 van de Wet bescherming persoonsgegevens, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.
2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
 - a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
 - b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
 - c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
 - d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
 - e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
 - f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
 - g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.
3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voorzover de betrokken persoon heeft ingestemd met openbaarmaking.
4. Het eerste lid, aanhef en onder c en d, het tweede lid, aanhef en onder e, en het zevende lid, aanhef en onder a, zijn niet van toepassing voorzover het milieu-informatie betreft die betrekking heeft op emissies in het milieu. Voorts blijft in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, het verstrekken van milieu-informatie uitsluitend achterwege voorzover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het daar genoemde belang.
5. Het tweede lid, aanhef en onder b, is van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie voor zover deze handelingen betreft met een vertrouwelijk karakter.
6. Het tweede lid, aanhef en onder g, is niet van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie.
7. Het verstrekken van milieu-informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voorzover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
 - a. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
 - b. de beveiliging van bedrijven en het voorkomen van sabotage.
8. Voorzover het vierde lid, eerste volzin, niet van toepassing is, wordt bij het toepassen van het eerste, tweede en zevende lid op milieu-informatie in aanmerking genomen of deze informatie betrekking heeft op emissies in het milieu.

Bijlage 2 – Inventarislijst**Rijksvastgoedbedrijf**
bureau dg

Nr	Document	Beoordeling	Wob	Afzender	Ontvanger	Opmerking
1.	Huurovereenkomst	Deels openbaar	Artikel 10, lid 2, sub e.	Rijksvastgoedbedrijf	Nationale Politie	Deels buiten reikwijdte verzoek
2.	Allonge 1 op de huurovereenkomst	Deels openbaar	Artikel 10, lid 2, sub e.	Intercity Real Estate Management	Rijksvastgoedbedrijf	Deels buiten reikwijdte verzoek
3.	Intern mailbericht 15-12-2015 Rijksvastgoedbedrijf inzake Noordwal	Deels openbaar	Artikel 10, lid 2, sub e.	Rijksvastgoedbedrijf	Rijksvastgoedbedrijf	Deels buiten reikwijdte verzoek
4.	Intern RVB document "ingebruikgeving Noordwal Den Haag"	Deels openbaar	Artikel 10, lid 2, sub e.	Rijksvastgoedbedrijf	Nationale Politie	Deels buiten reikwijdte verzoek

HUUROVEREENKOMST

Noordwal 4,

Den Haag

huurovereenkomst

Rijksgebouwdienst
Directie Vastgoed

Rijnstraat 8
Postbus 20952
2500 EZ Den Haag

Datum
30 januari 2012

Als model gepubliceerd in de Staatscourant van 12 november 2003 nr. 219

Ondergetekenden:

Namens de Staat der Nederlanden, ten deze vertegenwoordigd door
de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
voor deze:
drs. [REDACTED] MSc RE, Hoofd Asset Management

hierna te noemen: "huurder",

en

De heer [REDACTED] namens gezamenlijke eigenaren
ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
De heer [REDACTED]
domicilie houdend en gevestigd te (2585 AN) Den Haag aan de
Javastraat nr 24

hierna te noemen: "verhuurder",

komen het volgende overeen:

verhuurder verhuurt aan huurder, die in huur aanneemt een deel van
het kantoorpand [REDACTED] staande en gelegen te Den
Haag aan de Noorwaaier nr. [REDACTED]

en verklaren dat de volgende bepalingen en bedingen van toepassing
zijn op deze overeenkomst van huur en verhuur:

Artikel 1 Algemeen

1. Partijen verplichten zich tegenover elkaar tot alles waartoe de wet, alsmede plaatselijke verordeningen en gebruiken, alsmede voorschriften van overheden en nutsbedrijven, huurder en verhuurder verplichten voor zover daarvan bij deze huurovereenkomst niet is afgeweken.
2. Tevens verplichten partijen zich tegenover elkaar tot nakoming van voorschriften van door overheid en nutsbedrijven erkende instituten voor zover daarvan bij deze huurovereenkomst niet is afgeweken.

Artikel 2 Huurobject

Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed

1. Verhuurder verhuurt aan huurder, gelijk huurder huurt van verhuurder, (een deel van) de gebouwen staande en gelegen aan de Noordwal nr 4 te Den Haag, inclusief 102 parkeerplaatsen, hierna te noemen: "het gehuurde", een en ander zoals aangegeven op de aangehechte en door verhuurder en huurder ondertekende plattegrond (Bijlage I), alsmede overeenkomstig de aan deze huurovereenkomst gehechte en door huurder en verhuurder ondertekende technische en kwalitatieve omschrijving van het gehuurde (Bijlage II).
2. Het gehuurde bevindt zich nu of is onderdeel van het perceel/de percelen, kadastraal beki
3. De huur en verhuur omvat voorts het (mede)gebruik door huurder van de navolgende gemeenschappelijke ruimten/centrale voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten, die bij de aanvang van de huur aanwezig zijn in het gebouw/complex waarin het gehuurde zich bevindt:
 - a. technische installaties
 - b. parkeergarageDeze opsomming is niet limitatief. Waar mogelijk zijn de gemeenschappelijke ruimten/centrale voorzieningen en voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten op een door verhuurder en huurder ondertekende tekening aangegeven (Bijlage IV).
4. Het gehuurde is opgemeten volgens de NEN-methode nr. 2580, conform de versie die geldt ten tijde van het ondertekenen van deze huurovereenkomst, en bevat blijkens het door verhuurder en huurder ondertekende metrapport (Bijlage V) 5.378 m² verhuurbaar vloeroppervlak voor wat betreft de kantoor- en archiefruimte.

Artikel 3 Duur huurovereenkomst

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 5 jaar ingaande op 1 januari 2012 en derhalve eindigende op 31 december 2016.
2. Indien huurder niet, met inachtneming van een termijn van 12 maanden, voor afloop van de in lid 1 van dit artikel vermelde periode, derhalve vóór 31 december 2015, de huurovereenkomst bij aangetekende brief heeft opgezegd, wordt deze huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden en bepalingen verlengd voor de duur van 5 jaar derhalve tot 31 december 2021.
3. Na afloop van de in lid 2 van dit artikel bedoelde periode loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door, tenzij één der partijen de huurovereenkomst opzegt bij aangetekende brief met inachtneming van een opzegtermijn van 12 maanden.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

Artikel 4. Huurprijs en additionele vergoedingen

Rijksgebouwdienst
Directie Vastgoed

1. De huurprijs bedraagt bij aanvang van de huur €

jaar, en is als volgt samengesteld:

4.788 m ² kantoorruimte:	à	€	115,- per m ²
590 m ² archiefruimte:	à	€	25,- per m ²
102 parkeerplaatsen:	à	€	800 per parkeerplaats

Over deze huurprijs wordt geen BTW in rekening gebracht.

In verband met voor verhuurder net aftrekbare BTW op de exploitatiekosten in het kader van onderhavige huur en verhuur is huurder een additionele vergoeding van 4,5% van de jaarhuurprijs verschuldigd. Deze vergoeding zal gelijktijdig met de betaling van de huurprijs worden voldaan.

2. ~~Naast en geheel los van de huurprijs is huurder de navolgende additionele vergoedingen per jaar verschuldigd:~~

~~a. de verschuldigde dan wel niet-verrekenbare BTW als bedoeld in lid 3 van dit artikel ten bedrage van € Bedrag. In geval deze betaling anders wordt voldaan dan bij een som ineens, eindigt deze betalingsplicht op Datum. Indien de huurovereenkomst op een eerder tijdstip eindigt, eindigt de betalingsverplichting op dat eerdere tijdstip.~~

~~b. Deze betalingsverplichting eindigt op Datum~~

~~c. Deze betalingsverplichting eindigt op Datum~~

~~Op alle additionele vergoedingen is artikel 5 niet van toepassing. Indien de huurovereenkomst tussentijds door huurder wordt opgezegd of gerechtelijk wordt ontbonden dan wel indien de huurovereenkomst tussentijds minnelijk wordt beëindigd, zal het restant van de additionele vergoedingen, met uitzondering van de vergoeding als bedoeld onder a van dit artikel, ineens door huurder worden voldaan.~~

3. ~~Indien verhuurder ter zake van de onderhavige verhuur BTW is verschuldigd op grond van artikel 3, lid 3, letter b of artikel 3 lid 9 van de Wet op de omzetbelasting 1968 dan wel indien geen sprake is van een heffing op grond van artikel 2, lid 1, letter h, maar verhuurder op de huuringangsdatum de BTW op investeringen met betrekking tot het gehuurde niet in aftrek kan brengen, komen partijen het navolgende overeen:~~

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

- 3.1. ~~Indien verhuurder op de ingangsdatum van de huurovereenkomst BTW is verschuldigd op grond van artikel 3, lid 3, letter b jo artikel 3 lid 9 van de Wet op de omzetbelasting 1968 dient verhuurder deze omzetbelastingsschuld te onderbouwen met een verklaring van een externe registeraccountant. Indien huurder de aldus door verhuurder verschuldigde omzetbelasting aan verhuurder geheel of gedeeltelijk vergoedt, vindt betaling van deze vergoeding plaats binnen een termijn van Aantal maanden na ontvangst van deze verklaring, een en ander ongeacht of de vergoeding in één keer dan wel gefaseerd in nader door huurder te bepalen termijnen wordt betaald.~~
- 3.2. ~~Indien verhuurder op de ingangsdatum van deze huurovereenkomst geen BTW is verschuldigd op grond van artikel 3, lid 3, letter b jo artikel 3 lid 9 van de Wet op de omzetbelasting 1968, maar de BTW op de investering ter zake van het gehuurde niet in aftrek kan brengen, zal verhuurder deze niet verrekenbare BTW onderbouwen met behulp van een verklaring van een externe registeraccountant in geval van de verhuur van een door verhuurder verbouwd pand dan wel door middel van een door verhuurder aan huurder te overhandigen notariële akte van levering in geval van de verhuur van een door verhuurder verworven pand dan wel van een notariële akte van levering of verklaring van een externe registeraccount in geval van verwerving van de economische eigendom van het pand. Huurder zal de niet verrekenbare BTW binnen een termijn van Aantal maanden na ontvangst van deze verklaring dan wel van deze akte geheel of gedeeltelijk vergoeden, een en ander ongeacht of de vergoeding in één keer dan wel gefaseerd in nader door huurder te bepalen termijnen wordt betaald.~~
- 3.3. ~~Indien de vaststelling van de door verhuurder verschuldigde omzetbelasting door de Belastingdienst verschilt van het bedrag dat is vermeld in de verklaring van de externe registeraccountant van verhuurder dan wel van de notariële akte van levering, is de vaststelling door de Belastingdienst doorslaggevend en zal zo spoedig mogelijk een verrekening van het teveel e.g. te weinig door huurder betaalde bedrag plaatsvinden. Indien de Belastingdienst aan verhuurder een teruggaaf omzetbelasting heeft verleend, is verhuurder aan huurder over het aldus terugontvangen bedrag de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 lid 1 BW verschuldigd. Deze wettelijke rente wordt berekend vanaf de datum van teruggaaf door de Belastingdienst aan verhuurder tot de datum van algehele voldoening aan huurder. Onder de datum van teruggaaf wordt in dit verband verstaan (mede) de datum waarop het van de Belastingdienst terugontvangen bedrag in de boeken e.g. administratie van verhuurder is gecrediteerd. Indien de teruggaaf BTW aan verhuurder wordt verleend na het einde van de huurovereenkomst, laat dit de rechten en verplichtingen van huurder en verhuurder krachtens dit artikel onverlet.~~

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

~~3.4. Verhuurder verplicht zich jegens huurder om tijdig en volledig inzicht te geven in de aan de Belastingdienst te betalen en/of de van de Belastingdienst terugontvangen bedragen die verhuurder uit hoofde van de leden 3.1 tot en met 3.3 van dit artikel aan omzetbelasting verschuldigd is respectievelijk waartoe verhuurder op grond van dezelfde bepalingen gerechtigd is.~~

~~3.5. Huurder is gerechtigd, voor zijn rekening, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst alsmede gedurende een periode van 5 jaar na het eindigen van de huurovereenkomst de door verhuurder te verstrekken opgave door een (externe) deskundige te doen controleren.~~

4. De jaarhuurprijs en de additionele vergoedingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel zullen bij vooruitbetaling in vier termijnen per jaar worden voldaan op rekeningnummer 67.35.20.757 ten name van MVGM Vastgoedmanagement. De termijnbedragen zullen vervallen op 15 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober van ieder jaar. In afwijking van het voorgaande zal de jaarhuurprijs, indien deze minder bedraagt dan € 10.000,- vooraf per 15 januari worden betaald.

Indien de huur en verhuur ingaat op een ander tijdstip dan 1 januari van enig jaar, zal de eerste betaling betrekking hebben op de periode lopende vanaf de ingangsdatum tot aan de eerstvolgende termijn. Deze betaling zal op basis van het aantal daadwerkelijk gehuurde dagen plaatsvinden binnen 15 dagen na ontvangst van een deugdelijke, naar kosten uitgesplitste, factuur doch niet eerder dan de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

Artikel 5 Huurprijsindexering

1. De huurprijs zal jaarlijks op 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2013, worden aangepast overeenkomstig de wijziging van het maandprijsindexcijfer (CPI), reeks alle huishoudens, door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op de meest recente tijdbasis vastgesteld. De geïndexeerde huurprijs zal behoudens het bepaalde in lid 2 van dit artikel, bestaan uit de laatst geldende huurprijs, vermenigvuldigd met een factor, bestaande uit een breuk waarvan de teller gelijk is aan het maandprijsindexcijfer als hiervoor bedoeld, zoals door het CBS zal worden vastgesteld voor de maand augustus voorafgaande aan het tijdstip waarop de huurprijs wordt geïndexeerd, en de noemer gelijk is aan het bovengenoemde maandprijsindexcijfer, zoals dit is vastgesteld voor de maand augustus van het daaraan voorafgaande jaar.
2. De in lid 1 van dit artikel vermelde huurprijsindexering wordt in geval van verhoging als volgt beperkt:
 - Indien de factor kleiner is dan of gelijk is aan 3% wordt de factor ongewijzigd toegepast;
 - Indien de factor groter is dan 3% maar kleiner is dan of gelijk is aan 4% wordt de aanpassingsfactor: 3% + 75% van het meerdere boven 3%;

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

- Indien de factor groter is dan 4% maar kleiner is dan of gelijk is aan 6% wordt de aanpassingsfactor: 3,75% + 50% van het meerdere boven 4%;
 - Indien de factor groter is dan 6% wordt de aanpassingsfactor: 4,75%.
3. Indien het CBS de bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hiaraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Artikel 6 Niet-tijdige beschikbaarheid

1. ~~Indien het gehuurde niet op de in artikel 3 genoemde ingangsdatum door verhuurder aan huurder ter beschikking wordt gesteld, onder andere doordat het gehuurde dan wel de in artikel 10 lid 1 genoemde en door verhuurder aan te brengen voorzieningen in, aan of op het gehuurde niet tijdig gereed is e.g. zijn gekomen of de vorige huurder/gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd e.g. heeft opgeleverd of doordat verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege (nog) niet heeft verkregen, is huurder tot de datum waarop het gehuurde aan hem alsnog in de overeengekomen staat ter beschikking wordt gesteld geen huur, geen additionele vergoedingen en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd.~~
2. ~~In het geval van niet-tijdige beschikbaarheid van het gehuurde zoals in lid 1 van dit artikel omschreven, zullen de overeengekomen en in artikel 3 vastgelegde ingangs- en einddatum dienovereenkomstig opschuiven, met dien verstande dat huurder gerechtigd is om vast te houden aan de oorspronkelijke einddatum. Huurder zal verhuurder in het geval van niet-tijdige beschikbaarheid van het gehuurde schriftelijk berichten of aan de oorspronkelijke einddatum wordt vastgehouden. De datum, waarop de huurprijs voor het eerst zal worden geïndexeerd, zal opschuiven naar de 1 januari datum volgend op de datum waarop het gehuurde ter beschikking wordt gesteld. Op laatstgenoemde datum geldt de in artikel 4 lid 1 vastgelegde en niet geïndexeerde, aanvangshuurprijs.~~
3. ~~Onverminderd het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel is verhuurder aansprakelijk voor alle uit de niet-tijdige beschikbaarheid van het gehuurde voortvloeiende schade, indien de latere terbeschikkingstelling wordt veroorzaakt door een tekortkoming door of vanwege verhuurder. Een aanspraak tot schadevergoeding laat onverlet de bevoegdheid van huurder om de huurovereenkomst op de voet van artikel 22 te ontbinden.~~

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

Artikel 7 Bestemming en gebruik

Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed

1. Huurder is ~~verplicht~~ het gehuurde te gebruiken als kantoorruimte ~~en als woonruimte~~.
~~daarvoor~~
~~de~~
2. Het is huurder, behoudens het bepaalde in lid 4 van dit artikel niet toegestaan om, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder, de uit deze huurovereenkomst voortvloeiende rechtsverhouding geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen. Verhuurder zal zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
3. Het is huurder toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in onderhuur en/of in gebruik af te staan. Huurder stelt verhuurder schriftelijk per aangetekende brief van zijn voornemen daartoe in kennis. Indien verhuurder binnen twee weken na dagtekening van deze aangetekende brief hetzij te kennen heeft gegeven geen bezwaar te hebben, hetzij geen uitsluitel heeft gegeven, is huurder bevoegd tot gehele of gedeeltelijke onderhuur of ingebruikgeving van het gehuurde aan derden en geldt dat verhuurder geen bezwaren heeft. Indien verhuurder wel tegen het voornemen van huurder bezwaar maakt, zal hij zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
4. Indien gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst de gebruiker van het gehuurde, niet zijnde huurder wordt verzelfstandigd, heeft huurder, in afwijking van het bepaalde in lid 2 van dit artikel, het recht de huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan de alsdan verzelfstandigde gebruiker zonder wijziging van de overige voorwaarden van de huurovereenkomst. Verhuurder zal in dat geval van de verzelfstandigde gebruiker, en tevens opvolgend huurder, een zekerheidsstelling ontvangen in de vorm van een bankgarantie ten bedrage van 3 maanden huur en kosten voor bijkomende leveringen en diensten, tenzij de wet, regelgeving of het besluit waarbij de gebruiker van het gehuurde is verzelfstandigd anders mocht bepalen.
5. Het is huurder niet toegestaan het in gebruik zijnde vloeroppervlak hoger te belasten dan voor het gehuurde gemiddeld bouwtechnisch toelaatbaar is: Aantal kg/m^2 . Op de volgende plaatsen in het gehuurde is een hogere belasting toegestaan: ~~###~~ kg/m^2 .
6. Het is huurder niet toegestaan bij het gebruik van het gehuurde hinder of overlast te veroorzaken.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

7. Huurder zal op zijn kosten zorg dragen voor het verkrijgen en behouden van eventuele voor de uitoefening van zijn bedrijf en/of beroep of dat van de gebruiker van het gehuurde benodigde vergunningen en/of ontheffingen. Voor zover nodig zal verhuurder zijn volledige en onvoorwaardelijke medewerking verlenen aan het verkrijgen en behouden van bedoelde vergunningen en/of ontheffingen.
- 7.1 Verhuurder zal op zijn kosten zorg dragen voor het verkrijgen en behouden van eventuele aan de staat van het gehuurde, zoals omschreven in de kwalitatieve en technische omschrijving (Bijlage II), gerelateerde vergunningen.

Artikel 8 Terbeschikkingstelling en wederoplevering

1. Bij de terbeschikkingstelling van het gehuurde door verhuurder aan huurder bij aanvang van de huurovereenkomst zullen partijen een beschrijving opstellen en ondertekenen (Bijlage VI). In deze beschrijving wordt de toestand waarin het gehuurde zich bevindt omschreven. Eventuele door verhuurder overeenkomstig artikel 10 lid 1 aangebrachte voorzieningen in, aan of op het gehuurde zijn op een separaat door verhuurder en huurder ondertekend overzicht (Bijlage VII) weergegeven.
2. Bij de wederoplevering door huurder aan verhuurder van het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst zullen partijen een proces-verbaal van wederoplevering opstellen en ondertekenen.
3. Huurder is verplicht de uit de beschrijving en het proces-verbaal van wederoplevering blijkende verschillen ongedaan te maken, met uitzondering van de geoorloofde voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen als bedoeld in de artikelen 7:215 en 7:216 BW en hetgeen daaromtrent aanvullend in artikel 9 is bepaald, alsmede met uitzondering van hetgeen door normale slijtage en/of veroudering van het gehuurde teniet is gegaan of beschadigd.

Artikel 9 Voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen door huurder

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 7:215 BW is huurder gerechtigd om voorafgaande aan de daadwerkelijke ingebruikname van het gehuurde alsmede gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, op zijn kosten de door hem noodzakelijk geachte voorzieningen in, aan of op het gehuurde te treffen. Onder deze voorzieningen worden in ieder geval verstaan het inbouwpakket, bestaande uit:
2. Huurder is voorts bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op het gehuurde aan te brengen, die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kunnen worden en verwijderd. Tot deze veranderingen en/of toevoegingen als bedoeld in dit artikelid behoren, onder meer, veranderingen en/of toevoegingen aan het in lid 1 van dit artikel genoemde inbouwpakket.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

3. Huurder is onverminderd het bepaalde in artikel 7:215 leden 3 en 4 BW gerechtigd om zowel bij aanvang van als gedurende de looptijd van de huurovereenkomst op zijn kosten, na schriftelijke toestemming van verhuurder, alle door hem noodzakelijk geachte veranderingen en/of toevoegingen in, aan of op het gehuurde aan te brengen. Verhuurder zal zijn toestemming slechts op zwaarwichtige gronden onthouden.
4. Onder veranderingen en/of toevoegingen als in lid 3 van dit artikel bedoeld worden, behalve die veranderingen en/of toevoegingen die voor een doelmatig gebruik van het gehuurde noodzakelijk zijn, mede verstaan (i) die veranderingen en/of toevoegingen die op grond van door of vanwege de overheid gestelde of te stellen eisen moeten worden aangebracht of anderszins uit hoofde van vergunningen en/of ontheffingen benodigd zijn voor de uitoefening van het bedrijf en/of beroep van huurder dan wel van de gebruiker van het gehuurde vereist zijn en (ii) de door huurder in, aan of op het gehuurde aan te brengen naamsaanduidingen, verwijzingen en reclames. Huurder zal bij het aanbrengen van de naamsaanduidingen, verwijzingen en reclames een redelijke verhouding in aanmerking nemen tussen het gehuurde en de omvang van de voor het gehuurde bestemde naamsaanduiding, verwijzingen en reclames.
5. Bij het aanbrengen van de voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen zal huurder de ter zake door de overheid gestelde of te stellen eisen in acht nemen, zorg dragen voor de verkrijging van de benodigde vergunningen en/of ontheffingen, alsmede erop toezien dat de werkzaamheden door een te goeder naam en faam bekend staande onderneming worden uitgevoerd.
6. Het onderhoud van en/of het verhelpen van eventuele gebreken aan de door huurder op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het gehuurde aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van huurder, met uitzondering van onderhoud en/of gebreken die het gevolg zijn van een tekortkoming van verhuurder om gebreken zoals in deze huurovereenkomst en in de wet omschreven, te verhelpen.
7. Huurder is bij het einde van de huurovereenkomst niet verplicht tot ongedaanmaking van de door hem op grond van dit artikel dan wel artikel 7:215 BW in, aan of op het gehuurde aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen, tenzij verhuurder uitdrukkelijk en schriftelijk een verplichting tot ongedaanmaking, per categorie en/of per type voorziening, verandering en/of toevoeging heeft bedongen dan wel een dergelijke verplichting door de rechter in een machtigingsprocedure ex artikel 7:215 BW is opgelegd. Een verplichting tot ongedaanmaking kan niet worden bedongen voor de veranderingen en/of toevoegingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel en/of 7:215 lid 1 BW.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

8. Huurder heeft het recht alle door hem in, aan of op het gehuurde aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen die aan het einde van de huur niet ongedaan gemaakt hoeven te worden, aan een opvolgend huurder over te doen en/of te verkopen. Overdracht en/of verkoop leidt er toe dat huurder ter zake van de (weder)oplevering van deze voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen jegens verhuurder volledig en finaal is gekweten. Verhuurder vrijwaart huurder voor alle aanspraken van de opvolgend huurder ter zake.

Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed

Artikel 10 Voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen door verhuurder

1. Door en voor rekening en risico van verhuurder worden de in Bijlage VII omschreven voorzieningen in, aan of op het gehuurde aangebracht, welke voorzieningen bij aanvang van de huurovereenkomst ten genoegen van huurder door verhuurder worden opgeleverd. Verhuurder zal ervoor zorg dragen dat op uiterlijk n.v.t. de in Bijlage VII omschreven voorzieningen voor huurder beschikbaar zijn. Het onderhoud van en/of het verhelpen van eventuele gebreken aan de door verhuurder aangebrachte voorzieningen komt voor rekening en risico van verhuurder.
2. Veranderingen en/of toevoegingen door verhuurder aan, in of op de bij aanvang van de huur aanwezige gemeenschappelijke ruimten, centrale voorzieningen en/of voor algemeen gebruik bestemde faciliteiten behoeven de uitdrukkelijke en voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder. Huurder zal deze toestemming niet anders dan op redelijke gronden onthouden. Huurder kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden. Het onderhoud van en/of het verhelpen van gebreken aan de in dit artikellid genoemde veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van verhuurder.
3. De plaatsing van antennes, beveiligingsinstallaties en dergelijke in, op of aan het gehuurde door verhuurder behoeft de uitdrukkelijke en voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder. Huurder zal deze toestemming niet anders dan op redelijke gronden onthouden. Huurder kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden. Het onderhoud van en/of het verhelpen van gebreken aan de in dit artikellid genoemde veranderingen en/of toevoegingen komt voor rekening en risico van verhuurder.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

4. Het is verhuurder toegestaan, na voorafgaande schriftelijke toestemming van huurder, in, aan of op het gehuurde respectievelijk het gebouw/complex object waarvan het gehuurde deel uitmaakt, naamsaanduidingen, verwijzingen en reclames aan te brengen. Huurder zal zijn toestemming alleen weigeren indien zijn bedrijfsvoering dan wel de bedrijfsvoering van de gebruiker van het gehuurde in ernstige mate wordt dan wel kan worden geschaad. Het onderhoud van en/of het verhelpen van gebreken aan de in dit artikelid genoemde naamsaanduidingen, verwijzingen en reclames komt voor rekening en risico van verhuurder. Huurder en verhuurder zullen bij het aanbrengen van de in dit artikelid genoemde veranderingen en/of toevoegingen een redelijke verhouding in aanmerking nemen tussen het gehuurde en de omvang van de voor het gehuurde bestemde naamsaanduidingen, verwijzingen en reclames.

Rijksgebouwendienst
Directie Vastgoed

Artikel 11 Gebreken

1. Het gehuurde dient bij aanvang en gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst te voldoen aan de technische en kwalitatieve omschrijving, zoals omschreven en opgenomen in Bijlage II. Tevens dient het gehuurde, onverminderd het bepaalde in andere artikelen van deze overeenkomst, te voldoen aan de wettelijke eisen inzake brandveiligheid, waartoe verhuurder op zijn kosten de nodige aanpassingen en/of voorzieningen in, aan of op het gehuurde aanbrengt. Het niet dan wel in beperkte of onvoldoende mate voldoen aan de technische en kwalitatieve omschrijving en/of de wettelijke voorschriften inzake brandveiligheid levert een gebrek in de zin van de wet op.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is verhuurder aansprakelijk voor alle directe en indirecte gevolgen van zichtbare en onzichtbare gebreken, die bij dan wel na aanvang van deze huurovereenkomst ontstaan dan wel reeds zijn ontstaan. In dit verband wordt als gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW, onder meer, aangemerkt het niet of onvoldoende verrichten van onderhoud aan respectievelijk het niet of onvoldoende herstellen en/of vernieuwen van:
 - a. constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren en buitengevels (met uitzondering van ruiten);
 - b. trappen, traptreden, leidingen, rioleringen, afvoeren, vetvangputten, goten, schoorstenen, ventilatiekanalen, buitenkozijnen, e.d.;
 - c. installaties, zoals lift-, centrale verwarmings- en hydrofoor-, brandmeld-, ontruimings-, automatische deurinstallaties en de vaste elektrische installaties, het opheffen van storingen en periodieke en Incidentele keuringen daaronder begrepen;
 - d. buitenschilderwerk, en
 - e. de door verhuurder op grond van artikel 10 in, aan of op het gehuurde aangebrachte voorzieningen, veranderingen en/of toevoegingen.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

3. Indien huurder gebreken als genoemd in dit artikel aan het gehuurde ontdekt, zal hij verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis stellen. Verhuurder zal daarop onverwijld al die maatregelen treffen die noodzakelijk zijn om het gebrek te verhelpen. Blijft verhuurder daarmee in gebreke, dan geldt onverkort het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW. In aanvulling daarop komen partijen reeds nu voor alsdan overeen dat huurder in dat geval gerechtigd is een toeslag van 2% over de redelijke kosten verband houdende met het verhelpen van het gebrek bij verhuurder in rekening te brengen, onverminderd de aanspraken die huurder uit hoofde van de wet dan wel deze huurovereenkomst heeft. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.

Artikel 12 Milieubepalingen

1. Verhuurder verklaart dat de bodem van het gehuurde (inclusief het grondwater) niet is verontreinigd. Indien niettemin gedurende de looptijd van de huurovereenkomst en/of na de overeengekomen huurperiode, een eventuele ontruimingsbescherming op grond van artikel 7:230a BW daaronder begrepen, van enige (bodem)verontreiniging blijkt, zijn de gevolgen daarvan voor rekening en risico van verhuurder, tenzij verhuurder bewijst dat de (bodem)verontreiniging aan de schuld van huurder is te wijten. Verhuurder vrijwaart huurder tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van (sanerings)maatregelen, alsmede tegen aanspraken van derden. De aanwezigheid van (bodem)verontreiniging levert een gebrek in de zin van de wet op.
2. Van (bodem)verontreiniging als bedoeld in lid 1 van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het gehuurde concentraties aan schadelijke stoffen bevinden die de vigerende wettelijke normen, normen volgend uit de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen, in relatie tot de bestemming van het gehuurde overschrijden. De omstandigheid dat ter zake van de (bodem)verontreiniging door het bevoegde gezag geen saneringsmaatregelen zijn of worden getroffen, neemt de kwalificatie (bodem)verontreiniging en de gevolgen daarvan niet weg.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

3. Verhuurder stelt het gehuurde asbestschoon, zoals bedoeld in de Regelling Asbestbeleid Rijksgebouwendienst (Staatscourant 30 november 2000, nr. 233) aan huurder ter beschikking. Verhuurder laat daartoe, op zijn kosten en voorafgaand aan de ondertekening van deze huurovereenkomst een volledige asbestinventarisatie uitvoeren conform de SC-540. Deze inventarisatie dient tevens een risicoclassificatie te bevatten van asbesthoudende elementen in een niet-sloop situatie conform de BRL 5052. De inventarisatie dient door een geclassificeerd bureau te worden uitgevoerd conform het vigerend Rijksgebouwendienst format; de rapportage betreffende de inventarisatie zal door verhuurder voor aanvang van de huurovereenkomst aan huurder ter hand worden gesteld. Het vorenstaande is niet vereist indien de bouw van het gehuurde aantoonbaar na 1994 is gestart. Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst en/of na de overeengekomen huurperiode, een eventuele ontruimingsbescherming daaronder begrepen, van enige asbestverontreiniging blijkt, zijn de gevolgen daarvan voor rekening en risico van verhuurder. Verhuurder vrijwaart huurder tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen alsmede tegen aanspraken van derden. De aanwezigheid van asbestverontreiniging levert een gebrek in de zin van de wet op.
4. Verhuurder heeft jegens huurder ter voorkoming van legionellabesmetting en/of legionellaverontreiniging de verplichtingen zoals die voortvloeien uit de wet, waaronder uitdrukkelijk ook de arbo-regelgeving. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van die verplichtingen zijn voor rekening van verhuurder. Indien na het sluiten van deze huurovereenkomst wetgeving op het gebied van legionella van kracht wordt die andere verplichtingen op verhuurder legt, is deze wetgeving aanvullend van kracht. Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst en/of na de overeengekomen huurperiode, een eventuele ontruimingsbescherming op grond van artikel 7:230a BW daaronder begrepen, van enige legionellabesmetting en/of verontreiniging blijkt, zijn de gevolgen daarvan voor rekening en risico van verhuurder, tenzij verhuurder bewijst dat de legionella-besmetting en/of verontreiniging aan de schuld van huurder is te wijten. Verhuurder vrijwaart huurder tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen, alsmede tegen aanspraken van derden. De aanwezigheid van legionellabesmetting en/of verontreiniging levert een gebrek op in de zin van de wet.
5. Verhuurder verstrekt op zijn kosten en voorafgaand aan de ondertekening van deze huurovereenkomst (kopie van) een geldig energieprestatiecertificaat, tenzij een energieprestatiecertificaat op grond van de geldende regelgeving niet vereist is of aan de certificatieplicht voldaan kan worden op de wijze zoals is omschreven in de regelgeving. Verhuurder hangt het energieprestatiecertificaat op een voor publiek duidelijk zichtbare plaats in het gebouw indien dit op grond van de regelgeving is voorgeschreven.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

- 5.1 Het energieprestatiecertificaat als genoemd in lid 5 van dit artikel, dient te voldoen aan de eisen die de regelgeving daaraan stelt en dient te zijn afgegeven door een gecertificeerde adviseur als bedoeld in BRL 9500, delen 1 en 3"
- 5.2. In het geval het gehuurde volgens het Bouwbesluit 2003 de hoofdgebruiksfunctie kantoor heeft en de looptijd tenminste 5 jaar bedraagt verklaart verhuurder dat het gehuurde bij aanvang en gedurende de looptijd van de huur minimaal en aantoonbaar voldoet aan de eisen ter verkrijging van het Energie label Gebouw C. Verhuurder verstrekt daartoe voor ondertekening van de huurovereenkomst een (afschrift van) een geldig Energie label Gebouw als genoemd in lid 5 van dit artikel welk document als Bijlage X bij de huurovereenkomst wordt gevoegd. Indien op enig moment na aanvang van de huur blijkt dat het gehuurde niet voldoet aan de eisen ter verkrijging van het Energie label Gebouw C dan levert dit een gebrek in de zin van de wet op. Indien verhuurder additionele werkzaamheden moet verrichten om het gehuurde te laten voldoen aan de eisen ter verkrijging van het Energie label Gebouw C komen de kosten daarvan voor zijn rekening.
- 5.3. In het geval het gehuurde volgens het Bouwbesluit 2003 de hoofdgebruiksfunctie kantoor heeft en de looptijd tenminste 5 jaar bedraagt en blijkt het door verhuurder verstrekte Energie label Gebouw het gehuurde ten tijde van de aanvang van de huur een Energie label Gebouw D of lager heeft geldt het volgende. Verhuurder overlegt voor ondertekening van de huurovereenkomst een EPA maatwerkadvies van maximaal 2 jaren oud inclusief een lijst van door en voor rekening van verhuurder te treffen maatregelen ter verbetering van de energieprestaties van het gehuurde. De hiervoor aangegeven stukken worden als Bijlage XI bij de huurovereenkomst gevoegd. De verbetering omvat twee labelstappen. Indien het gehuurde ten tijde van de aanvang van de huur een Energie label Gebouw E of lager heeft of één labelstap indien het gehuurde ten tijde van de aanvang van de huur een Energie label Gebouw D heeft. De noodzakelijke maatregelen zullen door verhuurder worden uitgevoerd binnen 24 maanden na aanvang van de huurovereenkomst waarna verhuurder het schriftelijk bewijs dat aan het hierboven geelste niveau is voldaan binnen 4 weken aan huurder ter hand zal stellen. Indien aan het geelste niveau en de terhandstelling van het schriftelijk bewijs niet wordt voldaan levert dit een gebrek in de zin van de wet op.
6. Indien huurder gebreken als genoemd in dit artikel aan het gehuurde ontdekt, stelt hij verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis. Verhuurder treft daarop onverwijld al die maatregelen die noodzakelijk zijn om het gebrek te verhelpen. Blijft verhuurder daarmee in gebreke, dan geldt onverkort het bepaalde in artikel 7:206 lid 3 BW. In aanvulling daarop komen partijen reeds nu voor alsdan overeen dat huurder in dat geval gerechtigd is een toeslag van 2 % over de redelijke kosten verband houdende met het verhelpen van het gebrek bij verhuurder in rekening te brengen, onverminderd de aanspraken die huurder uit hoofde van de wet dan wel deze huurovereenkomst heeft. Artikel 6:92 lid 2 BW is niet van toepassing.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder: