

OPEN CALL – BROEDPLAATS SPINHUISWAL

17 december 2025

Gezocht: initiatiefnemers voor creatieve broedplaats

Zoek jij ruimte voor jouw creatieve plannen?

In hartje 's-Hertogenbosch ligt nu een unieke kans!

Op de Spinhuiswal komt ruimte vrij voor creatieve makers en initiatieven. Op de begane grond van dit historische pand zijn mogelijkheden voor oefenruimtes, exposities, ateliers en werkplekken en meer.

We zoeken initiatiefnemers die deze plek willen omtoveren tot een levendige, open omgeving waar disciplines samenkomen en nieuwe initiatieven en samenwerkingen kunnen ontstaan.

Deze open call is al eerder gepubliceerd. Uit die ronde kon geen geschikte kandidaat geselecteerd worden. Wat is er anders? De prijs per vierkante meter is verlaagd, de inschrijftermijn is verlengd en er is een matchmaking-moment toegevoegd.

Iets voor jou? Reageer op deze open call!

Over het pand

Wij zoeken invulling voor de begane grond van het Refugiehuis van Sint Geertruid aan de Spinhuiswal: een prachtig 15^e-eeuws pand, gebouwd als toevluchtsoord voor kloosterlingen, verankerd in de geschiedenis van 's-Hertogenbosch. Met sporen van het beleg van 1629 in zijn muren, herbergt het gebouw een rijke schakering aan functies door de eeuwen heen. Van drukkerij tot muziekschool, van sociale dienst tot kenniscentrum.

Het Refugiehuis ligt op Spinhuiswal 1, maar heeft de ingang op Sint Jorisstraat 131.

Het is een monumentaal pand met vier verdiepingen. In de afgelopen periode is er kantoor gehouden door verschillende organisaties en bedrijven. Mogelijk worden er de komende jaren enkele verduurzamingsmaatregelen doorgevoerd aan het pand. Mocht dit aan de orde zijn dan worden deze werkzaamheden afgestemd met de gebruikers van het pand.

Creatieve broedplaats

Broedplaatsen zijn belangrijk voor de stad. Dit zijn plekken waar creatieve makers samenwerken met elkaar, met inwoners in de stad en andere organisaties. Gemeente 's-Hertogenbosch wil makers en culturele initiatieven meer maak- en werkruimte bieden voor samenwerking en creatie. Met deze open call zoeken we initiatiefnemers die deze unieke plek, gelegen tussen het Bossche Broek en de historische binnenstad, kunnen transformeren tot een creatieve broedplaats.

Wat bieden wij

Binnen deze open call wordt invulling gezocht voor de begane grond. Wij bieden aan:

- Een ruimte van 361 m² bruto vloeroppervlak in het centrum van 's-Hertogenbosch.
- De huur is € 75,- per m² per jaar, exclusief btw. De huurprijs voor de begane grond op jaarbasis bedraagt € 27.075,- (€ 2.256,25 per maand).
- Een indicatie voorschot energiekosten is € 10.500,- op jaarbasis exclusief btw (ca. € 875,- per maand) en een indicatie voorschot servicekosten is € 2.100,- op jaarbasis exclusief btw (ca. € 175,- per maand).
- Voor de ontwikkeling van deze plek bieden we een eenmalige subsidie aan van € 20.000,-.

Wat zoeken wij

Het pand aan de Spinhuiswal zal de komende jaren transformeren tot een culturele broedplaats. Om de eerste stappen hierin te zetten, zoeken we initiatieven die het kloppende hart van deze creatieve plek willen vormen. De invulling en eventuele programmering is vrij te bepalen. De begane grond leent zich voor zowel publieke als besloten activiteiten. We moedigen initiatieven en organisaties vanuit verschillende culturele disciplines aan om te reageren.

We zoeken voor deze locatie initiatieven die zowel de invulling/programmering als het beheer verzorgen. We geven een voorkeur aan initiatieven met een (semi-)openbare invulling of programmering. Combinaties met andere invullingen, zoals maatschappelijke initiatieven, zijn ook mogelijk.

Vind je het interessant om een cultureel programma te ontwikkelen? Of wil jij je juist inzetten voor de realisatie en het beheer van de locatie? We moedigen makers en initiatieven aan om de krachten te bundelen. Daarom staat de open call ook open voor (nieuwe) samenwerkingsverbanden en kan je je aanmelden met een partner.

Neem contact op met cultuur@s-hertogenbosch.nl want mogelijk heeft een interessante samenwerkingspartner zich ook gemeld.

Aanmelden en proces

Ben je geïnteresseerd? Lever de volgende documenten aan:

- Projectplan van maximaal 2 A4. Beschrijf hierin wat je wilt gaan doen, met wie, met welk doel en op welke manier je dat gaat bereiken. Hieronder kan je lezen waar het plan op getoetst wordt.
- Begroting voor een periode van tenminste 2 jaar met sluitende financieringsmix.
- KVK-uittreksel van jouw organisatie (meest recent).

De deadline voor het indienen is zondag 25 januari 2026 om 23.59 uur. Je kan jouw plan indienen via een e-mail naar cultuur@s-hertogenbosch.nl met de gevraagde documenten.

De aanmeldingen worden getoetst op:

- Concept, visie en plan;
- Organisatorische en financiële haalbaarheid;

- Visie op ontwikkeling van een cultureel programma op/ culturele invulling van de plek;
- Toegevoegde waarde aan culturele veld binnen gemeente;
- Wisselwerking met omgeving en samenwerking met partners.

De [commissie Bossche Ateliers en Broedplaatsen](#) beoordeelt de plannen en adviseert het college welke partij, of combinatie van partijen, het beste invulling kan geven aan deze doelstelling van deze locatie: een creatieve hub met verschillende makers en creatieve en/of maatschappelijke organisaties.

Matchmaking bijeenkomst

Wil je een plan indienen voor de open call, maar niet voor de hele ruimte? Of krijg je de businesscase niet rond? We organiseren op 20 januari een matchmaking bijeenkomst met alle belangstellenden. Misschien kan jouw plan samen met iemand anders, of zijn er raakvlakken met anderen! Samen is misschien wel mogelijk! Kom daarvoor naar de bijeenkomst op 20 januari.

Planning

17 december 2025	Publicatie Open Call
9 januari 2025 10.00 - 11.00 uur	Informatie inloopmoment op locatie
20 januari 2026 15.00 - 16.00 uur	Matchmaking bijeenkomst
25 januari 2026 23.59 uur	Deadline inleveren plan
5 februari 2026	Bekendmaking gekozen plan
1 maart 2026	Streefdatum sleuteloverdracht

Zijn er ondertussen vragen? Neem contact op met Jur Jacobs, Afdeling Cultuur via cultuur@s-hertogenbosch.nl of 073 615 5429.

Voorwaarden

Het gebruik van de locatie gaat middels een huurovereenkomst, die is opgenomen in bijlage 1. Dit is een standaard overeenkomst. Mogelijk worden er aanvullende afspraken gemaakt, afhankelijk van het concept en de invulling van de ruimte.

De subsidie wordt verstrekt voor een periode van 1 jaar, op basis van het ingediende plan.

De huurprijs is vastgesteld op € 75,- per m² per jaar. Deze wijkt af van de beleidshuur voor ateliers in het gebouw. Deze open call is ook niet bedoeld als ateliervershuur, maar als extra functie binnen het gebouw. Binnen het gebouw zullen er verschillende functies worden gehuisvest, met ook verschillende huurtarieven.

De huurder betaalt een voorschotbedrag voor gas, water en licht, het verbruik wordt verdeeld op basis van m². Een indicatie van de voorschotbedragen is:

- Energiekosten € 12.705,- op jaarbasis, dit bedrag is inclusief btw.
- Servicekosten € 2.541,- op jaarbasis, dit bedrag is inclusief btw.

De huurovereenkomst is voor bepaalde tijd, tot 1 januari 2030.

Mogelijk worden er de komende jaren enkele verduurzamingsmaatregelen doorgevoerd aan het pand. Mocht dit aan de orde zijn dan worden deze werkzaamheden afgestemd met de gebruikers van het pand.

Het pand betreft een rijksmonument. Heb je plannen voor aanpassingen van de ruimte, dan kan je meer informatie vinden in het [Omgevingsloket](#).

Het pand is bestemd voor de invulling van het Atelier- en Broedplaatsenbeleid van de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit betekent dat het gebouw ook als zodanig ingevuld wordt. Mochten er wijzigingen optreden in het beleid, wordt het gebruik ook zodanig ingevuld. Wel kan ervan uit worden gegaan dat tot 1 januari 2030 deze locatie kan worden gebruikt als creatieve broedplaats.

Heb je nog vragen? Neem contact op met Jur Jacobs, Afdeling Cultuur via cultuur@s-hertogenbosch.nl of 073 615 5429.

Bijlagen

Bijlage 1: Concept huurovereenkomst

Bijlage 2: Plattegrond van locatie

Bijlage 3: Foto's

Huurovereenkomst

XXX

XXX

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 5 maart 2025 vastgesteld, versie 20250603.
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.

Verhuurder: Gemeente 's-Hertogenbosch

Huurder: XXX

Voor vragen over de inhoud van deze huurovereenkomst kunt u contact opnemen met de Gemeente 's-Hertogenbosch, afdeling Maatschappelijk Vastgoed via vastgoed@s-hertogenbosch.nl.

Verhuurder	Gemeente 's-Hertogenbosch
Huurder	XXX
Adres	XXX
Huurtermijn	XXX
Huuringangsdatum	XXX
Einddatum	XXX
Opzegtermijn	XXX
Verlengingsperiode	XXX
Aanvangshuurprijs op jaarbasis	€ XXX
Voorschot op jaarbasis	€ XXX
Indexering huurprijs	Jaarlijks, voor het eerst op XX
BTW- belaste huur	Ja
Bijzondere bepalingen	Zie artikel 12

Inhoudsopgave

1	HET GEHUURDE, BESTEMMING	5
2	VOORWAARDEN	5
3	DUUR, VERLENGING EN OPZEGGING	5
4	HUURPRIJS, OMZETBELASTING, SERVICEKOSTEN, HUURPRIJSAANPASSING, BETALINGSVERPLICHTING, BETAALPERIODE.....	6
5	NUTSVOORZIENINGEN	7
6.	SERVICEKOSTEN.....	8
7	ZEKERHEDEN.....	8
8	BEHEERDER	8
9	INCENTIVES	8
10	ASBEST/MILIEU	8
11	DUURZAAMHEID/GREEN LEASE	9
12	BIJZONDERE BEPALINGEN.....	9

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 5 maart 2025 vastgesteld, versie 20250603.
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.

ONDERGETEKENDEN

Gemeente 's-Hertogenbosch
Sector Stadsbeheer, afdeling Maatschappelijk Vastgoed
Postbus 12345, 5200 GZ 's-HERTOGENBOSCH
Wolvenhoek 1, 5211 HH 's-HERTOGENBOSCH
Telefoonnummer: 073-615 9685
E-mail: vastgoed@s-hertogenbosch.nl

hierna te noemen '**Verhuurder**',

in rechte vertegenwoordigd door **P.J. Heesterbeek**, hoofd van de afdeling Maatschappelijk Vastgoed, hiertoe gemandateerd door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch.

EN

XXX
XXX, XXX
Telefoonnummer: 06 XXX
E-mail: XXX@XXX.nl
Ingeschreven in het handelsregister onder nummer: XXX
Omzetbelastingnummer: B.XXX

hierna te noemen '**Huurder**',

vertegenwoordigd door,
De heer XXX
Functie: XXX
Telefoonnummer: XXX
E-mail: XXX
Geboortedatum: XXX

IN AANMERKING NEMENDE DAT

- XXX
- XXX

ZIJN OVEREENGEKOMEN

1 Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), gelegen **Spinhuiswal 1, 5211 JG 's-Hertogenbosch** kadastraal bekend **G 6223** ter grootte van in totaal circa **361 m² bruto vloeroppervlak begane grond** gemeten volgens NEN 2580.

Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **XXX**

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde **bedraagt zoveel als bouwkundig is toegestaan XXX kN/m².**

1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst ~~wel of niet~~ een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.

1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat: **een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.**

2 Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 3 juni 2025 en aldaar ingeschreven onder nummer 11/2025, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

3 Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **(datum)** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor **een periode van 1 jaar en loopt tot en met (datum).**

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door **uitsluitend Huurder / Huurder of Verhuurder** in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor: **een periode van XXX, derhalve tot en XXX / onbepaalde tijd.**

Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor **aansluitende perioden van telkenmale XXX.**

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming

van een termijn van **XXX**

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

4 Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis

€ XXX (zegge: XXX).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **wel/geen** 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 is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.**

4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. 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.

Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van **XXX** tot en met **XXX**.

4.5.1 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van **XXX/ na de ingangsdatum***, aangepast:

a) met een vast percentage van **<PERCENTAGE> %**; of

b) met inachtneming van artikel 4.5.2 van deze huurovereenkomst; of

c) op een door partijen overeen te komen wijze, als volgt:

4.5.2 De overeengekomen aanpassing van de huurprijs is in lijn met de prijsontwikkeling en vindt plaats op basis van:

de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De aangepaste huurprijs wordt berekend volgens de formule: de aangepaste huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Indien het CBS bekendmaking van het gekozen prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

***Of een andere door partijen overeen te komen index.**

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

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van individuele nutsvoorzieningen wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat Verhuurder **wel/geen*** omzetbelasting over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen

levering van individuele nutsvoorzieningen in rekening brengt.¹

4.7 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend, wordt bepaald overeenkomstig artikel 19 van de algemene bepalingen. Partijen hebben vastgesteld dat Verhuurder wel omzetbelasting over vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van prestaties waarvoor servicekosten worden berekend in rekening brengt.²

4.8 Op de vergoedingen als bedoeld in artikel 4.6 en 4.7 kan een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening worden toegepast, zoals is aangegeven in artikel 18 respectievelijk 19 van de algemene bepalingen.

4.9 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 21.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.10.

4.10. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van 1 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs	XXX €
- in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	XXX €
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting:	
- energiekosten	XXX €
- servicekosten	XXX €
- overige kosten	XXX €
Totaal	XXX€

zegge: **XXX**

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

4.12 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

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

5 Nutsvoorzieningen

Tussen Huurder en Verhuurder zijn **XXX** nadere afspraken gemaakt over de levering van de nutsvoorzieningen. Dit laat niet onverlet dat huurder is gehouden aan hetgeen omschreven is in artikel 11, 13 en 16 van de algemene bepalingen. Huurder is zelf verantwoordelijk voor de kosten voor levering van gas, water en elektra voortkomend uit het feitelijke gebruik.

¹ ¹ Zie voor een toelichting op de individuele nutsvoorziening en voor de beoordeling of er al dan niet omzetbelasting is verschuldigd over de vergoeding de bij de overeenkomst behorende handleiding artikel 2.10 in samenhang met de algemene bepalingen artikel 18.

² ² Zie voor de beoordeling of er al dan niet omzetbelasting is verschuldigd over de vergoeding de bij de overeenkomst behorende handleiding artikel 2.11 in samenhang met de algemene bepalingen artikel 19.

6. Servicekosten

6.1. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen leveringen en diensten komen partijen overeen:

- **Voorschot servicekosten**
de kosten verbonden aan onderhoudscontracten van gebouw gebonden installaties en eventueel andere kosten welke verhuurder en huurder overeenkomsten te verrichten vanuit de servicekosten (dit betreft enkel kosten welke door verhuurder verricht worden op het gebied van bijv. onderhouds- en schoonmaakwerkzaamheden die op grond van de wet en het Besluit kleine herstellingen gedaan moeten worden door de huurder).
- De werkelijke gemaakte kosten voor bovengenoemde zaken worden omgeslagen naar het totaal verhuurbare vierkante meters van het object en waarna deze verrekend worden in verhouding tot de gehuurde vierkante meters.

6.2. Indien leegstand in het pand, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zal Verhuurder een gedeelte van de kosten van levering en diensten op zich nemen.

- Aangaande de servicekosten neemt de Verhuurder betreffende de leegstaande vierkante meters 100% van de kosten voor haar rekening.
- Aangaande de overige kosten neemt de Verhuurder betreffende de leegstaande vierkante meters 0% van de kosten voor haar rekening.

6.3. Als administratiekosten ad 3% over de hierboven genoemde leveringen en diensten. Het voorschotbedrag wordt op basis van werkelijk gemaakte kosten verrekend.

6.4. Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 6.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

7. Zekerheden

7.1 Huurder zal voor de ingangsdatum:

~~een bankgarantie doen stellen voor~~ een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € **XXX** (zegge **XXX**).

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

8. Beheerder

8.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: **de afdeling Maatschappelijk Vastgoed van de Sector Stadsbeheer van de gemeente 's-Hertogenbosch, bereikbaar op het door Verhuurder ingerichte online meldpunt. In het geval van bouwkundig of installatie technische calamiteiten, vallende onder de verhuurder (zie demarcatielijst onderhoud), kan Huurder van maandag t/m vrijdag van 09:00-11:00 uur telefonisch contact opnemen via 073-615 5699**

8.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

8.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

9. Incentives

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

10. Asbest/Milieu

10.1 Aan Verhuurder is niet bekend ~~/Aan Huurder is bekend~~ dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van Verhuurder met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen asbest aanwezig is.

10.2 Aan Verhuurder is niet bekend ~~/Aan Huurder is bekend~~ dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De

onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

11 Duurzaamheid/Green lease

Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

12 Bijzondere bepalingen

12.1 Betaling van genoemde bedragen in deze huurovereenkomst zal geschieden middels automatische incasso. Zie hiervoor het bijgevoegde Business to Business SEPA incassoformulier. In afwijking op artikel 4 zal betaling van de genoemde bedragen in deze huurovereenkomst met betrekking tot de huurprijs, met ingang van 23 september 2024 geschieden middels een interne memoriaal boeking en voldaan worden door de afdeling ... van sector ... van de gemeente 's-Hertogenbosch. De afdeling ... van sector ... van de gemeente 's-Hertogenbosch zal garant staan voor de betaling van de huurkosten van het ... gelegen aan de ... te ..., zolang de Raad geld beschikbaar stelt voor deze activiteiten.

12.2 Huurder ontvangtsubsidie van de gemeente 's-Hertogenbosch.

12.3 Indien Huurder met betrekking tot zijn huisvestingslasten afhankelijk is van een subsidie als genoemd in artikel 12.2 van deze huurovereenkomst, dan is Huurder eraan gehouden eventuele structurele wijzigingen in deze subsidieregeling aan Verhuurder te melden binnen een termijn van 14 dagen dat deze wijziging aan Huurder is bekend gemaakt. Verhuurder is daarbij gerechtigd met betrekking tot de huurbetaling en/of zekerheidstelling gedurende de resterende looptijd van deze huurovereenkomst nadere afspraken te maken met Huurder.

12.4 Huurder is verplicht de in het gehuurde aanwezige inventaris genoegzaam te verzekeren tegen mogelijke inbraak(schade), vernieling en/of beschadiging.

12.5 Huurder is verplicht op eerste verzoek van verhuurder de verzekeringspolis te overhandigen.

12.6 Huurder is er nadrukkelijk op gewezen dat het realiseren van aanpassingen en/of het treffen van voorzieningen in, aan of op het gehuurde alleen is toegestaan na schriftelijke goedkeuring van Verhuurder. In aanvulling op het hiertoe gestelde in artikel 12 van de algemene bepalingen zal Huurder bij een aanvraag voor het realiseren van aanpassingen en/of het treffen van voorzieningen (relevante) tekeningen met betrekking tot deze aanpassingen en/of voorzieningen voegen.

12.7 Beëindiging van deze overeenkomst zal nimmer leiden tot vergoeding door de Verhuurder van door de Huurder ter zake van de inboedel, exploitatie van het gebouw mogelijk opgebouwde goodwill of andere schadevergoeding of tegemoetkoming door de Verhuurder hoe ook genaamd.

12.8 Huurder is gehouden om aan Verhuurder te vergoeden alle schade, kosten en interesten als gevolg van een tussentijdse ontruiming van het gehuurde en/of een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, ook in geval van faillissement en surseance van betaling. Tot die schade kan in ieder geval worden gerekend de huurprijs tot de datum waarop de huurovereenkomst zou hebben geduurd bij een reguliere beëindiging, de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten, de omzetbelasting, de overige verschuldigde bedragen, de kosten van wederverhuur (waaronder begrepen makelaarskosten en kosten ter bestrijding van leegstand), alsmede alle kosten van maatregelen zowel in als buiten rechte door verhuurder getroffen, daaronder begrepen die van rechtskundige bijstand.

12.9 Indien Huurder zijn rechtspersoonlijkheid verliest, wordt ontbonden of feitelijk wordt geliquideerd, dan wel in surseance van betaling komt te verkeren en/of failliet wordt verklaard, heeft Verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen. Hieraan gaan slechts een opzegging vooraf als de wet dat vereist.

12.10 Deze overeenkomst betreft ook de aansprakelijke rechtsopvolgers van beide partijen.

Verder is de Huurder gerechtigd, de door deze overeenkomst ontstane rechten en plichten over te

dragen, zover de rechten van de Verhuurder niet geschaad worden. Huurder dient dit vooraf ter beoordeling en goedkeuring voort te leggen aan Verhuurder.

12.11 Indien de Huurder een andere, met uitdrukkelijke goedkeuring van Verhuurder of een rechterlijke machtiging daartoe, in zijn plaats stelt als nieuwe Huurder van het gehuurde, zoals bedoeld in artikel 7:290 BW, is Huurder aan Verhuurder een vergoeding verschuldigd van € 750,00 exclusief BTW wegens administratiekosten.

12.12 Conform artikel 6 van de algemene bepalingen is het Huurder alleen toegestaan om ruimten in bruikleen te geven of onder te verhuren aan derden na schriftelijke toestemming van Verhuurder.

12.13 Huurder heeft zich ervan verwittigd dat de door hem te ondernemen bedrijfsactiviteiten passen binnen het thans geldende bestemmingsplan waarin het gehuurde is gelegen. Tevens heeft Huurder zelf zorg te dragen voor eventueel van overheidswege vereiste vergunningen en/of ontheffingen en zal dit te allen tijde blijven doen.

12.14 Huurder vrijwaart Verhuurder voor elke aansprakelijkheid met betrekking tot ARBO eisen in relatie tot het voorgenomen gebruik dan wel de voorgenomen indeling.

12.15 Als eigenaar van het gehuurde heeft Verhuurder de verantwoordelijkheid en ambitie om het gehuurde te verduurzamen. Inzicht in het energieverbruik en bijbehorende energietarieven van Huurder stelt Verhuurder in staat om:

- a. het effect van reeds uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen te monitoren en optimaliseren;
- b. gerichte en effectieve verduurzamingsmaatregelen te ontwikkelen en implementeren;
- c. te voldoen aan de wettelijke informatieplicht uit artikel 3.84a Besluit bouwwerken leefomgeving;
- d. het energiegebruik te optimaliseren en, waar mogelijk, afscheid te nemen van fossiele brandstoffen; en
- e. met Huurder in gesprek te gaan over mogelijkheden tot energiebesparing.

Ter uitvoering van hetgeen hiervoor is vermeld, verleent Huurder hierbij toestemming aan Verhuurder om gedurende de looptijd van de huurovereenkomst inzicht in de energieverbruiksgegevens van het gehuurde te verkrijgen. Huurder verplicht zich ertoe deze gegevens op eerste verzoek van Verhuurder periodiek aan te leveren, hetzij door middel van een e-mail met de verzochte verbruiksgegevens, hetzij door het verlenen van een machtiging aan de energieleverancier, meetbedrijf en netbeheerder, zodat Verhuurder rechtstreeks toegang tot de gegevens kan verkrijgen.

12.16 Onder energieverbruiksgegevens als genoemd in artikel **12.15** wordt verstaan: het elektriciteitsverbruik, het gasverbruik, het waterverbruik en indien van toepassing het warmteverbruik.

12.17 Gezien het monumentale karakter van het pand dienen aanpassingen en/of voorzieningen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling Erfgoed van de Gemeente 's-Hertogenbosch. Geen enkele aanpassing of wijziging is toegestaan zonder schriftelijke goedkeuring van Verhuurder.

12.18 Huurder is bekend met het feit dat het gehuurde is aangewezen als Rijksmonument, zodat voor iedere wijziging aan het object een vergunning vereist is en dat vooraf goedkeuring noodzakelijk is van de afdeling Maatschappelijke Vastgoed van de Gemeente 's-Hertogenbosch.

12.19 De Huurder is verplicht het gebouw zodanig te beheren en te exploiteren:

- a) Dat niet zonder of in strijd wordt gehandeld met een verleende vergunning op grond van de Drank- en Horecawet of enige andere wet c.q. wettelijke regeling;
- b) Dat niet in strijd wordt gehandeld met enige wet, regelgeving, verordening of ander overheidsvoorschrift, de goede zeden of de openbare orde;
- c) Dat niet het risico ontstaat dat enige overheidsvergunning zal of kan worden ingetrokken en/ of geweigerd;
- d) Dat mede in verband met de ligging van het gebouw geen hinder of overlast aan de burens en de directe omgeving wordt veroorzaakt dan wel indien hinder of overlast redelijkerwijze niet valt te voorkomen deze blijft binnen de grenzen van wat redelijkerwijs aanvaardbaar is;

e) Dat geen schade aan het milieu, zoals door de uitstoot van stoffen of door bodem- of grondwaterverontreiniging etc., ontstaat of redelijkerwijze kan ontstaan, derhalve is de Huurder jegens de Verhuurder verplicht genoegzame voorzorgsmaatregelen hiertegen te nemen.

12.20 Verhuurder en Huurder verwijzen voor de exacte verdeling van de (financiële) verantwoordelijkheid voor onderhouds- en schoonmaakwerkzaamheden naar hetgeen hierover in de bijlagen is opgenomen. De inhoud daarvan maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. Partijen zijn derhalve hieraan contractueel verbonden. Tussentijdse aanpassing is mogelijk, maar zulks dient expliciet tussen partijen te zijn overeengekomen. De aangepaste bijlage dient in elk geval voorzien te zijn van handtekeningen van partijen en de datum van ondertekening.

Voor onderhoudswerkzaamheden die voor rekening van Verhuurder zijn conform de algemene bepalingen wordt melding gemaakt bij Verhuurder. Verhuurder schakelt vervolgens naar eigen oordeel een geschikte onderhoudspartij in.

12.21 Het is Huurder niet toegestaan om in/op/aan de algemene ruimten attributen te plaatsen, derhalve in overleg en met toestemming van Verhuurder en overige huurders.

12.22 Het is Huurder bekend en deze stemt er nadrukkelijk mee in dat er in de avonden geen activiteiten verricht mogen worden anders dan kantooractiviteiten.

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

a. Persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) huurder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, e-mailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en e-mailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.

b. Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hen betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen.

12.24 Verhuurder is gerechtigd te controleren of huurder de huurovereenkomst en de algemene bepalingen nakomt. Het gaat daarbij met name, maar niet uitsluitend om de verplichtingen in de artikelen 1.2 en 1.3 van de huurovereenkomst en de artikelen 5.1 t/m 5.4, 6, 7, 8.1 en 8.2 en 12.1 t/m 12.3 van de algemene bepalingen. Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn daartoe gerechtigd het gehuurde periodiek, op een in overleg met huurder te bepalen tijdstip, te betreden en te inspecteren. Huurder is verplicht daaraan zijn medewerking te verlenen door op eerste verzoek van verhuurder aan te geven op welk tijdstip – gelegen binnen redelijke termijn na diens verzoek – verhuurder het gehuurde kan betreden en inspecteren en door verhuurder op gemeld tijdstip toegang te verlenen tot het gehuurde en gelegenheid te geven tot inspectie. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan dit artikellid, verbeurt huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de boete overtreft.

12.25 Bij het niet of onvoldoende naleven van één of meer van de afspraken uit deze overeenkomst en na schriftelijke waarschuwing van Verhuurder zal Huurder een boete van € 250,- per dag per overtreding worden opgelegd door en ten behoeve van Verhuurder met een maximum van 40 dagen.

12.26 Indien een deel van deze overeenkomst nietig of vernietigbaar is dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de overeenkomst onverlet. In plaats van nietige of het vernietigde gedeelte van de overeenkomst delft dan overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid zouden hebben gekend.

Aldus opgemaakt en ondertekend;

Plaats: 's-Hertogenbosch

Datum:

Verhuurder: Gemandateerd door het college van
Burgemeester en wethouders,
Hoofd van de afdeling Maatschappelijk Vastgoed,
P.J. Heesterbeek

Plaats:

Datum:

Huurder:

Bijlagen:

- ☒ plattegrond/tekening van het gehuurde
- ☒ proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- ☒ energielabel
- ☒ algemene bepalingen
- ☒ demarcatie- en installatielijst
- ☒ bankgarantie
- ☐ milieuonderzoek
- ☐ asbestonderzoek
- ☒ getekend Business to Business SEPA incassoformulier

Afzonderlijke handtekening[en*] van Huurder[s*] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Plaats:

Datum:

Huurder:

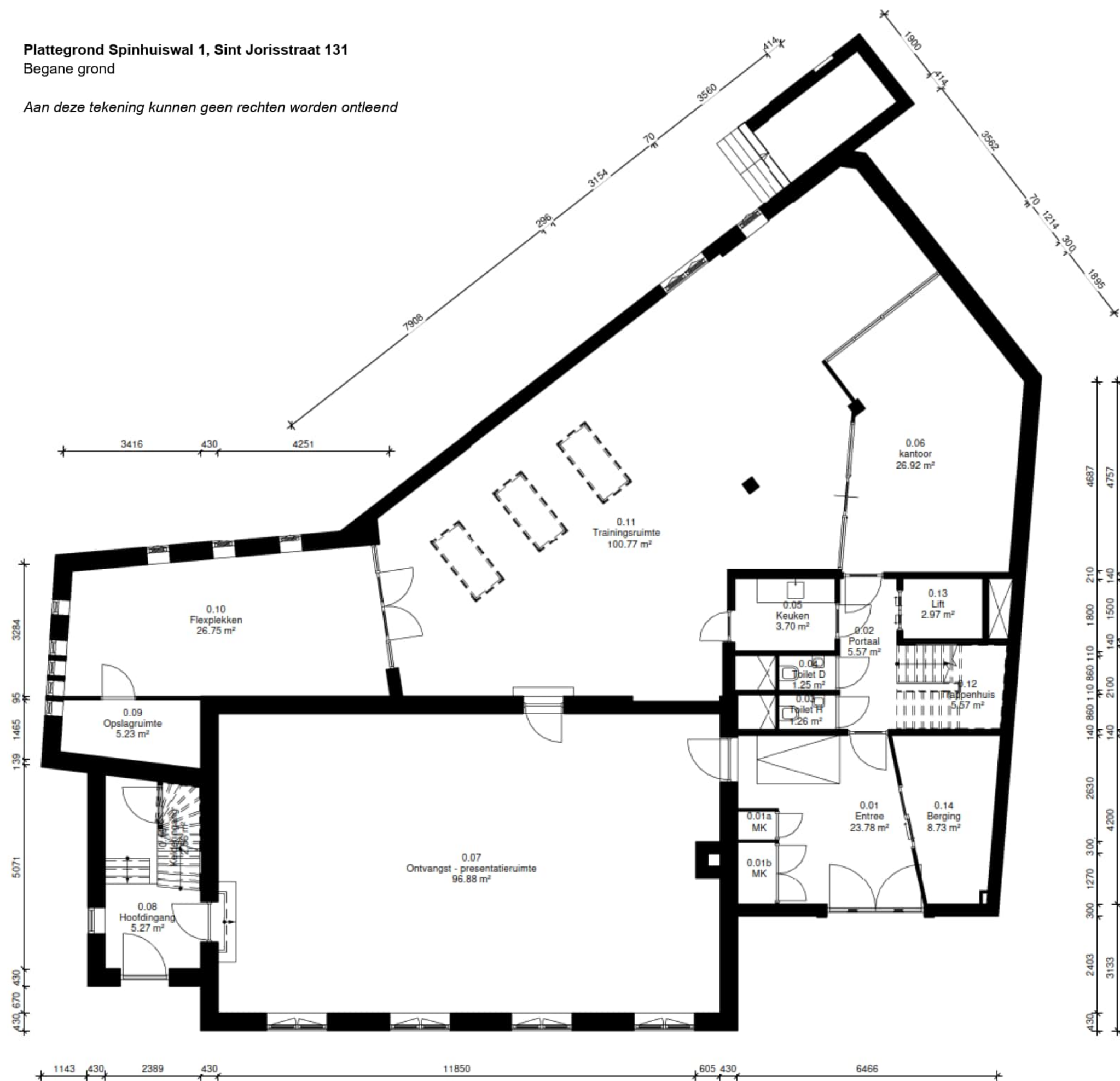
<naam>

<tekenbevoegde>

Plattegrond Spinhuiswal 1, Sint Jorisstraat 131

Begane grond

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Foto's



Spinhuiswal 1, Sint Jorisstraat 131-133



Gang en trappenhuis



Keuken



Ruimte 0.07 voorste deel



Ruimte 0.07 achterste deel



Ruimte 0.06



Ruimte 0.11 gang



Ruimte 0.11-1



Ruimte 0.11-2



Ruimte 0.11-3



Ruimte 0.10