

Taxatierapport

Nieuwe Oeverstraat 65, 6811JB te Arnhem



Herman Wentzel MRICS RRV RT | Onafhankelijke Taxateurs Nederland

Vredehofstraat 13, 3761HA te Soest

Telefoon: 085 007 4172 | Email: hwentzel@otnl.nl

Waardepeildatum

30 september 2020

Rapportdatum

13 november 2020



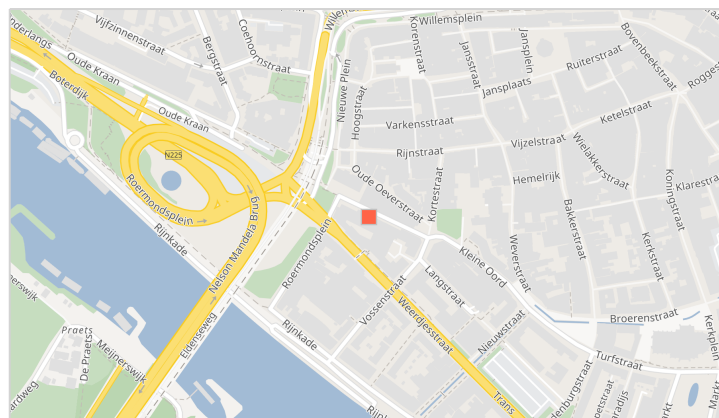
ONAFHANKELIJKE
TAXATEURS
NEDERLAND



Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren.
Voor een TMI- taxatie gelden de voorschriften van TMI- Taxatierichtlijn Vastgoed.
Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI- taxatierapport uitbrengen.
TMI- taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.

Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	BDO101111
VMS taxatienummer:	21522776
Complex:	Nieuwe Oeverstraat 65, Arnhem
Adres:	Nieuwe Oeverstraat 65, 6811JB te Arnhem
Eigenaar:	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XIV
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	700



Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1970
Meest recent renovatie jaar:	2019
Monument:	Nee
Totaal BVO m ² of stuks:	3.094
Totaal VVO m ² of stuks:	2.694
Verhouding VVO / BVO:	1:1,15
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	-
Marktwaaarde per m ² :	€ 1.190

Waardering

Opdrachtgever:	AC Midden 14 C.V.
Contactpersoon:	Dhr. R. Pereira & Dhr. L. Hoefman
Doel taxatie:	Verslaglegging jaarrekening
Taxateur:	Herman Wentzel MRICS RRV RT
Waardepeildatum:	woensdag 30 september 2020
Marktwaaarde kosten koper:	€ 3.200.000
BAR markt/herz. huur kk:	8,4 %
BAR contractuur kk:	8,6 %

Object beoordeling	Score
Bouwkundige staat:	Redelijk
Onderhoud buiten:	Redelijk
Onderhoud binnen:	Redelijk
Parkeren (op eigen terrein):	Matig
Functionaliteit:	Redelijk
Object score:	Redelijk

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Goed
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 269.400
Theoretische huur:	€ 276.979
Netto markt/herz. huur:	€ 228.673
Correctie meer- en minderhuur:	€ 10.963
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	15,1 %
Exploitatielasten excl canon:	€ 40.727
Exploitatiekosten incl canon:	€ 40.727
Leegstand % markt/herz. huur:	0,0 %
Aantal huurders:	2
Gem. restduur contracten jr:	7,2

Locatie beoordeling	Score
Ligging:	Goed
Bereikbaarheid:	Goed
Parkeren op openbare weg:	Redelijk
Locatie score:	Redelijk

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Redelijk

Het object is per 30-09-2020 getaxeerd op:

EUR 3.200.000

Marktwaaarde kosten koper

Rapport samenvatting | Commercieel

Sterktes

Identiteit en herkenbaarheid
Aansluiting/positief in de omgeving
Resterende looptijd huurovereenkomsten

Zwaktes

Ontbreken van eigen parkeerplaatsen
Betaald parkeren (beperkt aantal parkeerplaatsen)
Toegankelijkheid

Kansen

(Her)Ontwikkelingspotentieel bij leegstand

Bedreigingen

Concurrerend aanbod
Marktontwikkelingen

Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt betreft een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie.

Ondergetekenden hebben zich bij deze waardering gebaseerd op aangeleverde informatie van de opdrachtgever c.q. eigenaar. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven.

Uitgangspunt is dat er geen andere bezwarende bepalingen, zakelijke rechten en/ of erfdienstbaarheden van toepassing zijn die invloed hebben op de getaxeerde waarde dan die worden vermeld in het rapport. Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaot- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn.

Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

Tenzij anders vermeld is het uitgangspunt in de waardering dat het huidige gebruik is toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan en dat alle benodigde vergunningen zijn verstrekt.

Tenzij anders vermeld in deze waardering is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in de bodem, noch naar materialen in of aan het gebouw die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, noch naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Als uitgangspunt bij de taxatie geldt dat de grond geschikt is voor het huidige gebruik. Met de mogelijke kosten voor sanering is bij de taxatie geen rekening gehouden.

Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object.

Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden.

De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat.

Alle roerende zaken in het taxatieobject, waaronder inventaris van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n), zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;

Tenzij anders vermeld in deze waardering wordt er bij geheel of gedeeltelijke verhuur van het getaxeerde vanuit gegaan dat de huurder(s) aan de volledige huurverplichting zullen voldoen gedurende de contractduur vanuit de huurovereenkomst.

Taxateur gaat uit van een optimale aanwending van de vigerende bestemming en feitelijke omstandigheden van het object (HBU: highest and best use).

De overige algemene uitgangspunten zijn te vinden in hoofdstuk I Algemene uitgangspunten.

Bijzondere uitgangspunten

Op deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten c.q. speciale opdrachten, zoals specifieke, ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing.

Een bijzonder uitgangspunt betreft een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie is gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de taxatiedatum.

Toelichting op de waardering

Taxateur heeft bij de waardering de reglementen van de RICS en het NRVT gevolgd.

Opmerkingen / Afwijkingen t.o.v. taxatiestandaarden

Uitvoerend taxateur is bij de waardering van het object en in dit taxatieobject niet afgeweken van de reglementen van de RICS en het NRVT.

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse
D	Juridisch
E	Object
F	Locatie
G	Gebruik
H	Onderbouwing
I	Duurzaamheid
J	Algemene uitgangspunten
K	Waardebegrippen en definities
L	Bijlagen

A OPDRACHT**A.1** Opdrachtgever

Opdrachtgever: AC Midden 14 C.V.
Ter attentie van: Dhr. R. Pereira & Dhr. L. Hoefman
Adres: De Entree 55 - 11e verdieping, 1101 BH te Amsterdam
Telefoonnummer: +31 (0)651 98 78 75
E-mailadres opdrachtgever: rodney.pereira@arconacapital.com

A.2 Opdrachtnemer en uitvoerend taxateur

Naam organisatie: Onafhankelijke Taxateurs Nederland
Uitvoerend taxateur: Herman Wentzel MRICS RRV RT
Adres: Vredehofstraat 13, 3761HA te Soest
Telefoonnummer: 085 007 4172
E-mailadres: hwentzel@otnl.nl
Lid van / aangesloten bij: NRVV RT198770421
VastgoedCert V008774653
RICS 1291119
NVM Business 301846
Ingeschreven in het register onder nummer: RT198770421
Specialisatie / deskundigheid & educatie: BV
Groot Zakelijk
WOZ

A.3 Controlerend of tweede taxateur

Naam organisatie: CED Nederland B.V.
Controlerende / tweede taxateur: ing. Walter Kuipers RT REV
Adres: Postbus 90411, 1006 BK te Amsterdam
Telefoonnummer: 020-4873737
E-mail: walter.kuipers@ced.nl
Lid van / aangesloten bij: VastgoedPro onder vermelding van nummer: 16193
Ingeschreven in het register onder nummer: NRVV Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed onder vermelding van nummer: RT574088346
Tegova, certificaatnummer REV-NL/VastgoedPRO/2021/5 en geldig van tot 30 november 2021
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Algemeen commercieel onroerend goed en taxaties voor verzekeringsdoeleinden.

A.4 Assistent taxateur

Assistent taxateur: M.L. Stelloo
Adres: Vredehofstraat, Soest 13, te
Telefoonnummer: 0641692954
E-mail: mstelloo@otnl.nl

A.5 Verklaringen taxateurs inzake opdrachtverstrekking

Opdrachtdatum:

donderdag 20 augustus 2020

Toelichting opdrachtverstrekking:

Op 20-08-2020 is door de taxateur een opdrachtbrief verzonden aan opdrachtgever welke door taxateur op 20-08-2020 getekend door opdrachtgever retour is ontvangen. De taxatie uitgevoerd conform opdracht. Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzigingen gedaan op de opdracht (VPS 1 / IVS 101).

Opdrachtvoorwaarden:

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- de RICS professionele verklaring Conflicts of interest en de bijbehorende richtlijnen;
- de algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs;
- het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT en voor zover van toepassing het Addendum Groot Zakelijk Vastgoed NRVT;
- de algemene gedrags- en beroepsregels conform NVM.

Op deze taxatie zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers (meest recente versie) van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) van toepassing.

Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekende.

Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardebeoordeling. Wij hebben het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

Interne kwaliteitsborging

De geregistreerde taxateur heeft zorg gedragen voor borging van de kwaliteit van de professionele taxatiedienst. De geregistreerde taxateur heeft hiertoe een intern kwaliteitsborgingsproces ingericht.

Roulatie

Taxateur heeft niet meer dan 6 jaar achtereenvolgend een professionele taxatiedienst ten aanzien van hetzelfde vastgoedobject verricht of 9 jaar achtereenvolgend door hetzelfde taxatiebedrijf.

Onafhankelijkheid

Om tot een betrouwbare waardebeoordeling te komen is het van belang dat taxateurs die taxaties uitvoeren onafhankelijk, integer en niet vooringenomen handelen. Onafhankelijk zijn in wezen en in schijn is vereist om het de taxateur mogelijk te maken als resultaat van een door hem uitgevoerde opdracht een - voor iedereen - acceptabel oordeel uit te spreken zonder vooringenomenheid, tegengestelde belangen of door een derde op hem uitgeoefende druk. Een strikte scheiding van de functies van makelaar en taxateur voor eenzelfde object, is van groot belang aangezien: een makelaar subjectief hoort te handelen, in het belang van zijn opdrachtgever; een taxateur objectief hoort te handelen ongeacht het belang van zijn opdrachtgever.

De taxateur verklaart ten aanzien van het getaxeerde object uitsluitend als taxateur te hebben opgetreden. De taxateur verklaart middellijk noch onmiddellijk enig financieel of zakelijk belang te hebben bij het object noch bij de opdrachtgever. De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

De taxateur verklaart dat de jaarlijkse omzet van taxateur, verkregen van één opdrachtgever, niet meer dan 25% van de totaalomzet bedraagt.

Educatie en routine

De taxateur volgt de educatieverplichtingen van RICS, NRVT en NVM.

De taxateur heeft voldoende kennis over de specifieke markt en beschikt over de vaardigheden en de kennis om de taxatie op competente wijze te kunnen uitvoeren.

Plausibiliteit

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur.

De controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets op de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS, IVS en/of RICS Red Book) is uitgevoerd.

Taxatiestandaarden

De taxatie is uitgevoerd conform de RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), editie 2020. De standaarden in het Red Book zijn in overeenstemming met de "International Valuation Standards", uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC).

De taxateur zal de taxatie in overeenstemming met deze taxatierichtlijn, alsmede met de toepasselijke reglementen van het NRVT uitvoeren, tenzij sprake is van een taxatiedienst die is onderworpen aan internationale en nationale wet- en regelgeving waarin andere vereisten worden gesteld. De taxateur verklaart dat hij op de hoogte is van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en dat hij heeft gehandeld overeenkomstig deze taxatierichtlijn.

Tuchtrecht

Taxateur verklaart dat hij beschikt over een toereikende beroepsaansprakelijkheidsverzekering of kan anderszins aantonen dat zijn beroepsrisico op afdoende wijze is afgedekt.

Onafhankelijke Taxateurs Nederland B.V. is een RICS Regulated Firm. Daarbij voldoen onze werkwijze en rapportages aan de eisen conform het RICS Red Book.

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van de betrokken brancheverenigingen (NVM, NRVT, RICS).

Indien u een klacht heeft kunt u deze indienen bij het secretariaat van Onafhankelijke Taxateurs Nederland BV. Wij zullen zorg dragen voor een snelle en zorgvuldige afhandeling van uw klacht.

B TAXATIE**B.1 Algemeen****Objectomschrijving**

Het getaxeerde betreft één kadastraal perceel groot 700 m² in eigendom bij Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XIV met een representatief jaren zeventig van de vorige eeuw kantoorgebouw, bestaande uit een souterrain, begane grond eerste t/m vierde verdieping en een dakopbouw. Het kantoorgebouw is centraal gelegen, nabij centraal station en het kernwinkelgebied van Arnhem. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk kantoren, horecaobjecten en woningen.

Bij het object behoren geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Door de huurders worden parkeerplaatsen gehuurd in het naastgelegen, niet tot het getaxeerde eigendom behorende gebouw. Deze parkeerplaatsen zijn buiten de waardering gehouden. In de directe omgeving zijn parkeervoorziening op de openbare weg beperkt beschikbaar (betaald parkeren). In de nabijgelegen parkeergarage zijn goede parkeervoorzieningen.

Adres:	Nieuwe Oeverstraat 65, 6811JB te Arnhem
VMS-taxatienummer:	21522776
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	woensdag 30 september 2020
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR waarde

B.2 Doel van de taxatie

Doel:	Verslaglegging jaarrekening
Toelichting doel van de taxatie:	Dit taxatierapport is uitsluitend voor het hierna genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. Het doel van de taxatie is inzicht te krijgen in de marktwaarde (en de markthuur) ten behoeve van opname in de jaarrekening en een prospectus. Wij geven hierbij onze toestemming voor een dergelijke opname.

B.3 Waardering & basis van de waarde

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeil-datum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Valuta:	Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage zijn alle bedragen uitgedrukt in Euro's (€).
---------	---

Het object is per 30 september 2020 getaxeed op:**Marktwaarde kosten koper:***Zegge:***EUR 3.200.000***drie miljoen tweehonderdduizend euro*

Handtekening taxateur:



Herman Wentzel MRICS RRV RT
Datum en plaats: 13 november 2020 | Soest

B.4 Inspectie

Datum opname en inspectie:	dinsdag 22 september 2020
Mate van inspectie:	Inpandig
Inspectie uitgevoerd door:	Herman Wentzel MRICS RRV RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur Herman Wentzel MRICS RRV RT. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 Uitgangspunten en afwijkingen

Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt betreft een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie.

Ondergetekenden hebben zich bij deze waardering gebaseerd op aangeleverde informatie van de opdrachtgever c.q. eigenaar. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven.

Uitgangspunt is dat er geen andere bezwarende bepalingen, zakelijke rechten en/ of erfdienstbaarheden van toepassing zijn die invloed hebben op de getaxeerde waarde dan die worden vermeld in het rapport. Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaot- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn.

Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen).

Tenzij anders vermeld is het uitgangspunt in de waardering dat het huidige gebruik is toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan en dat alle benodigde vergunningen zijn verstrekt.

Tenzij anders vermeld in deze waardering is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in de bodem, noch naar materialen in of aan het gebouw die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, noch naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Als uitgangspunt bij de taxatie geldt dat de grond geschikt is voor het huidige gebruik. Met de mogelijke kosten voor sanering is bij de taxatie geen rekening gehouden.

Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object.

Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden.

De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat.

Alle roerende zaken in het taxatieobject, waaronder inventaris van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n), zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;

Tenzij anders vermeld in deze waardering wordt er bij geheel of gedeeltelijke verhuur van het getaxeerde vanuit gegaan dat de huurder (s) aan de volledige huurverplichting zullen voldoen gedurende de contractduur vanuit de huurovereenkomst.

Taxateur gaat uit van een optimale aanwending van de vigerende bestemming en feitelijke omstandigheden van het object (HBU: highest and best use).

De overige algemene uitgangspunten zijn te vinden in hoofdstuk I Algemene uitgangspunten.

Bijzondere uitgangspunten

Op deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten c.q. speciale opdrachten, zoals specifieke, ongebruikelijke of extreme veronderstellingen en/of situaties van toepassing.

Een bijzonder uitgangspunt betreft een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie is gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de taxatiedatum.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Uitvoerend taxateur is bij de waardering van het object en in dit taxatieobject niet afgeweken van de reglementen van de RICS en het NRVT.

B.6 Nadere toelichting op de waardering

Toelichting op de waardering

Taxateur heeft bij de waardering de reglementen van de RICS en het NRVT gevolgd.

Aanpassingen op conceptrapportage

De taxateur heeft voor uitgifte van de definitieve rapportage, met inachtneming van de RICS-richtlijn VPS 2 (4.12 t/m 4.14), een concept rapportage aangeleverd en besproken met de opdrachtgever. Na heroverweging van de in de concept rapportage vermelde uitgangspunten zijn de navolgende onderdelen in het rapport gewijzigd:

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Tussen de waardepeildatum en datum taxatierapport hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan of zijn er geen wezenlijke veranderingen geweest die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.

Taxatie onnauwkeurigheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit;
- Gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

De uitbraak van het Novel Coronavirus (COVID-19), dat door de Wereldgezondheidsorganisatie op 11 maart 2020 is uitgeroepen tot een "wereldwijde pandemie", heeft gevolgen gehad voor de wereldwijde financiële markten. Veel landen hebben reisbeperkingen ingevoerd.

De marktactiviteit wordt in veel sectoren beïnvloed. Op de waarderingsdatum zijn wij van mening dat wij voor vergelijkingsdoeleinden minder waarde kunnen hechten aan eerdere marktgegevens, om zo een oordeel over de waarde te kunnen geven. De huidige reactie op COVID-19 betekent immers dat we te maken hebben met een ongekende reeks omstandigheden waarop we een oordeel kunnen baseren. Door buitengewone marktomstandigheden is buitenproportionele onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.

Onze waardering(en) wordt/worden daarom gerapporteerd op basis van 'materiële waarderingonzekerheid' volgens VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book Global. Als gevolg hiervan dient er minder zekerheid - en een hogere mate van voorzichtigheid - aan onze waardering te worden gehecht dan normaal het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, raden wij u aan om de waardering van het in de taxatie betrokken onroerend goed regelmatig te evalueren. Wanneer een verkoop of aankoop zou worden overwogen, is een hertaxatie op dat moment gewenst.

B.7 Eerdere taxaties en overzicht andere waarderingen

Eerdere taxaties

Door taxateur zijn eerdere taxaties van het onderhavige object uitgevoerd:

- 2016: Volledige taxatie
- 2017: Markttechnische update
- 2018: Markttechnische update
- 2019: Volledige taxatie

Overzicht eerdere taxaties

Rapport datum	Peildatum	Waarde	Reden taxatie	Opmerkingen
28-3-2017	31-12-2016	€ 2.200.000	Balanswaardering	Volledige taxatie
14-11-2017	31-10-2017	€ 2.075.000	Financiering, Balanswaardering	Update
13-3-2019	31-12-2018	€ 2.430.000	Opname in prospectus, Balanswaardering	Update
3-1-2020	9-12-2019	€ 2.860.000	Opname in prospectus	Volledige taxatie

B.8 Overzicht inzage documenten

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Asbestonderzoek	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	11-9-2020	ruimtelijkeplannen.nl
Bodemonderzoek	Ja	11-9-2020	bodemloket.nl
Eigendomsbewijs	Ja	11-9-2020	Kadaster
Energie label	Ja	11-9-2020	ep-online.nl
Erfpacht gegevens	NVT		
Gebruiksvergunning	Nee		
Huurlijst	Ja	31-8-2020	Opdrachtgever
Huurovereenkomsten	Ja	31-8-2020	Opdrachtgever
Inspectierapporten	Nee		
Kadastrale gegevens	Ja	11-9-2020	Kadaster
Meetcertificaat	Ja	31-8-2020	Opdrachtgever
Milieu-informatie overheid	Nee		
Milieuvergunning	Nee		
Onderhoudsprognose	Ja	31-8-2020	Opdrachtgever
Omgevingsvergunning	Nee		
Splitsingsakte	NVT		
Plattegronden	Ja	31-8-2020	Opdrachtgever
Sideletters / allonges	Nee	31-8-2020	-
Overige gegevens	Nee		

B.9 Gehanteerde taxatiemethodiek

Gehanteerde taxatiemethodiek

Op basis van het doel van de taxatie zijn de volgende waarderingsmethodieken gehanteerd:

Huurwaarde kapitalisatiemethode:

Uitgangspunt bij de marktwaarde op basis van de huurwaarde kapitalisatiemethode is de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare oppervlakten van het object. De waarde van de onroerende zaak wordt bepaald door kapitalisatie van de bruto en/of netto huurwaarde (bruto huurwaarde verminderd met onroerende zaak gebonden lasten).

De huurwaarden worden bepaald door vergelijking van aanbod en/of gerealiseerde transacties met soortgelijke objecten (comparatieve methode) en stoelt op beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer marktomstandigheden (vraag en aanbod), economische omstandigheden (rente, inflatie, enz.), locatie (omgeving, bereikbaarheid, infrastructuur, voorzieningen en ontwikkelingen) en kwaliteit van het object (bouwjaar, kwaliteit, staat van onderhoud en gebruiksmogelijkheden).

De kapitalisatiefactor is de afgeleide van een marktconforme bruto en/of netto rendementseis. Dit rendement is onder meer afhankelijk van beoordeling van de markt, de locatie en de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren als hiervoor genoemd. Voorts is rekening gehouden met potentiële leegstand, verhuurkosten, kosten van instandhouding, aanpassing of renovatie, overdrachtsbelasting en notariskosten.

Discounted cashflowmethode (DCF):

De DCF-methode is een waarderingsmethode waarbij de toekomstige kasstromen worden verdisconteerd tegen een gemiddelde vermogenskostenvoet (disconteringsvoet). Door het verdisconteren van toekomstige kasstromen wordt het bedrag bepaald dat iemand vandaag wil betalen om recht op de toekomstige kasstroom te verkrijgen.

Onder meer is rekening gehouden met huurwaarde-ontwikkeling, inflatie en eindwaarde. De disconteringsvoet wordt geschat op basis van het rendement op langlopende staatsobligaties, verhoogd met een risicopremie die afhankelijk is van de mate van beleggingsrisico van de onroerende zaak zelf.

Comparatieve methode:

De comparatieve methode vergelijkt de te waarden onroerende zaak met één of enkele soortgelijke objecten waarvan de transactiepreizen en –kenmerken vanuit de markt bekend zijn.

B.10 Plausibiliteit taxatie

Plausibiliteitsverklaring

De controlerend taxateur heeft onderhavige taxatie beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde, met dien verstande dat:

- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is;
- Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de aannemelijkheid en de geloofwaardigheid van onderhavige professionele taxatiedienst plausibel is.

Handtekening controlerend taxateur:



ing. Walter Kuipers RT REV

Datum en plaats: 13 november 2020 | Amsterdam

C SWOT ANALYSE

Sterktes

Identiteit en herkenbaarheid
Aansluiting/positief in de omgeving
Resterende looptijd huurovereenkomsten

Zwaktes

Ontbreken van eigen parkeerplaatsen
Betaald parkeren (beperkt aantal parkeerplaatsen)
Toegankelijkheid

Kansen

(Her)Ontwikkelingspotentieel bij leegstand

Bedreigingen

Concurrerend aanbod
Marktonwikkelingen

D JURIDISCH**D.1 Privaatrechtelijke aspecten**

Eigenaar:	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XIV
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom

Kadastrale omschrijving percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	Oppervlakte m ²	Eigenaar
Arnhem		O	7916		700	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XIV
Totaal					700	

Aantekeningen kadastraal object

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster en de Landelijke Voorziening WKPB.

Beschrijving erfpacht

Niet van toepassing.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Voor zover waarneembaar voor de taxateur(s) en/of beperkte titelrecherche, dan wel volgens mondelinge informatie van de eigenaar, zijn er geen significante bezwarende bepalingen of erfdienstbaarheden gebleken, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie.

VVE en invloed op de waardering

Niet van toepassing.

D.2 Publiekrechtelijke aspecten

Gebruik conform bestemmingsplan: **Ja**

Bestemmingsplan

Volgens informatie van de gemeente/www.ruimtelijkeplannen.nl is de bestemming van de grond beschreven onder het (voorontwerp) bestemmingplan Weerdjes: Kantoor

De maximaal toegestane hoogte is 20 m.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de bestemming(voorschriften), resp. bij afwijkingen dat ontheffing is verleend door de gemeente, dan wel een projectbesluit is genomen.

Monument: **Nee**

Wet voorkeursrecht gemeenten: **Nee**

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten

Niet van toepassing.

Vestigingseisen

Voor nadere vestigingseisen wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan. Er zijn geen bijzondere vestigingseisen bekend, behoudens het gestelde in het bestemmingplan en de noodzakelijke omgevingsvergunningen.

Fiscale aspecten

Wij zijn voor de toekomstige levering van de kantoorruimten uitgegaan dat deze zal plaats vinden in de overdrachtsbelastingsfeer van 6%.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Er zijn geen bijzondere publiekrechtelijke bepalingen bekend.

E OBJECT

E.1 Objectinformatie

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft één kadastraal perceel groot 700 m² in eigendom bij Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XIV met een representatief jaren zeventig van de vorige eeuw kantoorgebouw, bestaande uit een souterrain, begane grond eerste t/m vierde verdieping en een dakopbouw. Het kantoorgebouw is centraal gelegen, nabij centraal station en het kernwinkelgebied van Arnhem. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk kantoren, horecaobjecten en woningen.

Bij het object behoren geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Door de huurders worden parkeerplaatsen gehuurd in het naastgelegen, niet tot het getaxeerde eigendom behorende gebouw. Deze parkeerplaatsen zijn buiten de waardering gehouden. In de directe omgeving zijn parkeervoorziening op de openbare weg beperkt beschikbaar (betaald parkeren). In de nabijgelegen parkeergarage zijn goede parkeervoorzieningen.

Bouwjaar: 1970

Bouwaard / materialen en constructie

Traditioneel gemetselde gevels, aluminium kozijnen, enkel/isolerend glas, bitumineuze dakbedekking, matige thermische isolatievoorzieningen aan gevels en daken, eenvoudige interieurafwerking. Technische ruimten in dakopbouw.

Bouwkundige staat: Redelijk

Onderhoud buiten: Redelijk

Onderhoud binnen: Redelijk

Toelichting onderhoud

Met de hierna gebruikte termen wordt bedoeld:

Uitstekend = Zo goed als nieuw

Goed = Op peil

Voldoende = Niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn

Matig = Onderhoud op korte termijn is noodzakelijk

Slecht = Achterstallig onderhoud

Niet waargenomen = Niet gezien / kunnen zien, maar mogelijk aanwezig

Voor de beoordeling van de onderhoudskosten maakt taxateur gebruik van "De Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX)". De VEX bevat alle gegevens die nodig zijn om de onderhoudskosten en overige exploitatielasten van beleggingsvastgoed te kunnen inschatten.

Vloeren: Voldoende

Constructie: Voldoende

Gevels: * Voldoende

Kozijnen: Matig

Daken/dakbedekkingen: * Goed

Binnenwanden: Voldoende

Plafonds: Voldoende

Overige afwerkingen: Voldoende

Installaties (E en W, lift): Goed (CV, Airco) tot Matig (Lift)

Buitenterrein: Voldoende

*voor zover visueel waarneembaar

Parkeren (op eigen terrein): Matig

Functionaliteit: Redelijk

E.2 Oppervlakte

Overzicht ruimtetypes commercieel

Ruimtetypes	IPD type	VEX type	BVO m ²	VVO m ² of stuks	Oorspronkelijk bouwjaar
Kantoorruimte	Kantoor	kt 5 AK - Middelhoog, zestig-zeventig bouw, gevel(s) in metselwerk, AK	3.094	2.694	1970
Totaal			3.094	2.694	

E.3 Renovatie

Laatste renovatiejaar: 2019

Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen

2019:

Pompunit en expansievat vervangen

Vervangen technische installaties

2020:

HVAC Units Vervangen

E.4 Milieuaspecten en beoordeling

Omschrijving milieuaspecten

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.

Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem (grond, grondwater of waterbodem), die ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak schadelijk zijn voor mens, milieu, of gebouwen, respectievelijk naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Indien er geen melding wordt gemaakt van negatieve milieu-aspecten betekent dit niet dat er geen negatieve milieu-aspecten zouden kunnen zijn.

Negatieve milieu-aspecten kunnen op korte of langere termijn van invloed zijn op de waarde. Bij de waardering is hiermede geen rekening gehouden en is uitgegaan van de fictie "naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het huidige gebruik".

BREEAM:

Unclassified

Objectbeoordeling

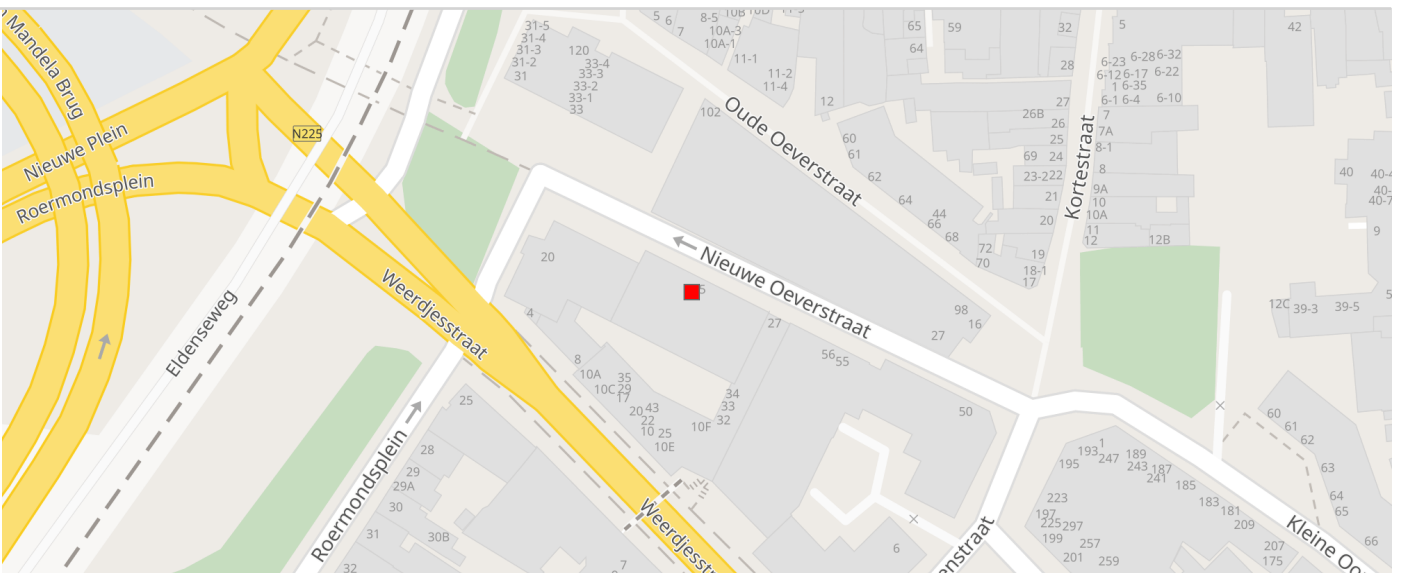
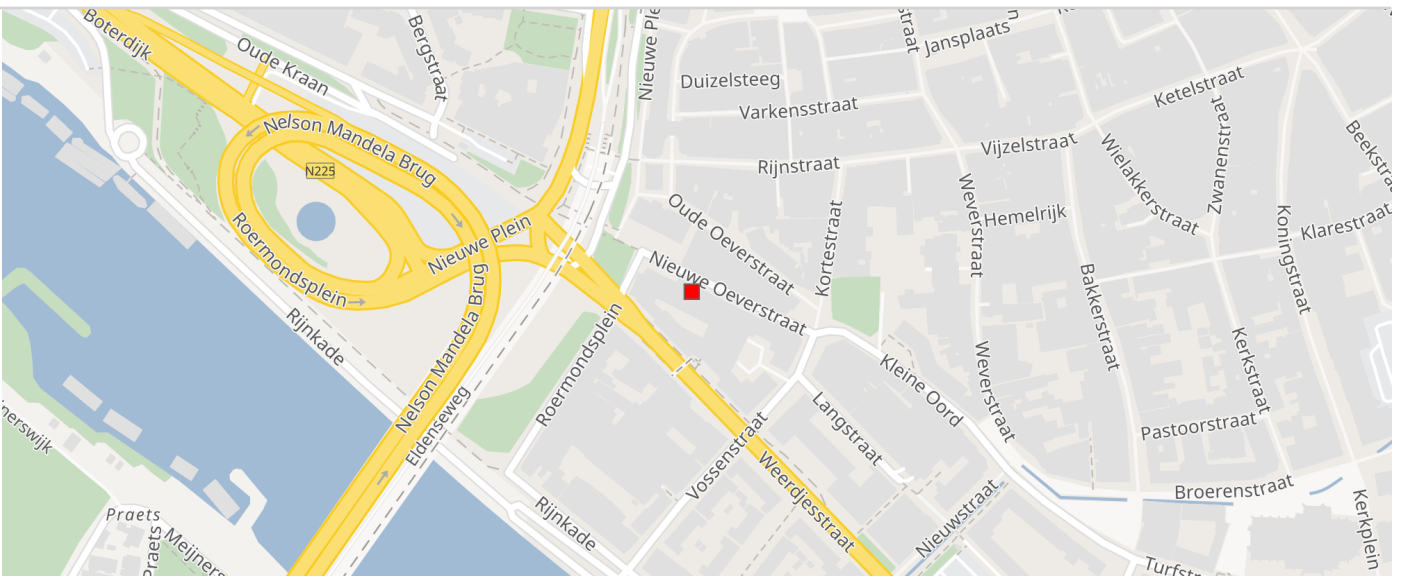
Het object is redelijk geschikt en functioneert redelijk naar behoren t.a.v. het huidige gebruik als kantoorruimte. Mede door de ouderdom is de kwaliteit van het object voldoende tot op onderdelen matig. Het object is bruikbaar, maar behoeft investeringen op korte termijn (o.a. vervangen glas en lift). Tevens dient het object verduurzaamd te worden naar label C.

Objectscore:

Redelijk

F LOCATIE

F.1 Locatieoverzicht



F.2 Locatie informatie

Ligging: **Goed**
Centraal gelegen, nabij het centraal station en het kernwinkelgebied van Arnhem

Toelichting bereikbaarheid: **Goed**
Dichtstbijzijnde bushalte: Arnhem, Rozet
Loopafstand: 0,1 km
Looptijd: 1 min.
Dichtstbijzijnde treinstation: Arnhem Centraal
Loopafstand: 0,9 km
Looptijd: 11 min.
Drie dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:
A12 op 4,4 km hemelsbreed met 17 min. reistijd over een route van 7,7 km
A50 op 4,6 km hemelsbreed met 17 min. reistijd over een route van 7,5 km
A325 op 7,5 km hemelsbreed met 15 min. reistijd over een route van 10,9 km

Voorzieningen

Walkscore

Bereikbaarheidsscore (0-100): 98

De bereikbaarheidsscore gaat over de bereikbaarheid van voorzieningen in de buurt. Wanneer er veel voorzieningen in de buurt zijn kan de score maximaal 100 zijn. Met voorzieningen bedoelen we: restaurants, bars, supermarkten, parken, scholen, winkels, en entertainment.

Parkeren op openbare weg: **Redelijk**
Parkeren is mogelijk langs de openbare weg (betaald parkeren)

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving
Er zijn de taxateur geen infrastructurele en/of planologische ontwikkelingen bekend die van invloed kunnen zijn op de waarde.

Locatiescore: **Redelijk**
De bereikbaarheid middels eigen- en openbaar vervoer, parkeermogelijkheden, belendingen en het voorzieningenniveau in acht genomen, beoordeelt de taxateur de locatie van het getaxeerde als Voldoende.

G GEBRUIK

G.1 Gebruik van het object

Huidig gebruik

Het getaxeerde is momenteel in gebruik als kantoorruimte bij een tweetal huurders.

Voorgenomen gebruik

Voortzetting huidig gebruik.

G.2 Huur bijzonderheden

Overzicht huurovereenkomsten

Huurder	Einddatum	Opgezegd	Opzegtermijn	Opzegdatum	VVO m ²	Stuks	Contracthuur jr	Markt/herz. huur jr
Stichting Reclassering Nederland	31-5-2029		12	31-5-2028	1.928	0	€ 196.549	€ 192.800
Stichting Iris Zorg	31-5-2024		12	31-5-2023	766	0	€ 80.430	€ 76.600
Totaal					2.694	0	€ 276.979	€ 269.400

Kerngegevens van de huurovereenkomsten

Gegevens	Waarde
Contracthuur	€ 276.979
Aanvangsleegstand	-
Oninbare huur	-
Huurvrij	-€ 39.466

Huurbijzonderheden

Reclassering:

- BTW-compensatie 5%

- Verhuurder stelt aan Huurder een huurvrije periode ter beschikking van 6 (zes) maanden inclusief BTW compensatie, als volgt verdeeld:

2 maanden huurvrij in huurjaar 1, van 1 juni tot en met 31 juli 2019;

2 maanden huurvrij in huurjaar 2, van 1 juni tot en met 31 juli 2020;

2 maanden huurvrij in huurjaar 3, van 1 juni tot en met 31 juli 2021.

Stichting Iriszorg:

- BTW-compensatie 5%

- Verhuurder stelt aan Huurder een huurvrije periode ter beschikking van 3 (drie) maanden inclusief BTW compensatie, over de eerste huurperiode van 5 jaar, als volgt verdeeld:

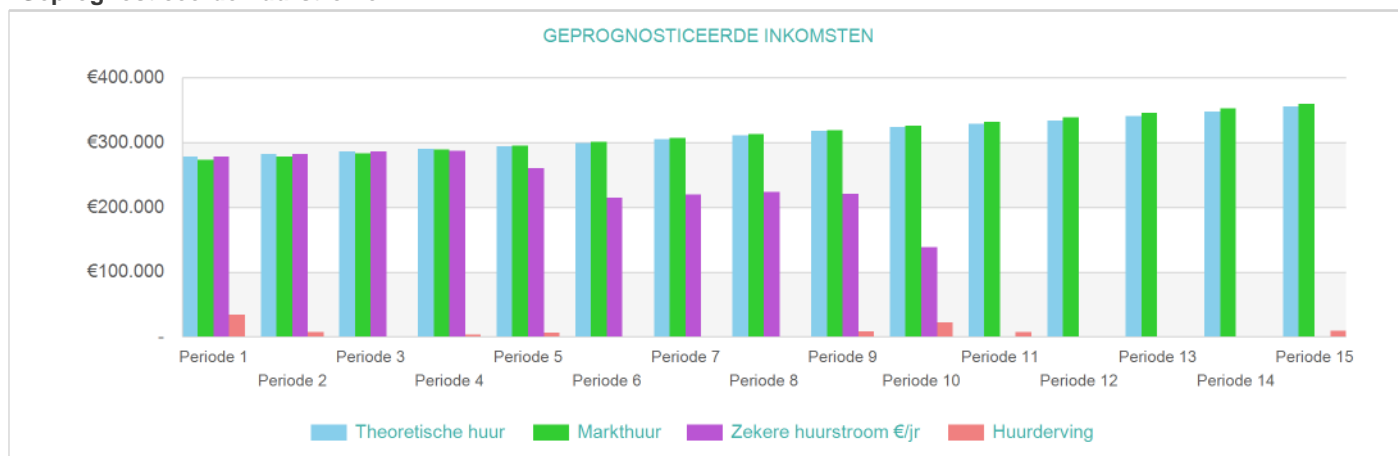
2 maanden huurvrij in huurjaar 1, van 1 juni tot en met 31 juli 2019;

1 maand huurvrij in huurjaar 2, van 1 juni tot en met 30 juni 2020;

Huidige verhuursituatie:

Goed

Geprognosticeerde huurstromen



Gehanteerde contractgemiddelden (ongewogen)

Item	Waarde
Vertrekkans huidige huurder	10%
Vertrekkans toekomstige huurders	10%
Looptijd nieuwe huurcontracten in maanden	60
Mutatieleegstand in maanden	12
Aanvangsleegstand in maanden	6
Defaultrisico	0%
Mutatiekosten aanvangsleegstand m ² /st	-
Mutatiekosten eerste contract m ² /st	-
Mutatiekosten toekomstige contracten m ² /st	-
Promotiekosten % markthuur	1,0%
Verhuurcourtage % markthuur	14,0%

G.3 Alternatieve aanwendbaarheid**Alternatieve aanwendbaarheid:****Redelijk****Optimale aanwending (scenario analyse)**

Het type object en de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen maakt het huidige gebruik per datum opname en inspectie het optimale gebruik. Een ander gebruik zal volgens taxateur niet direct leiden tot een hogere waarde.

H ONDERBOUWING

H.1 Marktvisie

Marktbeeld

MARKTSITUATIE KANTORENMARKT NEDERLAND 1e HALFJAAR 2020

De kantorenmarkt wordt momenteel duidelijk geraakt door de coronacrisis. Zo is de vraag naar kantoorruimte sinds het tweede kwartaal van 2020 sterk gedaald. Veel huisvestingsbeslissingen zijn uitgesteld of afgeblazen. De directe gevolgen worden nog wel gedempt doordat veel huurcontracten nog doorlopen. Het aanbod van kantoorruimte en de huurprijzen zijn vooralsnog stabiel gebleven. Hoe deze zich de komende periode ontwikkelen hangt mede af van de omvang en duur van de coronacrisis en de recessie. Wel staat de kantorenmarkt er door de sterke groei van de werkgelegenheid van de afgelopen jaren en de verbeterde marktsituatie in veel gemeenten veel beter voor dan tijdens voorgaande crisis. Daarbij is wel onderscheid tussen kantoorruimte op hoogwaardige locaties in de grote steden, waar het aanbod beperkt is, en tal van locaties die minder aantrekkelijk zijn en nog altijd veel leegstand kennen. Ook op de beleggingsmarkt liet de vraag in het tweede kwartaal een sterke daling zien. De belangstelling van, hoofdzakelijk buitenlandse, beleggers voor kantoorpanden concentreert zich vooral op de G4. Een prijseffect is vooralsnog niet zichtbaar maar naar verwachting komen de aanvangsrendementen onder opwaartse druk te staan. Dat geldt vooral voor minder hoogwaardige kantoren en kantoren buiten de G4.

AANBOD

Het aanbod van kantoorruimte in Nederland is in de loop van 2020 stabiel gebleven. In totaal werd medio 2020 circa 5 miljoen m² kantoorruimte aangeboden. Dat is hetzelfde niveau als aan het einde van 2019. Het leegstandspercentage voor heel Nederland ligt gemiddeld op circa 8,5%. Vooral in de G4 en in enkele andere belangrijke kantorensteden in Nederland is de leegstand lager dan gemiddeld. Dat komt overigens niet alleen door de vraag naar kantoorruimte. Ook door onttrekkingen als gevolg van transformaties naar andere functies is het aanbod minder ruim geworden. Daar staan nauwelijks toevoegingen door nieuwbouw tegenover. Er is op goede locaties, vooral gelegen in centrumgebieden van de grote steden met hoogwaardig openbaar vervoer, dan ook nog altijd een tekort aan hoogwaardige kantoorruimte. Daar tegenover staat dat een aanzienlijk deel van het aanbod in Nederland bestaat uit verouderde, minder courante kantoorpanden op minder goede locaties. Daar is nog altijd sprake van overaanbod en bovengemiddelde leegstand.

OPNAME

De coronacrisis heeft een duidelijke impact gehad op de vraag naar kantoorruimte. In het eerste halfjaar van 2020 werd in totaal circa 475.000 m² kantoorruimte verhuurd of verkocht aan een nieuwe gebruiker. Dat is 20% minder dan in dezelfde periode een jaar eerder toen circa 590.000 m² kantoorruimte werd opgenomen. Daarbij moet worden opgemerkt dat van de opname in dit jaar circa 65% betrekking had op het eerste kwartaal. Vooral in het tweede kwartaal van 2020 viel de vraag dus sterk terug (opname 55% lager dan in het tweede kwartaal van 2019). Door de coronacrisis hebben kantoorgebruikers met een lopend huurcontract een pas op de plaats gemaakt om zich te richten op korte-termijn maatregelen terwijl reeds ingezette zoektochten naar nieuwe huisvesting deels zijn gepauzeerd of afgebroken.

Wel zijn er bij de opname op regionale schaal zeker verschillen aan te wijzen. Zo kwam de opname in steden als Amsterdam, Amersfoort, Breda, Den Bosch, Groningen en Hilversum in het tweede kwartaal van 2020 veel lager uit dan in het eerste kwartaal maar lieten de gemeenten Haarlemmermeer, Arnhem, Leiden, Apeldoorn en Eindhoven juist een hogere opname in het tweede kwartaal noteren. In Rotterdam, Utrecht en Den Haag bleef de opname in beide kwartalen meer in balans, mede door vraag vanuit de niet-commerciële sector.

Regionale verschillen in de vraag naar kantoorruimte hangen mede samen met de mate van beschikbaarheid van kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte (bedrijven willen bij verhuizing immers een kwaliteitsslag maken) en de aan- of afwezigheid van grootschalige transacties. En die laatste waren er in het eerste kwartaal van 2020 veel meer dan in het tweede kwartaal. Binnen de G4 werden vooral in de regio Amsterdam in het eerste halfjaar van 2020 diverse grote kantoortransacties gerealiseerd (vooral in het eerste kwartaal). Rotterdam, Utrecht en Den Haag bleven in dat opzicht wat achter. Een segment dat hard werd geraakt door de coronacrisis zijn de flexkantoren. Aanbieders zagen de inkomsten in het tweede kwartaal sterk teruglopen doordat er veel minder vraag was naar tijdelijke werkplekken en vergaderruimten.

HUURPRIJZEN

De huurprijzen voor kantoorruimte in Nederland zijn in de loop van 2020 stabiel gebleven. Een prijseffect als gevolg van de coronacrisis is vooralsnog niet waarneembaar. Gemiddeld genomen liggen deze in een bandbreedte van € 75 tot € 245 per m². Voor klassieke kantoorvilla's en kantoorruimte op toplocaties in de grote steden gelden veelal hogere huurprijzen. De gemiddelde huurprijs voor heel Nederland ligt momenteel rond de € 142 per m². De huurprijzen voor kwalitatief goede kantoorruimte op goede locaties in Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam zijn de afgelopen jaren het sterkst gestegen. Maar ook in onder meer Eindhoven, Den Bosch, Groningen en de gemeente Haarlemmermeer was de laatste jaren sprake van een stijging. Voor minder courante kantoorpanden op minder gewilde locaties staan de huurprijzen nog altijd onder neerwaartse druk. Op centrumlocaties en ov-knooppunten liggen de huurprijzen gemiddeld hoger dan op overige typen locaties. Schaarste aan kwalitatief goede panden op deze locaties hebben gezorgd voor opwaartse druk op de huurprijzen.

OVERIGE TRENDS KANTORENMARKT

* De afgelopen jaren is veel kantoorruimte getransformeerd naar hotels en woningen. Maar door de stijgende kantoorhuren, grotere vraag en kleinere aanbod en hogere bouwkosten is het in veel grote steden interessanter om een kantoor te upgraden in plaats van te transformeren.

* Een van de meest opvallende trends is de toename van de vraag naar en het aanbod van kleinschalige en flexibele kantoorruimte. Deze verandering komt mede door de explosieve groei van het aantal eenmanszaken en zzp'ers. Maar de vraag naar flexibiliteit binnen de kantorenmarkt is ook veranderd door de komst van de zogenoemde 'flexibele schil' bij grotere werkgevers. Dit betekent eenvoudigweg dat de arbeid binnen organisaties wordt geflexibiliseerd. Het voordeel hiervan is dat ondernemers de mogelijkheid hebben om snel in te spelen op veranderingen binnen de markt. Door de flexibilisering van arbeid is de vraag naar flexibele kantoorruimten ook sterk gegroeid.

* De aandacht van kantoorgebruikers voor duurzaamheid neemt toe. Eigenaren moeten voor 2023 minimaal een C-label hebben voor hun panden. Een groot deel van de panden voldoet nog niet aan die eisen. Door te investeren in duurzaamheid kan de verhuurbaarheid sterk worden vergroot. Voor panden met veel leegstand is die investering vaak een probleem.

* Door schaarste aan goed opgeleid personeel is de concurrentie onder bedrijven toegenomen. Dit leidt ertoe dat bedrijven steeds meer aandacht moeten besteden aan het zo aantrekkelijk mogelijk maken van de werkomgeving om personeel te werven en behouden. Dat betreft niet alleen de locatie en bereikbaarheid maar ook de kwaliteit van het pand. De toegenomen aandacht voor een gezonde werkomgeving versterkt deze tendens.

BELEGGINGSMARKT KANTOREN NEDERLAND

Nederlandse kantoren zijn nog altijd sterk in trek bij beleggers, al laat het beleggingsvolume wel al een aantal jaren op rij een daling zien. Het beleggingsvolume lag met circa € 1,85 miljard op hetzelfde niveau als in de eerste helft van 2019. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat er een zeer groot verschil is tussen het eerste en tweede kwartaal van 2020. Zo kwam het beleggingsvolume in het eerste kwartaal uit op € 1,45 miljard (78% van het totaal), terwijl in het tweede kwartaal slechts circa € 400 miljoen werd belegd in kantoren. De uitbraak van het coronavirus heeft dus een sterke impact gehad op de aankoopbereidheid van beleggers. Ook terughoudendheid bij financiers speelt hierbij een rol. De Randstad, en dan met name de G4, zijn nog altijd het meest populair bij beleggers. In het eerste halfjaar had circa 65% van het beleggingsvolume betrekking op panden in de Randstad. Daarvan ging meer dan de helft naar kantoren in Amsterdam. Bij deze beleggingen ging het zowel om de aankoop van topobjecten als om aankoop van panden met een (her)ontwikkelingspotentie. Dit laatste is mede ingegeven doordat het aanbod van goede beleggingspanden in de G4 beperkt is en de concurrentie groot. Buiten de G4 werd in het eerste halfjaar van 2020 vooral belegd in kantoren in middelgrote provinciesteden. De markt wordt nog altijd in sterke mate gedomineerd door buitenlandse beleggers (circa 78%). Daarnaast zijn vooral particuliere beleggers actief (circa 12%). De grootste transactie in 2020 betrof een portfeuilledeal. Aviva Investors kocht 6 kantoorpanden in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag van Anbang voor in totaal € 700 miljoen.

AANVANGSRENDEMENTEN

De zoektocht naar rendement in combinatie met de zeer lage rente heeft de laatste jaren geleid tot grote belangstelling van beleggers voor kantoren. De bruto aanvangsrendementen zijn de laatste jaren dan ook over de hele linie gedaald. Ook in het eerste kwartaal van 2020 stonden de aanvangsrendementen onder druk, waarbij er wel een groot verschil is tussen topobjecten en overige kantoorpanden. Voor topobjecten lagen de aanvangsrendementen gemiddeld tussen de 3,5% en 5,5%. In Amsterdam ligt de prime yield incidenteel zelfs op 3% en in Rotterdam op 4,25%. Voor courante kantoren op goede locaties liggen de aanvangsrendementen gemiddeld in een ruimere bandbreedte van 5% tot 8,5%. Voor (gedeeltelijk) leegstaande en/of verouderde kantoorpanden gelden hogere aanvangsrendementen. Een goed overzicht van de ontwikkeling van de aanvangsrendementen vanaf het tweede kwartaal van 2020 ontbreekt nog. Door de (tijdelijk) verminderde vraag van beleggers en mogelijke stijging van het aanbod is het aannemelijk dat de aanvangsrendementen wat oplopen. Dat geldt zeker voor kwalitatief minder hoogwaardige kantoorruimte en voor locaties buiten de G4.

VOORUITZICHTEN KANTORENMARKT

Door de coronacrisis zijn de vooruitzichten voor de economie in het algemeen en kantorenmarkt in het bijzonder duidelijk verslechterd. Hoe lang de coronacrisis gaat duren is op dit moment nog niet te overzien. In de basisraming van het Centraal Planbureau wordt voor Nederland uitgegaan van een daling van het bruto binnenlands product in 2020 van 6%, gevolgd door een stijging van 3% in 2021. De werkloosheid verdubbelt in deze periode. De vraag naar kantoorruimte neemt daardoor af. Bedrijven stellen hun huisvestingsbeslissingen deels uit. Bij een toename van het aantal faillissementen en een afname van de kantoorwerkgelegenheid zal ook het aanbod van kantoorruimte weer oplopen, zeker als bedrijven ook hun minder benodigde werkplekken in onderhuur gaan aanbieden als middel om kosten te besparen. Door de verminderde vraag en de toename van het aanbod zullen de huurprijzen naar verwachting een daling laten zien.

Als de gevolgen van de coronacrisis beperkt blijven en het economisch herstel relatief snel in zet, kan ook de kantorenmarkt vanaf 2021 herstel laten zien. De afgelopen jaren heeft de kantorenmarkt geprofiteerd van de groeiende werkgelegenheid, transformatie naar andere functies en de toename van flexibele en kleinschalige kantoorconcepten. Door een toename van de vraag en afname van het aanbod is de marktsituatie in veel steden verbeterd. Vooral de grote steden, en met name de hoogwaardige locaties, deden het goed. Als de economie weer aantrekt zal naar verwachting vooral de vraag naar kantoren op hoogwaardige locaties in de grote steden weer aantrekken, waardoor ook de huurprijzen een verdere stijging kunnen laten zien. In overige steden en locaties wordt dan een stabilisering van de huurprijzen verwacht.

Door de toegenomen onzekerheid zal het beleggingsvolume naar verwachting duidelijk achterblijven ten opzichte van vorige jaren. De recessie zet een rem op waardegroei waardoor de aanvangsrendementen kunnen gaan oplopen. Op de langere termijn blijven kantoren naar verwachting wel in trek bij beleggers. Vooral kantoren in de G4 en enkele grote gemeenten als Eindhoven en de Haarlemmermeer blijven in trek omdat het aanbod van kwalitatief goede panden hier beperkt is en de huurprijzen zijn gestegen. De aanvangsrendementen voor dergelijke kantoorpanden zullen op termijn naar verwachting weer onder lichte druk komen te staan. Naar kantoren op minder goede locaties zal door vraaguitval en dalende huurprijzen minder vraag zijn.

Op de langere termijn heeft de coronacrisis mogelijk grote gevolgen voor de manier waarop we tegen het gebruik van kantoorruimte aankijken. Door de grootschalige en veelal positieve ervaringen met thuiswerken wordt het gebruik van werkplekken in veel organisaties momenteel dan ook tegen het licht gehouden. Verwacht wordt dat dit leidt tot een verminderd en veranderend gebruik van kantoorruimte waarbij vooral de sociale aspecten meer op de voorgrond komen te staan. Werken op kantoor heeft namelijk een positief aspect op samenwerking, coaching, het uitwisselen van ideeën en innovatie. Dat zijn zaken die moeilijker met technologie op afstand gerealiseerd kunnen worden.

Verwachtingen indexen commercieel

Item	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	1,4%	1,4%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kosten verwachting	1,8%	1,8%	1,9%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Markthuur verwachting	2,6%	1,3%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Marktsituatie

Zie bijlage "Stand van zaken Commercieel vastgoed in COROP-gebieden 2019" Arnhem/Nijmegen

H.2 Markthuurl en referenties

Huurreferenties commercieel/parkeren

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m ² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/j/m ² of stuk
3-7-2019	Willemsplein 40	ARNHEM	Kantoor	353	€ 45.500		€ 129
30-5-2019	Rijnkade 142	ARNHEM	Kantoor	150	€ 17.500		€ 117
27-5-2019	Jansbuitensingel 23	ARNHEM	Kantoor	1.065	€ 145.000		€ 136
14-2-2019	Snelliusweg 1	ARNHEM	Kantoor	316	€ 36.000		€ 114
9-1-2019	Velperweg 26	ARNHEM	Kantoor	2.505	€ 313.125		€ 125
8-1-2019	Velperweg 37	ARNHEM	Kantoor	693	€ 75.000		€ 108

Algemene toelichting op de huurreferenties

Voor de huurreferenties hebben wij gekeken naar recente kooptransacties in de regio. Indien er geen voldoende transacties voorhanden zijn is er ook gekeken naar actueel aanbod.

Verklaring gehanteerde markthuurl

Vraaghuurl/huurtransacties variëren in de omgeving binnen een bandbreedte van € 108 tot € 136 per m² VVO, afhankelijk van onder meer de ligging, omvang, ouderdom en gebruiks- cq verhuurmogelijkheden. Huurtransacties van vergelijkbare objecten hebben voldoende/beperkt in de omgeving plaatsgevonden.

Gelet op de ligging, de uitstraling en de verhuurmogelijkheden hebben wij een gemiddelde markthuurl vastgesteld van € 100 per m² VVO. De totale markthuurlwaarde is door ons ingeschat op een bedrag van € 269.400 per jaar. De huuropbrengst, inclusief leegstand bedraagt € 276.979 op jaarbasis. Het verschil tussen markthuurlwaarde en huurprijs/opbrengst is op individuele huurcontractbasis contant gemaakt naar heden. Voor een gedetailleerd overzicht verwijzen wij u naar de bijlage betreffende de verhuurgegevens.

Bij de waardering is rekening gehouden met het object specifieke risicoprofiel waarbij het ontbreken van eigen parkeervoorzieningen van verklarende aard zijn ten aanzien van het verschil tussen de eerder vermelde bandbreedten van transacties.

Overzicht ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	BVO m ²	VVO m ² of stuks	Markt/herz. huur per m ²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Kantoorruimte	Kantoor	3.094	2.694	€ 100	€ 269.400	100,0 %
Totaal		3.094	2.694		€ 269.400	100,0 %

H.3 Koopreferenties en gehanteerde rendementen en output parameters

Koopreferenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	m ² / stuks	BAR	Koopsom kk	koopsom per stuks/m ²
15-5-2019	Mr E.N. Van Kleffensstraat 10	Arnhem	Kantoor	2.873	9,67%	€ 3.000.000	€ 1.044
03-7-2019	Nieuwe Stationsstraat 10	Arnhem	Kantoor	10.800	8,1%	€ 21.900.000	€ 2.028
23-9-2019	Nieuwe Stationsstraat 20 20	Arnhem	Kantoor	7.675	0%	€ 12.700.000	€ 1.655
31-12-2019	Velperweg 10	Arnhem	Kantoor	10.620	13,08%	€ 9.750.000	€ 918
01-5-2020	Van Oldenbarneveldtstraat 10	Arnhem	Kantoor	4.028	0%	€ 5.300.000	€ 1.316

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Voor de koopreferenties hebben wij gekeken naar recente kooptransacties in de regio. Indien er geen voldoende transacties voorhanden zijn is er ook gekeken naar actueel aanbod.

Gehanteerde input en berekende output yields commercieel

Input yield	Yield	Output yield	Yield
Disconteringsvoet	7,30 %	BAR theoretische huur kk	8,64 %
NAR % vrij op naam	6,25 %	BAR contractuur kk	8,64 %
Exityield	7,75 %	BAR markt/herz. huur kk	8,40 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Vraagprijzen/verkooptransacties variëren in de omgeving binnen een bandbreedte van € 918 tot € 2.028 per m² VVO, afhankelijk van ondermeer de ligging, omvang, ouderdom en gebruiks- cq verhuurmogelijkheden. Verkooptransacties van vergelijkbare objecten hebben in de omgeving voldoende plaatsgevonden.

Gelet op de gerealiseerde transacties en rekeninghoudend met het type vastgoed, het huidige gebruik, locatie, algehele staat van onderhoud, functionaliteit, opleveringsniveau, uitstraling, de leegstand in relatie tot het huidige en toekomstige aanbod in de directe omgeving en de huidige marktomstandigheden, zijn wij uitgegaan van een netto aanvangsrendement (v.o.n.) van 6,25%.

Het Netto Aanvangs Rendement is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

Risicovrije obligatierente looptijd van 10 jaar: -0,10 %

Risico-opslag categorie: 4,00 %

Risico-opslag object: 2,35 %

Bij de waardering volgens de DCF-methode zijn de volgende kengetallen en parameters gehanteerd:

Disconteringsvoet: 7,30 %

Exit yield v.o.n.: 7,75 % (toeslag op NAR van 0,1% per jaar gedurende de beschouwingsperiode)

Opbouw disconteringsvoet:

Risicovrije obligatierente looptijd van 10 jaar: -0,10 %

Risico-opslag categorie: 4,00 %

Risico-opslag object: 3,40 %

H.4 Onderbouwing correcties

Zie bijlage "Estimate Replacement Costs" & "Investeringsoverzicht m.b.t. maatregelen die huidige energielabels verbeteren naar C".

H.5 Beoordeling

Courantheid verhuur: **Redelijk**

Verhuurbaarheid

De verhuurmogelijkheden worden ingeschat als Matig tot Voldoende, gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod ter plaatse, locatie, onderhoudstoestand, opleveringsniveau en omvang. De verhuurbaarheid is door kwaliteit, omvang en ligging alsmede door het ontbreken van parkeervoorzieningen op eigen terrein matig tot voldoende. De verhuurbaarheid wordt positief beïnvloed indien de ruimte verhuurd wordt op multi-tenant basis, er geïnvesteerd wordt in de turn-key oplevering en de beschikbaarheid van parkeerabonnementen in de nabijgelegen parkeergarage.

Binnen de huidige marktomstandigheden dient rekening gehouden te worden met een verhuurtermijn van ca. 12 tot 18 maanden.

Courantheid verkoop: **Goed**

Verkoopbaarheid

De verkoopmogelijkheden worden ingeschat als Goed, gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod ter plaatse, locatie, huur-/gebruikssituatie, onderhoudstoestand, opleveringsniveau en omvang. Het object is geheel verhuurd met relatief lang lopende huurovereenkomsten (gem. 8,0 jaar). Dit heeft positieve invloed op de verkoopbaarheid van het object.

Binnen de huidige marktomstandigheden dient rekening gehouden te worden met een verkooptermijn van ca. 6 tot 12 maanden.

Verkooptijd als belegging (maanden): **9 maanden**

I DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

Object		Certificaten / contracten	
Madaster/bouwstoffen of materialen paspoort	Nee	LEED	None
Voorzieningen voor bedreigde soorten	Nee	BREEAM	Unclassified
Hergebruik water	Nee	WELL Certificaat	Unclassified
Gebruikers kunnen ramen openen	Ja	Energie Prestatie Contract (EPC)	Nee
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	Ja	Regeling groenprojecten	Nee
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	Ja		
Overwegend LED verlichting	Nee		
Overwegend lichaamsdetectie	Nee		

Verwarming		Isolatie		Groen
Soort verwarming	Radiatoren	Dak	Onbekend	Nee
Soort bron	HR ++ ketel	Gevels	Onbekend	Nee
Warm water	CV - combiketel	Vloer	Onbekend	
Luchtbehandeling	Topcooling	Glas	Onbekend	

Duurzame energiebronnen	Type / aanwezig	Nominale opbrengst kWh per jaar
Zonnepanelen	Nee	
Overig	Geen	

Voorgestelde maatregelen verduurzaming gebouw						
Omschrijving	Voorzieningen	Aantal	Prijs per eenheid	Bedrag	Kostenbesparing	Toelichting taxateur
LED verlichting		2.768	€ 18	€ 49.824		
Aanwezigheidsdetectie		2.768	€ 5	€ 13.840		
PV Panelen (250m ²) (240Wp)		1	€ 75.000	€ 75.000		
Totaal			€ 75.023	€ 138.664		

Totale investering voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen: € 138.664

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

-

Verbruik gas, water en energie: Onbekend

Toelichting mogelijke besparing energieverbruik door verduurzaming

Toelichting kosten verduurzaming: Zie bijlage "Investeringsoverzicht m.b.t. maatregelen die huidige energielabels verbeteren naar C"

Duurzaamheid gebouw

De waarde van commercieel vastgoed wordt bepaald en vastgesteld op basis van vele factoren, duurzaamheid is daar slechts één van. Duurzaamheid is direct van invloed op de toekomstige prestaties van een object. Duurzaamheid is een thema waar men niet meer omheen kan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat duurzaamheid een breed begrip is, waar energiezuinigheid slechts één onderdeel vanuit maakt. Zowel bij nieuwbouw als bij herontwikkeling worden door de diverse stakeholders (o.a. overheden, gebruikers) eisen gesteld op het gebied van duurzaamheid. Zo worden in het Bouwbesluit 2012 voor nieuw te realiseren commercieel vastgoed eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid.

Investeerders en huurders worden bij hun besluitvorming in toenemende mate geïnformeerd via aan duurzaamheid gerelateerde meetmethodieken. Vanaf 1 januari 2008 zijn eigenaren van commercieel vastgoed verplicht bij verkoop of verhuur een Energielabel te overleggen aan koper of huurder. Dit label geeft aan hoe energiezuinig het object is door een classificatie van A (zeer energiezuinig) tot en met G (zeer energie onzuinig). Bij nieuwbouw wordt het Energielabel A onderverdeeld in A, A+ en A++. Bij nieuwbouw kan men volstaan met het overleggen van een EPC-berekening die bij de bouwaanvraag is ingediend. In het kader van het Energieakkoord is besloten tot het verplicht stellen van een energielabel C voor kantoren. Die algemene verplichting voor alle kantoren geldt per 1 januari 2023. Op dit moment worden er vanuit de zijde van de overheid geen sancties opgelegd wanneer er geen energielabel wordt overlegd bij een transactie. De verwachting is dat dit op termijn wel het geval zal zijn; hiermee dient rekening te worden gehouden.

De taxateur heeft de mate van duurzaamheid van het onderhavige registergoed beoordeeld en de bevindingen meegenomen in zijn oordeel omtrent het risicoprofiel, toekomstvisie en daarmee de waarde van het object.

Energielabel: **G**

Uitleg energielabel

Een energielabel laat de energieprestatie van het gebouw zien. Ook maakt het energielabel duidelijk welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. De labelklasse voor utiliteitsbouw loopt van A++++ t/m G, dus van weinig naar veel besparingsmogelijkheden. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

Verwacht energielabel na investeringen: **C**

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Bouwkundige en technische staat

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
- 3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
- 4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
- 5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/ zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- 6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
- 7 Ten behoeve van een taxatie waarin de opstellen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
- 8 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 9 De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
- 10 Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstellen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/ of de volksgezondheid.
- 6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- 7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
- 2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/ of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
- 3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- 4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/ of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
- 5 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

- 1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
- 2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-af trek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 De maximaal redelijke huurprijzen van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingsstelsel"). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

- 1 Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- 2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

Fiscale wetgeving

- 1 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
- 2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- 3 De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

- 1 Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
- 2 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
- 3 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
- 4 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

- 1 Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
- 2 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
- 3 Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

- 1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
- 2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
- 3 Wij gaan er vanuit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
- 4 Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
- 5 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt ervan uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 6 Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
- 7 Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- 8 Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

- 1 Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
- 2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur












De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Classificatie voor energieklassen

Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inrijking tabellen voor energieklassen.

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklasse variërend van A++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energietabel	Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie utiliteitsgebouwen
A++++		Kleiner of gelijk aan 0
A+++		0,00 - 0,30
A++		0,31 - 0,50
A+		0,51 - 0,70
A		0,71 - 1,05
B		1,06 - 1,15
C		1,16 - 1,30
D		1,31 - 1,45
E		1,46 - 1,60
F		1,61 - 1,75
G		Groter dan 1,75

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingsbanen e.d.

- Een trapgat, liftschaft of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2016

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2017

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde v.o.n. x 100%

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

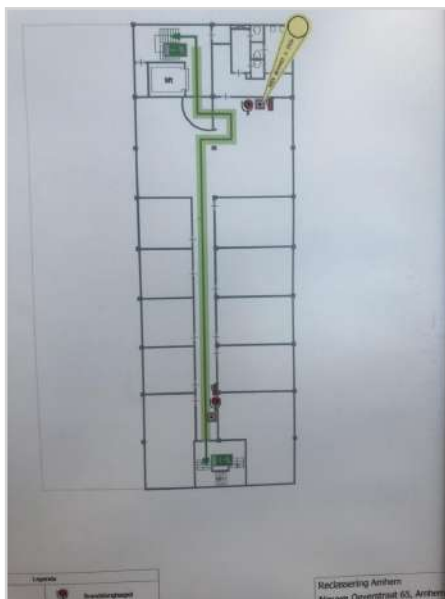
TEGoVA

The European Group of Valuers Association

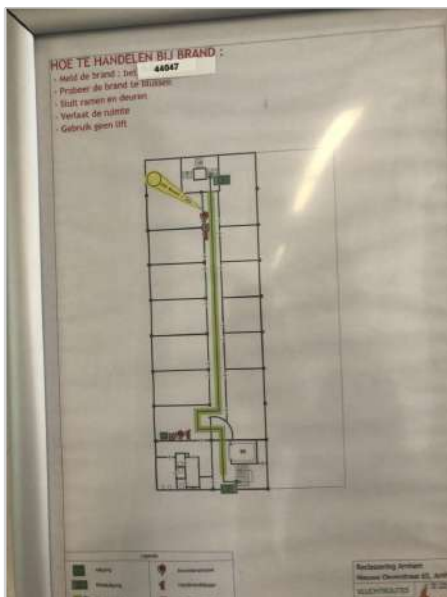
L BIJLAGEN OVERZICHT

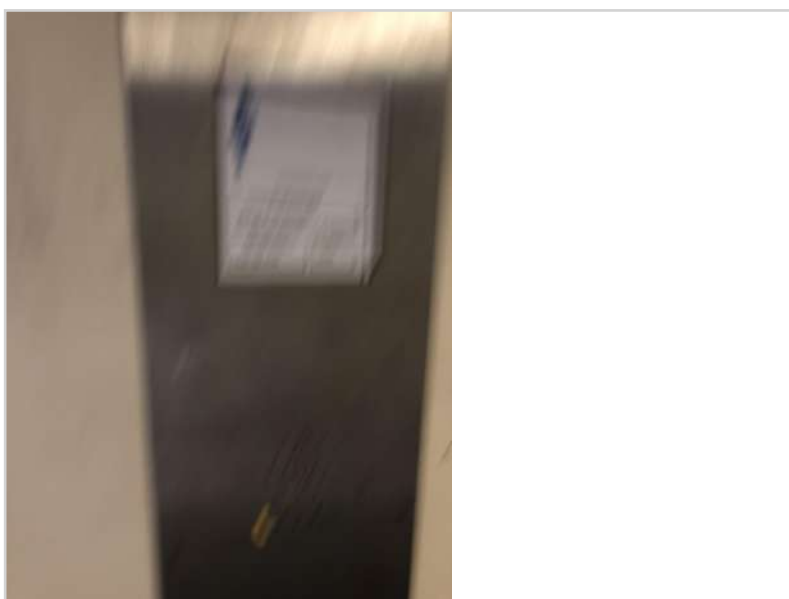
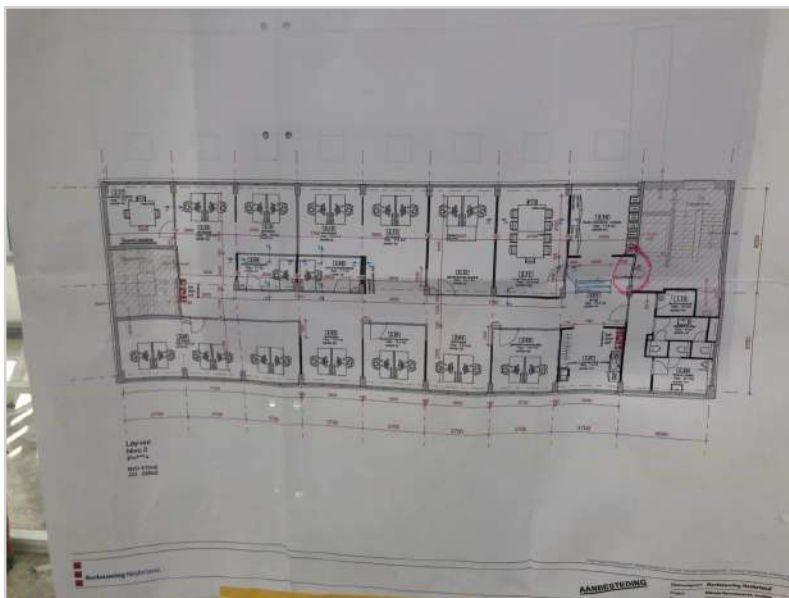
Bijlagen

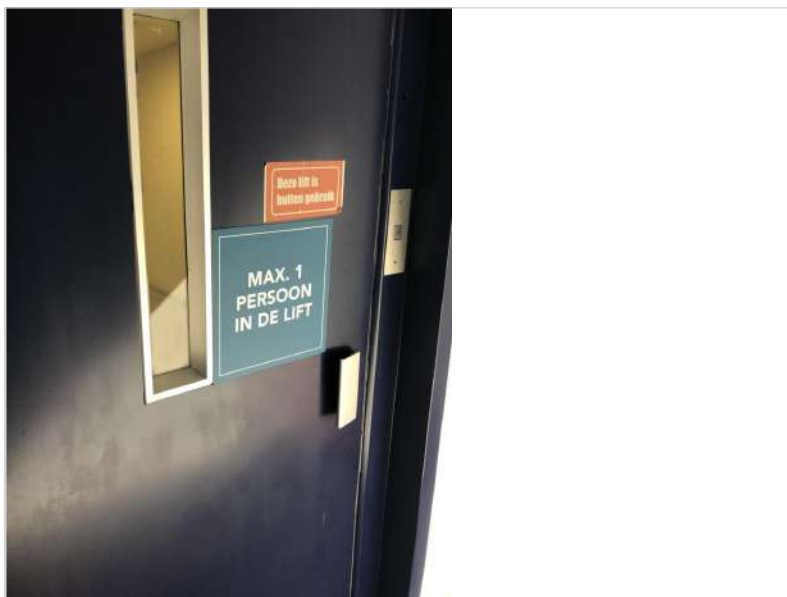
1. Kadastrale informatie
2. Bestemmingsplan
3. Bodeminformatie
4. Overige informatie (plattegronden, etc.)

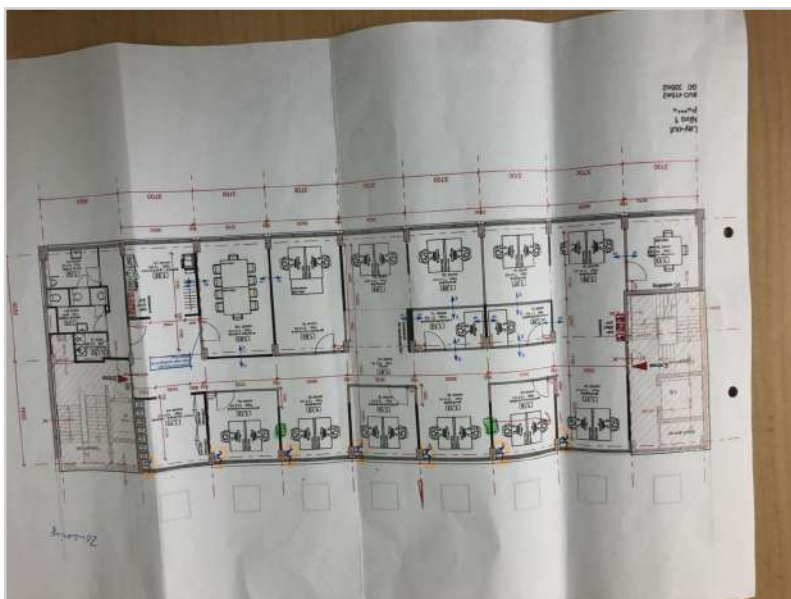
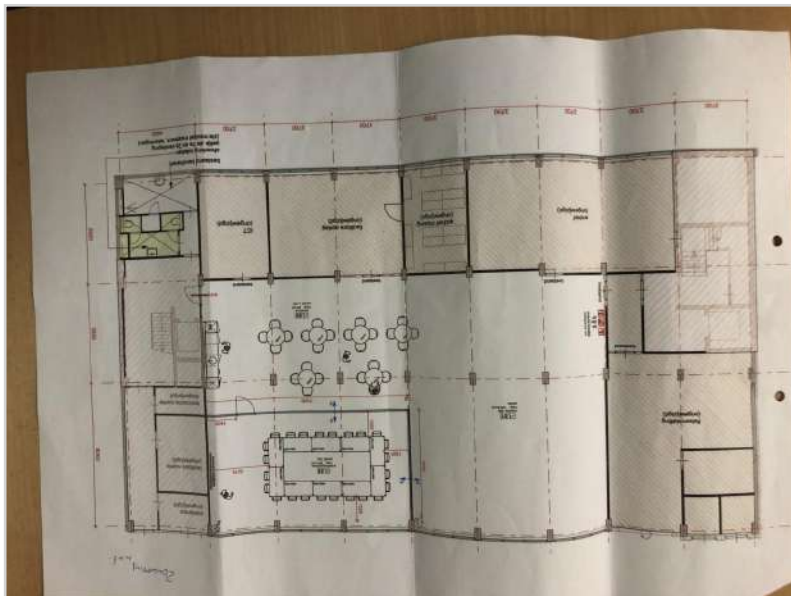
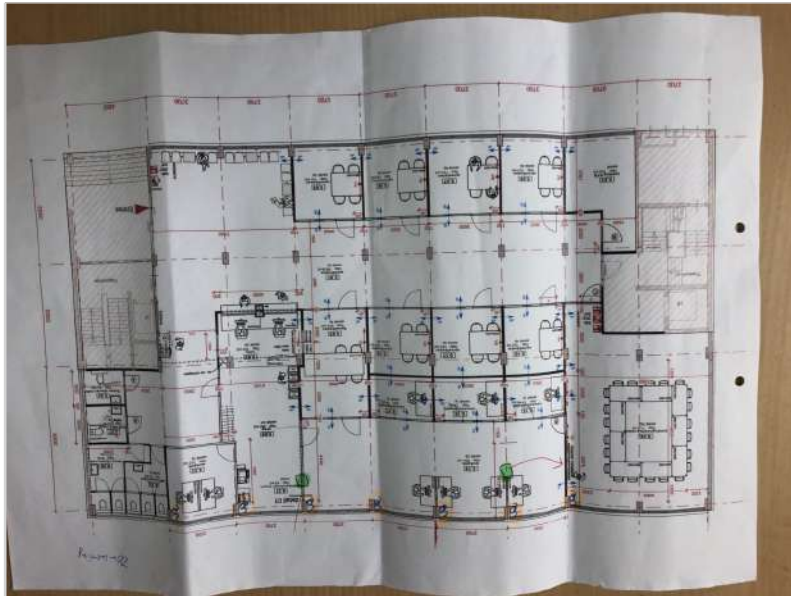


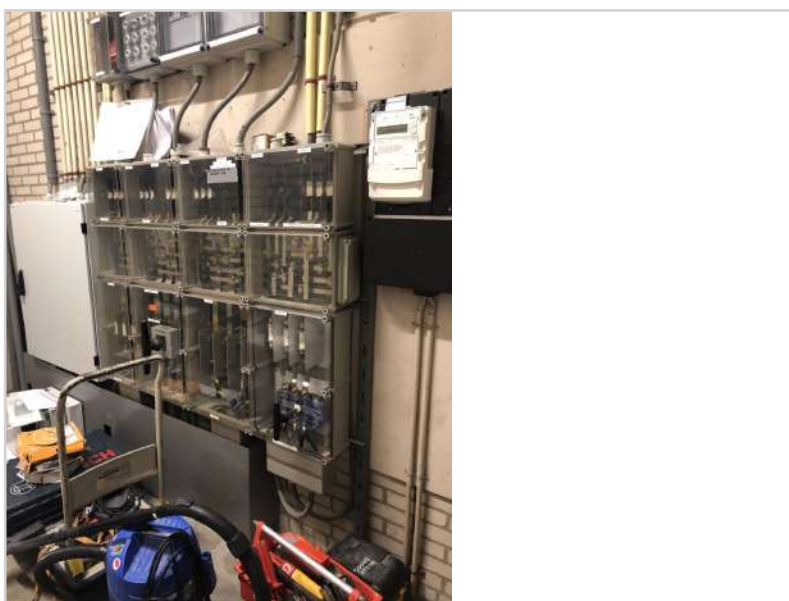
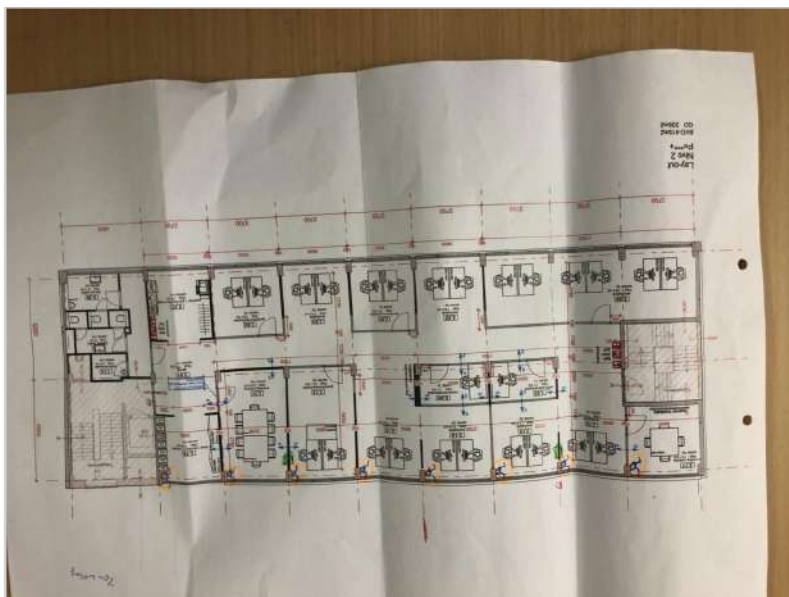


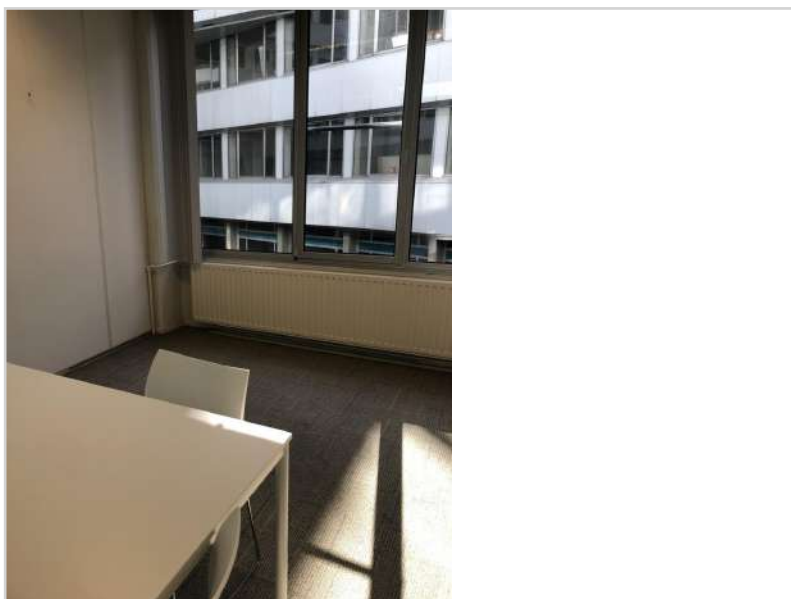
















BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | aantal referenties: 5

Voor de koopreferenties hebben wij gekeken naar recente kooptransacties in de regio. Indien er geen voldoende transacties voorhanden zijn is er ook gekeken naar actueel aanbod.

Referentie type: **koop** | Van Oldenbarneveldtstraat 10, 6827 AM Arnhem

Transactiedatum:	1-5-2020	Koopsom kk:	€ 5.300.000
Adres:	Van Oldenbarneveldtstraat 10	Koopsom p/m ² :	€ 1.316
Plaats:	Arnhem		
IPD type:	Kantoor		
m ² / stuks:	4.028		
Bron:	Kadaster		



Toelichting op deze referentie

sale and lease back

Referentie type: **koop** | Mr E.N. Van Kleffensstraat 10, 6842 CV Arnhem

Transactiedatum:	15-5-2019	Koopsom kk:	€ 3.000.000
Adres:	Mr E.N. Van Kleffensstraat 10	Koopsom p/m ² :	€ 1.044
Plaats:	Arnhem	BAR:	9,67 %
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Slechter
Bouwjaar:	1996		
m ² / stuks:	2.873		
Bron:	Database OTN		



Toelichting op deze referentie

gem. (resterende) looptijd huurcontract (jaar): 5
ruimtelijke leegstand: 0,00%

Referentie type: **koop** | Nieuwe Stationsstraat 20 20, 6811 KS Arnhem

Transactiedatum:	23-9-2019	Koopsom kk:	€ 12.700.000
Adres:	Nieuwe Stationsstraat 20 20	Koopsom p/m ² :	€ 1.655
Plaats:	Arnhem	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
IPD type:	Kantoor		
m ² / stuks:	7.675		
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie

Parktoren
Zakelijke recht: Recht van erfpacht en opstal

Wijk Centrum
Buurt Stationsplein
Bouwjaar 2010, 10 jaar oud
Gebruiksoppervlakte 7.675 m² (2 verblijfsobjecten)
Per gebruiksdoel Opgetelde oppervlakte Aantal verblijfsobjecten
Kantoorfunctie 7.578 m² 1
Bijeenkomstfunctie 97 m² 1
Winkelfunctie 97 m² 1
Totaal 7.675 m² 2
Bebouwd oppervlakte 572 m²
Pandhoogte 78 meter

Het complex was voor 67 procent verhuurd aan onder meer Regus, ING en de Staat der Nederlanden (bron: Vastgoedmarkt)

Referentie type: **koop** | Velperweg 10, 6824 BH Arnhem

Transactiedatum:	31-12-2019	Koopsom kk:	€ 9.750.000
Adres:	Velperweg 10	Koopsom p/m ² :	€ 918
Plaats:	Arnhem	BAR:	13,08 %
IPD type:	Kantoor		
m ² / stuks:	10.620		
Bron:	Kadaster		

**Toelichting op deze referentie**

Koop betreft 2 kantoorpanden: Rijnstede, 5245 m² w.v. 1069 m² te huur wordt aangeboden, vraaghuurprijs €120 p.m² en Groenveste, 5375m² w.v. 915 m² te huur wordt aangeboden, vraaghuurprijs €120 p.m²; bron koopsom: akte Kadaster

Referentie type: **koop** | Nieuwe Stationsstraat 10, 6811 KS Arnhem

Transactiedatum:	3-7-2019	Koopsom kk:	€ 21.900.000
Adres:	Nieuwe Stationsstraat 10	Koopsom p/m ² :	€ 2.028
Plaats:	Arnhem	BAR:	8,10 %
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Bouwjaar:	2005		
m ² / stuks:	10.800		
Bron:	Vastgoeddata		

**Toelichting op deze referentie**

gem. (resterende) looptijd huurcontract (jaar): 4
ruimtelijke leegstand: 7,41%

BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | aantal referenties: 6

Voor de huurreferenties hebben wij gekeken naar recente kooptransacties in de regio. Indien er geen voldoende transacties voorhanden zijn is er ook gekeken naar actueel aanbod.

Referentie type: **huurtransactie** | Willemsplein 40, 6811 KD ARNHEM

Transactiedatum:	3-7-2019 22:00:00	Huuropbrengst:	€ 45.500
Straat:	Willemsplein 40	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	ARNHEM	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 128,90
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Totaal m ² of stuks:	353		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=1-11-2019, TxPrijs=45500, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=353, HuurConditie=per jaar, Hoofdfuncctie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=353

Referentie type: **huurtransactie** | Rijnkade 142, 6811 HD ARNHEM

Transactiedatum:	30-5-2019 22:00:00	Huuropbrengst:	€ 17.500
Straat:	Rijnkade 142	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	ARNHEM	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 116,67
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Totaal m ² of stuks:	150		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=10-7-2019, TxPrijs=17500, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=150, HuurConditie=per jaar, Hoofdfuncctie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=150

Referentie type: **huurtransactie** | Jansbuitensingel 23, 6811 AD ARNHEM

Transactiedatum:	27-5-2019 22:00:00	Huuropbrengst:	€ 145.000
Straat:	Jansbuitensingel 23	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	ARNHEM	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 136,15
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Totaal m ² of stuks:	1.065		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=19-6-2019, TxPrijs=145000, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=1065, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofdfuncctie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=1065

Referentie type: **huurtransactie** | Snelliusweg 1, 6827 DG ARNHEM

Transactiedatum:	14-2-2019 23:00:00	Huuropbrengst:	€ 36.000
Straat:	Snelliusweg 1	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	ARNHEM	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 113,92
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Totaal m ² of stuks:	316		
Bron:	Tiara Business		

**Toelichting op deze referentie**

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=12-3-2019, TxPrijs=36000, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=316, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofdfunctie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=316

Referentie type: **huurtransactie** | Velperweg 26, 6824 BJ ARNHEM

Transactiedatum:	9-1-2019 23:00:00	Huuropbrengst:	€ 313.125
Straat:	Velperweg 26	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	ARNHEM	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 125,00
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Totaal m ² of stuks:	2.505		
Bron:	Tiara Business		

**Toelichting op deze referentie**

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=21-1-2019, TxPrijs=125, TxConditie=verhuurd per vierkante meter per jaar, TxOppervlakte=2505, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofdfunctie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=2505

Referentie type: **huurtransactie** | Velperweg 37, 6824 BE ARNHEM

Transactiedatum:	8-1-2019 23:00:00	Huuropbrengst:	€ 75.000
Straat:	Velperweg 37	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	ARNHEM	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 108,23
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Totaal m ² of stuks:	693		
Bron:	Tiara Business		

**Toelichting op deze referentie**

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=11-4-2019, TxPrijs=75000, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=693, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofdfunctie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=693



Onafhankelijke Taxateurs Nederland
Vredenhofstraat 13 | Soest
Email: hwentzel@otnl.nl | Tel: 085 007 4172



Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren. Voor een TMI- taxatie gelden de voorschriften van TMI- Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed. Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI- taxatierapport uitbrengen. TMI- taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.

I - Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	BDO101111
VMS taxatienuummer:	21522776
Complex:	Nieuwe Oeverstraat 65, Arnhem
Adres:	Nieuwe Oeverstraat 65, 6811JB te Arnhem
Eigenaar:	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XIV
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	700 m ²

Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1970
Meest recent renovatie jaar:	2019
Monument:	Nee
Totaal BVO:	3.094 m ²
VVO (m ²):	2.694 m ²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,15

Waardering

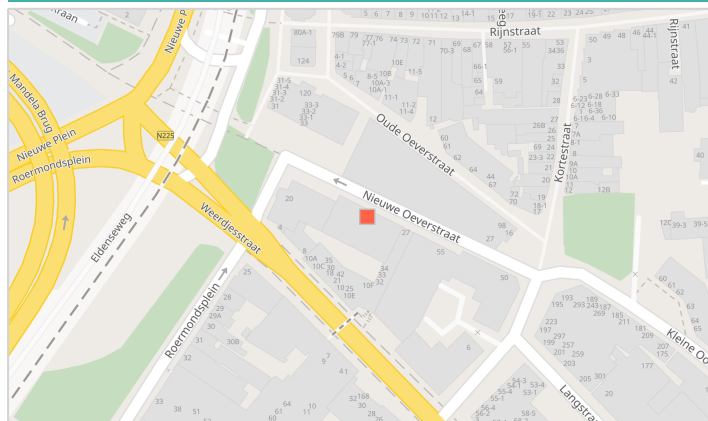
Opdrachtgever:	AC Midden 14 C.V.
Contactpersoon:	Dhr. R. Pereira & Dhr. L. Hoefman
Doel taxatie:	Verslaglegging jaarrekening
Taxateur:	Herman Wentzel MRICS RRV RT
Waardepeildatum:	woensdag 30 september 2020
Marktwarde per m ² :	€ 1.190

Het object is per 30-09-2020 getaxeed op:

EUR 3.200.000

Marktwarde kosten koper

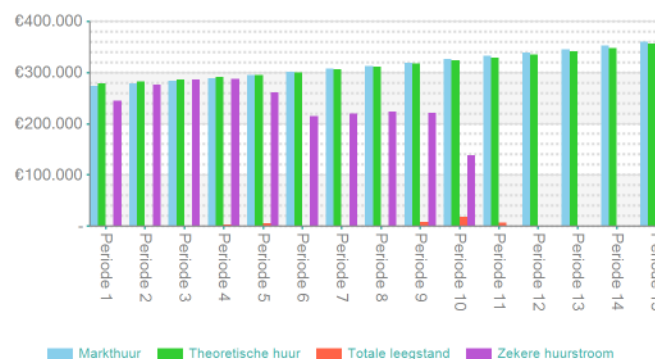
Locatie



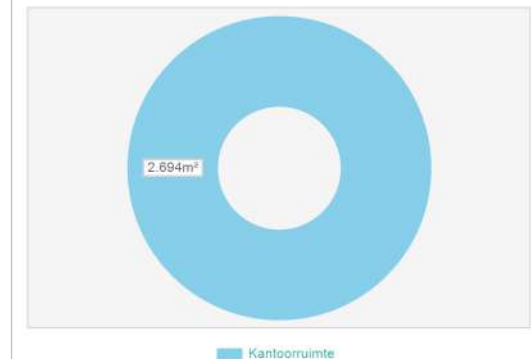
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



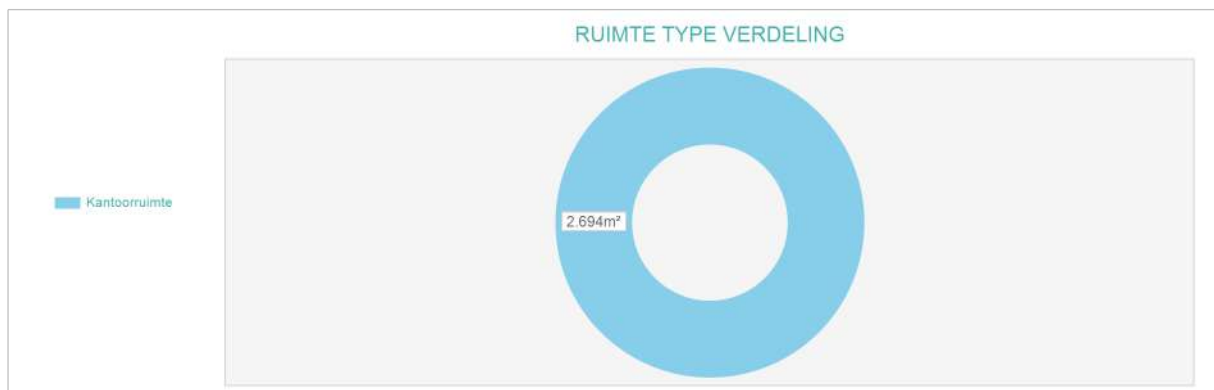
Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 269.400
Theoretische huur:	€ 276.979
Netto markt/herz. huur:	€ 228.673
Correctie meer- en minderhuur:	€ 10.963
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	15,1 %
BAR markt/herz. huur kk:	8,4 %

IPD type	VVO	Aantal	Huur/m ²	Huur %	Huurwaarde
Kantoor	2.694	-	€ 100	100%	€ 269.400
Totaal	2.694	-		100%	€ 269.400

Exploitatiekosten	Kost/m ²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 7,40	7,4%	€ 19.931
Onderhoud	€ 5,72	5,7%	€ 15.408
Beheerkosten	€ 2,00	2,0%	€ 5.388
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 15,12	15,1%	€ 40.727
Netto markthuur			€ 228.673
NAR % von			6,25%
Marktwaaarde von voor correcties			€ 3.658.769

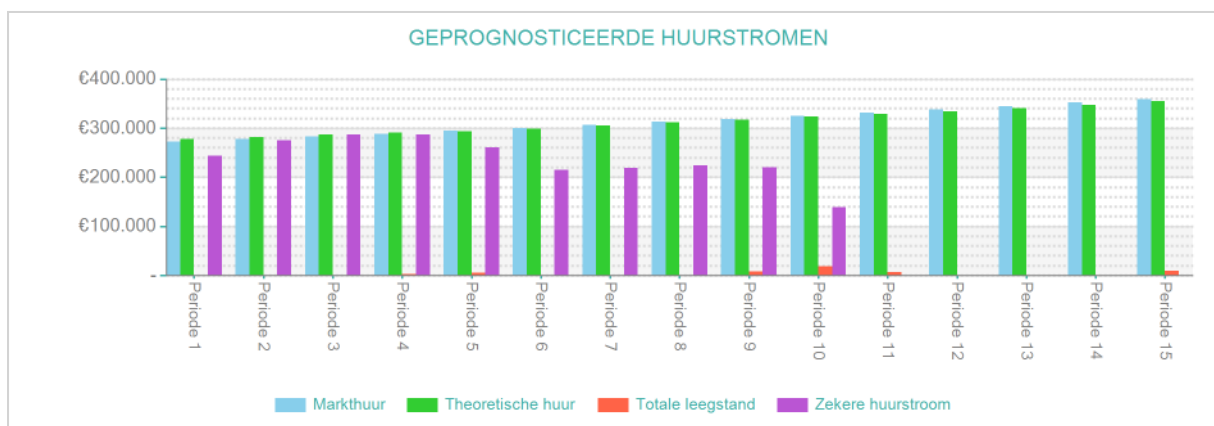
Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	€ 10.963
Mutatieleegstand	-€ 66.891
Aanvangsleegstand	-
Huurvrij	-€ 39.466
(Mutatie-)Leegstandskosten	-€ 9.867
BTW compensatie	€ 81.006
Niet verrekenbare BTW	-€ 29.182
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-€ 201.197
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht	-
Totaal correcties	-€ 254.633
Marktwaaarde von	€ 3.404.137
Verwervingskosten	€ 198.735
Marktwaaarde kk	€ 3.205.402
Marktwaaarde kk afgerond	€ 3.200.000



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap factor von
Markt/reviewhuur	€ 269.400	€ 228.673	7,91%	6,94%	12,6
Huurinkomsten incl. leeg	€ 276.979	€ 236.252	8,14%	6,94%	12,3
Leegstand	-	-	-	-	-
Huurinkomsten excl. leeg	€ 276.979	-	-	-	-
Markthuur eigenaar-gebruiker	-	-	-	-	-

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,40%
BAR kk huuropbrengst	8,64%
IRR	7,43%
Gem restduur contracten jr	7,21
Marktwaaarde kk per m ²	€ 1.190

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,30%



KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	278.272	282.167	286.213	290.178	293.991	299.126	305.109	311.211	317.493	323.337	328.138	333.862	340.539	347.350	355.439
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-2.773	-5.546	-	-	-	-7.706	-18.535	-6.246	-	-	-	-8.678
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-34.352	-7.005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	13.914	14.108	14.311	13.122	10.531	10.742	10.956	11.176	7.549	-	-	-	-	-	-
Bruto huurinkomsten	257.833	289.270	300.523	300.528	298.976	309.868	316.065	322.386	317.336	304.802	321.892	333.862	340.539	347.350	346.761
OZB	-15.007	-15.217	-15.438	-15.708	-16.022	-16.343	-16.669	-17.003	-17.343	-17.690	-18.044	-18.404	-18.773	-19.148	-19.531
Rioolbelasting	-1.549	-1.571	-1.593	-1.621	-1.654	-1.687	-1.721	-1.755	-1.790	-1.826	-1.862	-1.900	-1.938	-1.976	-2.016
Waterschapslasten	-822	-833	-846	-860	-878	-895	-913	-931	-950	-969	-988	-1.008	-1.028	-1.049	-1.070
Verzekering	-2.696	-2.744	-2.793	-2.854	-2.926	-2.999	-3.074	-3.151	-3.230	-3.310	-3.393	-3.478	-3.565	-3.654	-3.745
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-20.074	-20.365	-20.670	-21.044	-21.479	-21.924	-22.377	-22.840	-23.313	-23.795	-24.287	-24.790	-25.303	-25.827	-26.362
Verhuurcourtage	-	-	-	-	-1.172	-	-	-	-	-3.258	-1.320	-	-	-	-
Promotiekosten	-	-	-	-82	-	-	-	-	-228	-92	-	-	-	-	-257
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leegstandkosten	-	-	-	-82	-1.172	-	-	-	-228	-3.350	-1.320	-	-	-	-257
Onderhoud	-15.542	-15.814	-16.101	-16.454	-16.865	-17.287	-17.719	-18.162	-18.616	-19.082	-19.559	-20.048	-20.549	-21.062	-21.589
Beheerkosten	-5.458	-5.564	-5.658	-5.774	-5.890	-6.008	-6.128	-6.250	-6.375	-6.503	-6.633	-6.766	-6.901	-7.039	-7.180
Oninbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-4.410	-4.489	-4.570	-4.640	-4.453	-3.513	-3.597	-3.682	-3.675	-2.607	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-25.410	-25.868	-26.329	-26.869	-27.208	-26.808	-27.444	-28.094	-28.667	-28.191	-26.192	-26.813	-27.450	-28.101	-28.769
Renovaties	-85.323	-48.732	-49.616	-42.715	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-85.323	-48.732	-49.616	-42.715	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	127.025	194.306	203.907	209.818	249.116	261.136	266.244	271.452	265.129	249.466	270.093	282.259	287.786	293.422	291.373
NCW Kasstromen	122.628	174.818	170.975	163.962	181.427	177.243	168.416	160.028	145.666	127.736	128.889	125.531	119.282	113.343	104.895

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 3.436.238
Marktwaarde KK	€ 3.235.629
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 3.225.000

Disconteringsvoet	7,30 %
NCW Kasstroom	€ 2.184.839

Exit Yield	7,75 %
NCW Eindwaarde	€ 1.251.399

Huurdersoverzicht rapportage

Nieuwe Oeverstraat 65, 6811JB te Arnhem

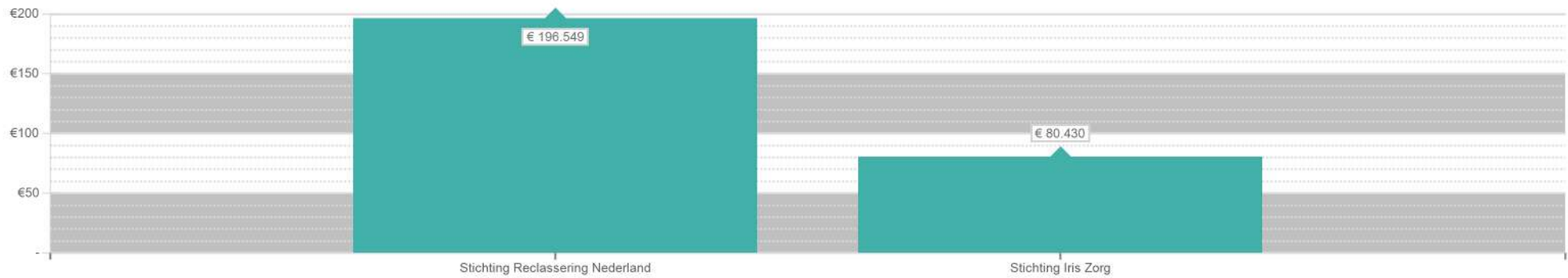
Waarde op: 30-9-2020 | Taxateur: Herman Wentzel MRICS RRV RT

Complex	Huurder	Adres	Startdatum	Datum afloop	Gem markthuur p/m ²	Markthuur	Contractuur	BTW belast	Kans vertrek 1e	Huurvrij	BTW comp.	Huurders risico	Looptijd
Nieuwe Oeverstraat 65, Arnhem	Stichting Iris Zorg	Nieuwe Oeverstraat 65	1-6-2019	31-5-2024	€ 100	€ 76.600	€ 80.430	Nee	10%	€ 1.422	€ 15.091		3,7
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		Kantoorruimte	Kantoor	880	766	€ 76.600	-	€ 100					
		Subtotaal		880	766	€ 76.600	-						
	Stichting Reclassering Nederland	Nieuwe Oeverstraat 65	1-6-2019	31-5-2029	€ 100	€ 192.800	€ 196.549	Nee	10%	€ 39.935	€ 91.318		8,7
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		Kantoorruimte	Kantoor	2.214	1.928	€ 192.800	-	€ 100					
		Subtotaal		2.214	1.928	€ 192.800	-						
	Totaal m ² en units			3.094	2.694								
	Totaal						€ 269.400	€ 276.979			€ 41.357	€ 106.409	

GEMIDDELDE MARKTHUUR PER M²



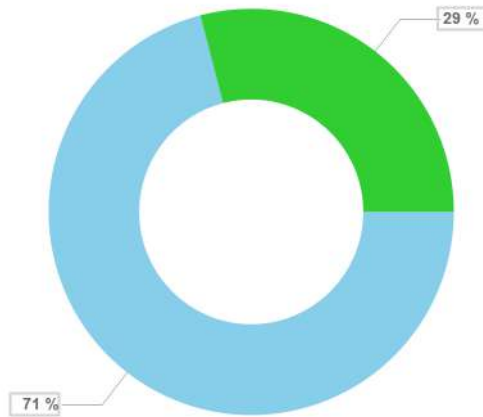
CONTRACTHUUR PER JAAR



CONTRACTHUUR PER JAAR IN %

Huurders

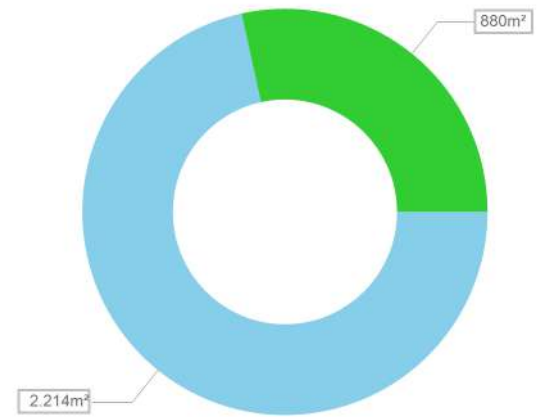
- Stichting Iris Zorg
- Stichting Reclassering Nederland



VERDELING BVO IN IN %

Huurders

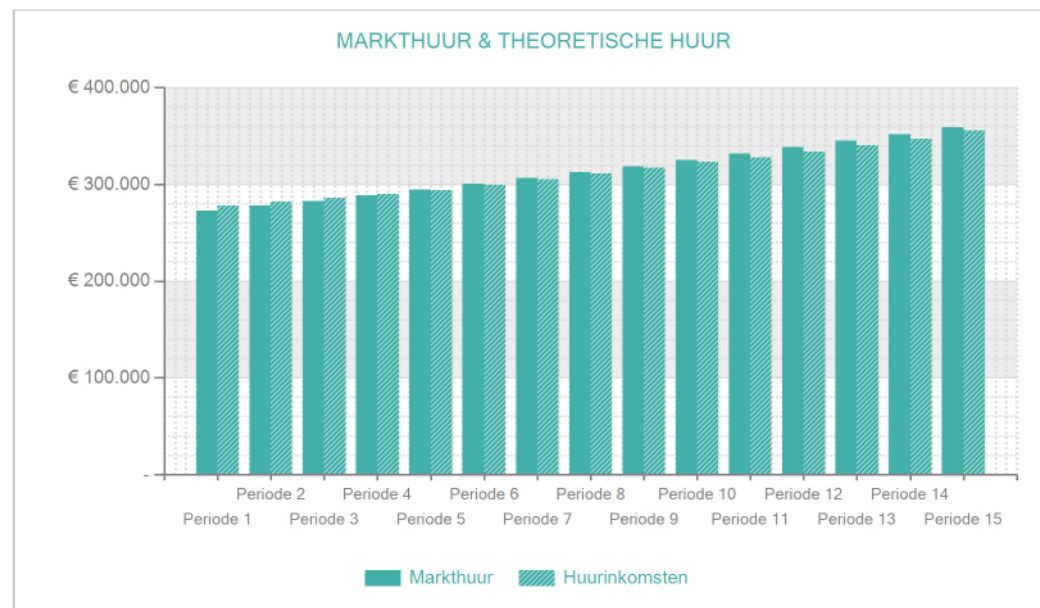
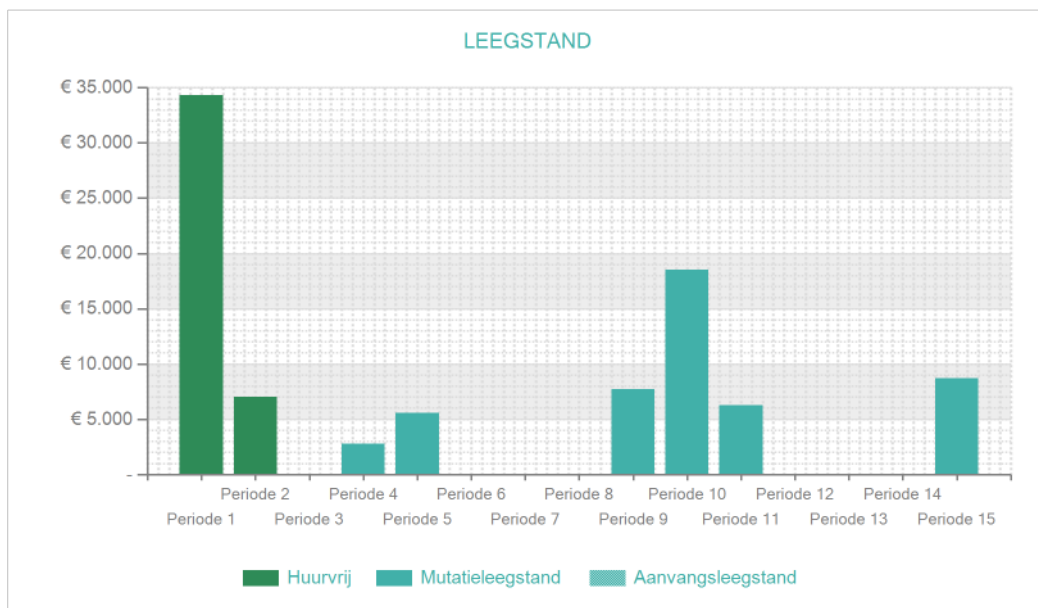
- Stichting Iris Zorg
- Stichting Reclassering Nederland



Huurderving	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	2.773	5.546	-	-	-	7.706	18.535	6.246	-	-	-	8.678
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	34.352	7.005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Verhuurkosten	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Verhuurcourtage	-	-	-	-	1.172	-	-	-	-	3.258	1.320	-	-	-	-
Promotiekosten	-	-	-	82	-	-	-	-	228	92	-	-	-	-	257
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Meer en minderhuur	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Huurinkomsten	278.272	282.167	286.213	290.178	293.991	299.126	305.109	311.211	317.493	323.337	328.138	333.862	340.539	347.350	355.439
Markthuur	272.880	278.195	282.922	288.722	294.497	300.387	306.394	312.522	318.773	325.148	331.651	338.284	345.050	351.951	358.990
Meer- en minderhuur	4.211	4.103	3.052	1.462	-160	-163	-166	-169	-114	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur inclusief default risico	4.211	4.103	3.052	1.462	-160	-163	-166	-169	-114	-	-	-	-	-	-





Bron: BKR / Kadaster

Plannaam: **Bestemmingsplan Weerdjes**

Datum afdruk: 2019-12-12

Naam overheid: gemeente Arnhem

IMRO-versie: IMRO2008

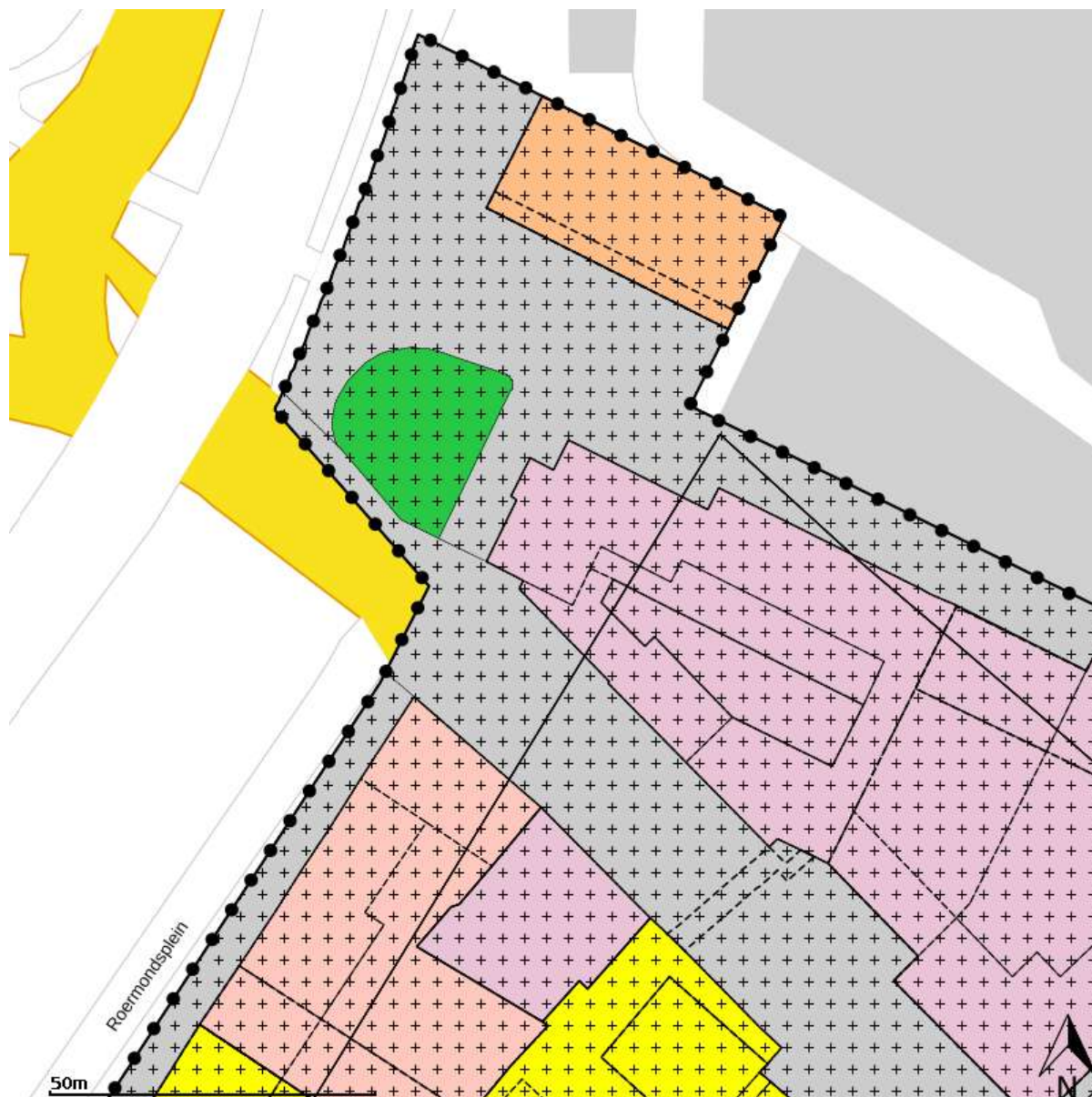
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2013-04-22

Planidn: NL.IMRO.0202.790-0301

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.




Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Artikel 7 Kantoor

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. groenvoorzieningen;
- c. ondergeschikte horeca;
- d. ondergeschikte kinderopvang ten dienste van de in dit lid onder a. genoemde bestemming
- e. voorzieningen voor het verkeer zoals parkeren en straatmeubilair.

en tevens voor:

- f. onderwijs ter plaatse van de functieaanduiding 'onderwijs';
- g. horeca - e ter plaatsn van de functieaanduiding 'horeca-e'.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, met in achtneming van de aangegeven maximumbouwhoogte en, voor zover aangegeven, het bebouwingspercentage, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.



Rapport Bodemloket

Datum: 12-12-2019



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.



Stand van zaken

Commercieel vastgoed in COROP-gebieden 2019

De markt voor kantoren, winkels en bedrijfsruimten in cijfers



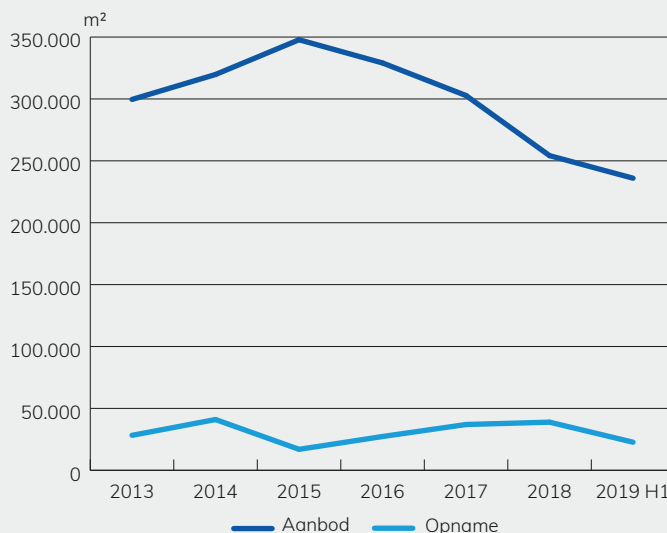
Arnhem/ Nijmegen



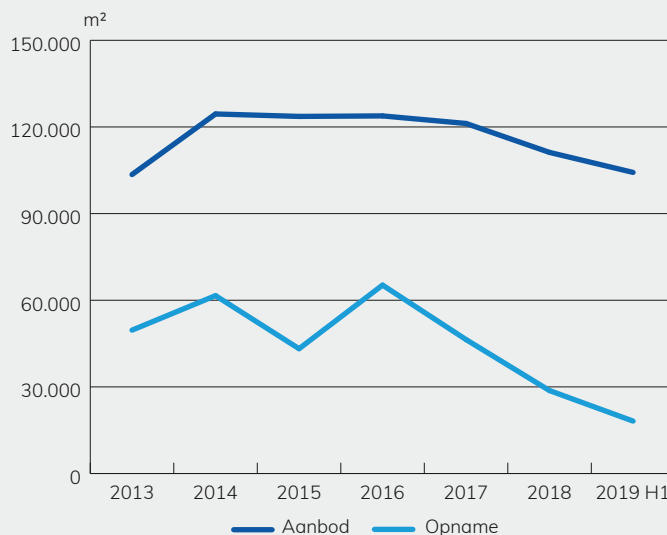
Algemeen

2019 Inwoners 738.436 t.o.v. 2018 ▲ 0,4%	2018 Vestingen 65.440 t.o.v. 2017 ▲ 5,3%	2018 Banen 363.530 t.o.v. 2017 ▲ 2,5%
--	--	---

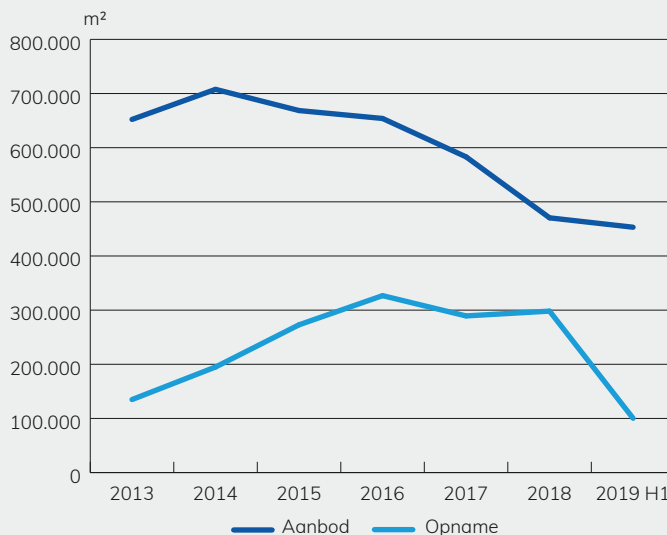
Kantoorruimte aanbod en opname



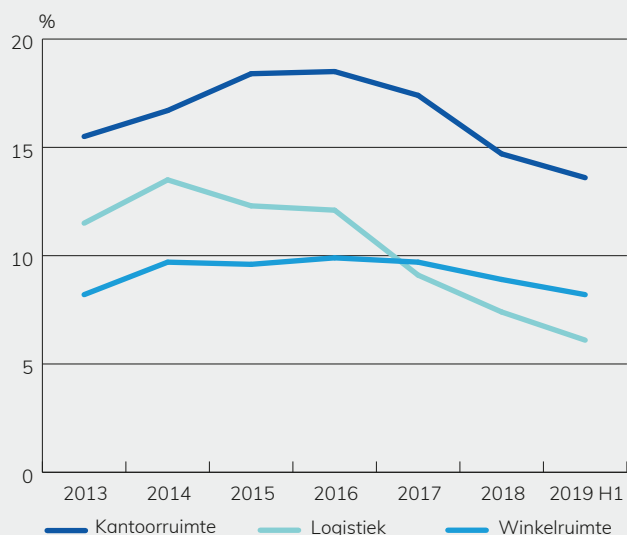
Winkelruimte aanbod en opname



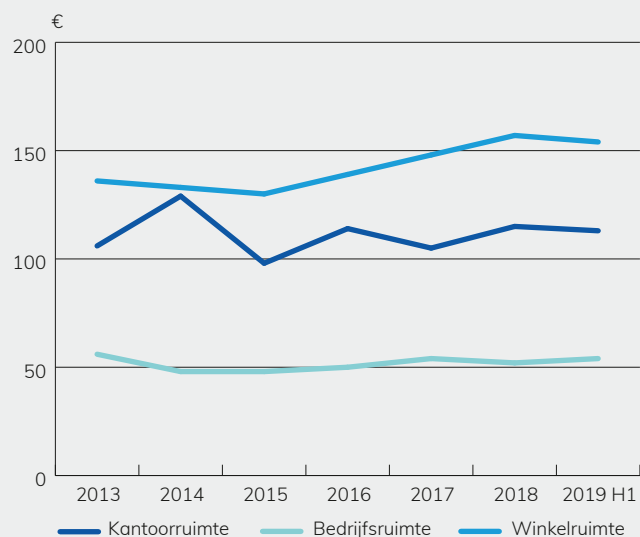
Bedrijfsruimte aanbod en opname



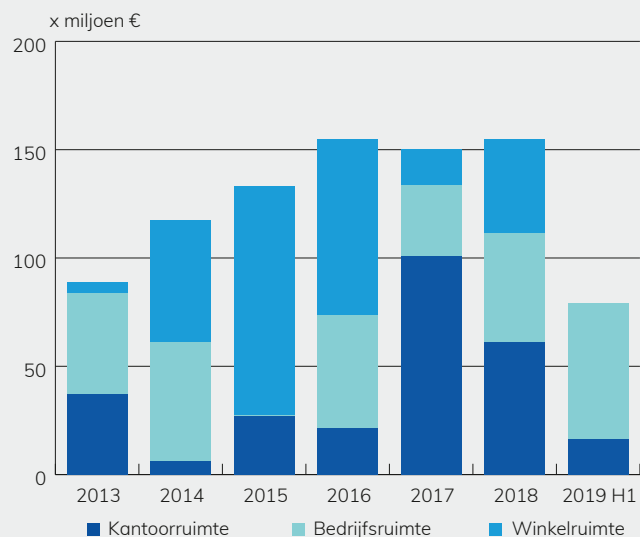
Leegstand



Huurprijzen gemiddeld



Beleggingen



Voorraad

Begin 2019	Logistiek	Winkelruimte
Kantoorruimte	1.302.465 m ²	1.244.540 m ²
1.731.045 m²		
t.o.v. 2018		
▼ 0,7%	▲ 7,7%	▼ 0,6%

Aanbod

Begin 2019	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
Kantoorruimte	453.105 m ²	104.260 m ²
235.960 m²		
t.o.v. 2018 H1		
▼ 14%	▼ 11%	▼ 14%

Structureel aanbod

2019 H1	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
Kantoorruimte	113.340 m ²	39.245 m ²
147.080 m²		
t.o.v. 2018 H1		
▲ 4%	▼ 8%	▲ 5%

Opname

2019 H1	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
Kantoorruimte	100.315 m ²	18.160 m ²
22.685 m²		
t.o.v. 2018 H1		
▲ 44%	▼ 7%	▲ 15%

Transactielooptijden

2019 H1	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
Kantoorruimte	191 dagen	247 dagen
468 dagen		
t.o.v. 2018 H1		
▲ 40	▼ 34	▲ 42

GLS Facilities

Investeringsoverzicht m.b.t. maatregelen die huidige energielabels verbeteren naar C

Voorgestelde maatregelen

Adres object:	Huidig E label:	Toe te passen maatregel > C Label	Resultaat	Energie Index	Aantal	Eenh	P/eenh.	Totaal	Aandeel voor rekening eigenaar
Nieuwe Oeverstraat 65	G	LED verlichting			2768,00	m2	€ 18,00	€ 49.824,00	
		Aanwezigheidsdetectie			2768,00	m2	€ 5,00	€ 13.840,00	
		Daglichtafhankelijke regeling							
		PV Panelen (250m ²) (240Wp) (ipv zonwering)	C	1,27	€ 1,00	post	€ 75.000,00	€ 75.000,00	
							€ 138.664,00	€ 314.664,00 jaar 1	
Neherkade 3000 t/m 3140	Geen label	Ledverlichting aanbrengen			8202,00	m2	€ 18,00	€ 147.636,00	€ 85.628,88
		HR++ glas plaatsen			2140,00	m2	€ 55,00	€ 117.700,00	€ 117.700,00
							€ 265.336,00	€ 203.328,88 € 313.278,88	
Overige objecten:								€ 615.910,00	
								Excl. BTW	
Groningerweg 19 Kabeljauwallee 35	gebruiksfunctie Logies/Hotel	(nog) geen plicht IDEM							

N° Estimate Replacement Costs Project Wellsteen - dd September XX, 2020		Budget	
		Immediate	1-3 years
7	SITE 07 - Arnhem - Nieuwe Oeverstraat (1970) 2 565 m²		
	Windows and doors	€ 4.106,48	
	Roofing system		
	Renew deteriorated skylights	€ 8.000,00	
	Common areas		
	Lightning	€ 25.000,00	
	Renovation		€ 50.000,00
	Total estimate	€ 37.106,48	€ 50.000,00

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Arnhem O 7916](#)

Kadastrale objectidentificatie : 075990791670000

Locatie Nieuwe Oeverstraat 65
6811 JB Arnhem

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 700 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 190486 - 443707

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)

Koopsom € 4.095.000

Koopjaar 2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 52494/171](#)

Ingeschreven op 21-06-2007 om 09:00

Naam gerechtigde [Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XIV](#)

Adres De entree 55
1101 BH AMSTERDAM

Statutaire zetel LEEUWARDEN

KvK-nummer [01120617](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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. 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:

STICHTING BEWAARDER JURIDISCHE EIGENDOM AEFIDES VASTGOED XIV, een stichting opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Gemeente Leeuwarden en kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01120617, (de **Stichting Bewaarder**) in haar hoedanigheid van bewaarder en juridisch rechthebbende ten aanzien van het vermogen van AC Midden 14 C.V., een commanditaire vennootschap aangegaan naar Nederlands recht, kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71466940, (de **Commanditaire Vennootschap**), op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door Aefides Vastgoed XIV B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Groningen en kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 02099240 (de **Beherend Vennoot**), in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de Commanditaire Vennootschap.

Een kopie van (een) recent gewaarmerkt(te) uittreksel(s) van het handelsregister van de Kamer van Koophandel is aangehecht als **Bijlage (1)**

hierna te noemen '**Verhuurder**',

EN

STICHTING IRISZORG, gevestigd aan het adres Mr B.M. Teldersstraat 4, 6842 CT Arnhem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09156820, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurslid de heer J.T.G. de Greef,

hierna te noemen '**huurder**',

Een kopie van (een) recent gewaarmerkt(te) uittreksel(s) van het handelsregister van de Kamer van Koophandel is aangehecht als **Bijlage (2)**

Hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

EN ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT :

1. HET GEHURDE, DE BESTEMMING

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de kantoorruimte ter grootte van ca. 766 m² v.v.o. (het 'gehuurde'), gelegen aan de

Nieuwe Oeverstraat 65 te Arnhem, zijnde kantoorgebouw "Oeverstaete", kadastraal bekend als Gemeente Arnhem, sectie O nummer 7916, groot 7 are. De Huurder huurt de derde (382 m2) en vierde verdieping (384 m2). Voorgenoemde metrages zijn conform de NEN 2580 meting, opgesteld door Royal Haskoning DHV met als datum 12-12-2018. **Partijen** ondertekend proces-verbaal van oplevering (na verbouwing)(**Bijlage (3)**) en de door Partijen gearafaerde tekeningen, die als **Bijlage [4]** aan de Huurovereenkomst zijn gehecht. Voorts hechten Partijen als **Bijlage [5]** aan een demarcatielijst waarin wordt aangeduid welke installaties en andere voorzieningen voor wiens rekening komen.

- 1.2** Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte. 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.
- 1.3** De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt 400 kg per m2.
- 1.4** Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde die wordt aangehecht als **Bijlage [6]**. Uiterlijk 12 maanden na ondertekening huurcontract ontvangt de huurder het definitieve energielabel met een minimale C label of hoger ter vervanging van de eerder ontvangen label. Deze zal worden aangehecht als **Bijlage(6a)**.
- 1.5** Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat: een verschil kleiner dan 5% met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

2. ALGEMENE BEPALINGEN

- 2.1** Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "Algemene Bepalingen Huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeed bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "Algemene Bepalingen"). De inhoud van deze Algemene Bepalingen is partijen bekend. Een door Huurder en Verhuurder gearafaerd exemplaar van de Algemene Bepalingen is als **Bijlage (7)** aan de huurovereenkomst gehecht.
- 2.2** De Algemene Bepalingen 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 **1 juni 2019** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van **5 jaar** en loopt tot en met **31 mei 2024**.



3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huur-overeenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door **uitsluitend Huurder** in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor **een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met 31 mei 2029.**
Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor **onbepaalde tijd.**

3.3 Beëindiging van deze Huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode met inachtneming van een termijn van één (1) jaar.

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

4. HUURPRIJS, OMZETBELASTING, HUURPRIJSAANPASSING, BETALINGSVERPLICHTING, BETAALPERIODE

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis **€ 76.600 exclusief BTW vergoeding en servicekosten.**

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. De activiteiten van huurder zijn BTW vrijgesteld. Partijen komen een opslag van 5% boven op de genoemde huurprijs overeen ter BTW compensatie.

4.3 Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

4.4 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juni, voor het eerst met ingang van 1 juni 2020 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.4 van de algemene bepalingen.

4.5 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten (hierna: de "Servicekosten" wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de Algemene Bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotten met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.6 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van 3 kalendermaand bedraagt bij huuringsdatum:

de huurprijs	€ 19.150,00
BTW compensatie a 5,0%	€ 957,50
Servicekosten inclusief BTW	€ 5.315,54
Totaal:	€ 25.423,04

(zegge: vijftwintigduizend vierhonderd drieëntwintig euro en vier cent)

4.7 Met het oog op de ingangsdatum en de overeengekomen incentives, heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 augustus 2019 tot en met 30

september en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 16.948,69. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 augustus 2019. Hierna zal huurder het onder punt 4.6 genoemde bedrag voldoen per kwartaal.

- 4.8 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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.
- 4.9 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

5 LEVERING VAN ZAKEN EN DIENSTEN (SERVICEKOSTEN)

- 5.1 De door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen/diensten zijn genoemd en beschreven in demarcatielijst.
- 5.2 Verhuurder is slechts bevoegd de in artikel 5.1 van de Huurovereenkomst genoemde leveringen/diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen na daartoe verkregen schriftelijke instemming van Huurder. Huurder is gerechtigd van Verhuurder te verlangen dat de omvang en/of de samenstelling van de leveringen /diensten wijzigt. Eventuele aanpassingen kunnen resulteren in een prijsaanpassing die te allen tijden zal zijn gebaseerd op marktconforme voorwaarden.
- 5.3 Huurder is gerechtigd om voor eigen rekening en risico de levering en diensten, en de daarmee gemoeide kosten, te (laten) onderzoeken. Verhuurder zal op eerste strekkend schriftelijk verzoek alle onderliggende documentatie aan Huurder ter beschikking stellen.
- 5.4 Partijen hechten als **Bijlage (8)** aan, een excel overzicht servicekosten, waarin is aangegeven, waarop het voorschotbedrag op is gebaseerd.
- 5.5 Verhuurder draagt er zorg voor dat de bij overdracht van het gehuurde de demarcatielijst overgaat op een rechtsopvolger van Verhuurder.

6. ZEKERHEDEN

- 6.1 Partijen komen overeen dat Huurder ten behoeve van de naleving van de huurovereenkomst een depot (ROZ Model2018) zal storten ter grootte van 3 maanden huur, servicekosten en BTW vergoeding. Dit depot zal binnen 2 weken na ondertekening contract worden overgemaakt op het reguliere bankrekeningnummer van verhuurder.
- 6.2 Huurder en Verhuurder zijn gerechtigd de huurovereenkomst, per direct op te zeggen, wanneer de Verhuurder of Huurder de afgesproken schriftelijk vastgelegde werkzaamheden [**Bijlage 9 verhuurder, Bijlage 9a huurder**] en vastgelegd in de



gemeenschappelijke planning, niet tot uitvoer brengt. **[Bijlage 10]** Huurder heeft het recht na de huuropzegging nog 1 jaar in het pand te blijven.

- 6.3** Niet later dan 12 maanden na het ondertekenen van de huurovereenkomst door beide partijen zal verhuurder zorgdragen dat het gehuurde minimaal aan C-label of hoger energie certificering voldoet.

7 BEHEERDER

- 7.1** Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op Arcona Capital Project BV, Kollenbergweg 56 te Amsterdam, te bereiken onder nummer 020 - 8204720.
- 7.2** Huurder dient zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende de Huurovereenkomst met de beheerder te verstaan. Opzeggingen sommaties en andere mededelingen gericht op rechtsgevolg, mogen ook rechtstreeks aan Verhuurder gezonden worden.

8. INCENTIVES

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

9. ASBEST / MILIEU

- 9.1** Voor zover bekend bij de verhuurder, bevat het gehuurde en de ondergrond geen asbesthoudend materiaal.
- 9.2** Voor zover bekend bij de verhuurder, zijn er geen verontreinigingen aanwezig in, aan of op het gehuurde. Voor zover bekend bij verhuurder voldoen de leidingen aan de geldende wet en regelgeving voor waterleidingen en legionellapreventie zoals de Drinkwaterwet en het Drinkwaterbesluit.

10 DUURZAAMHEID/GREEN LEASE

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

11 BIJZONDERE BEPALINGEN INHOUDENDE AFWIJINGEN VAN EN/OF AANVULLINGEN OP DE ALGEMENE BEPALINGEN

- 11.1** Verhuurder stelt aan Huurder een huurvrije periode ter beschikking van 3 (drie) maanden inclusief BTW compensatie, over de eerste huurperiode van 5 jaar, als volgt verdeeld:
- 2 maanden huurvrij in huurjaar 1, van 1 juni tot en met 31 juli 2019;
 - 1 maand huurvrij in huurjaar 2, van 1 juni tot en met 30 juni 2020;



Mocht huurder voor een aaneengesloten periode van 5 jaar verlengen dan stelt verhuurder aan huurder nogmaals een huurvrije periode van 3 maanden ter beschikking inclusief BTW compensatie, als volgt verdeeld:

- 2 maanden huurvrij in huurjaar 6, van 1 juni tot en met 31 juli 2024;
- 1 maand huurvrij in huurjaar 7, van 1 juni tot en met 30 juni 2025.

11.2 Geschiktheid van het Gehuurde

Het bepaalde in artikel 2.3 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.

11.3 Staat van het Gehuurde bij aanvang Huurovereenkomst

De laatste zin van artikel 3.1 van de Algemene Bepalingen: "Indien bij aanvang van de Huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het Gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen." is niet van toepassing. In plaats daarvan geldt het bepaalde in artikel 7:224 lid 2 BW.

11.4 Gebruiksverplichting

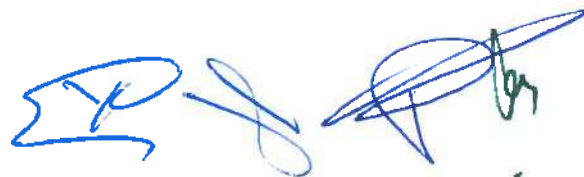
Artikel 5.1 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing. Partijen komen overeen dat Huurder geen gebruiksverplichting heeft en evenmin gehouden is om het Gehuurde te voorzien van inrichting en/of inventaris. Huurder is verplicht om ingeval van (langdurige) leegstand voor eigen rekening en risico maatregelen te treffen ter voorkoming van kraak.

Huurder zal voorts alle maatregelen nemen die noodzakelijk zijn om te voorkomen dat (gedeeltelijke) leegstand van invloed is op de kwaliteit van het Gehuurde. Leegstand zal nooit van invloed zijn op de betalingsverplichtingen en andere verplichtingen, zoals onderhoud, veiligheid (eveneens met inachtneming van het kraakrisico), van de Huurder welke voortvloeien uit de Huurovereenkomst en zullen nimmer een verlaging van de huur tot gevolg hebben. Alle kosten of schade ten gevolge van leegstand, zoals boetes en heffingen, waaronder door een overheidsorgaan opgelegde leegstandsheffingen, zijn voor rekening van Huurder.

11.5 Reclame/naamsaanduiding

In afwijking van artikelen 5.5 en 12.4 van de Algemene Bepalingen is (uitsluitend) Huurder - tezamen met eventuele overige huurders van het kantoorgebouw waarvan het Gehuurde deel uitmaakt - gerechtigd tot het plaatsen van naamsaanduiding en reclame- of andere uitingen op/aan het dak en de buitengevel. Huurder dient zelf en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor het verkrijgen van de daarvoor benodigde vergunningen.

11.6 Onderverhuur



Huurder heeft het recht om de gehuurde ruimte (geheel of gedeeltelijk) onder te verhuren. Huurder zal hiervoor toestemming vragen aan verhuurder. Verhuurder zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.

11.7 De als **Bijlage [5]** aangehechte demarcatielijst geeft per onderdeel van het Gehuurde is aan op welke partij de vernieuwings-, herstel- en onderhoudsverplichting rust. Tevens is in deze demarcatielijst aangeduid welke partij verantwoordelijk is voor het schilderen, het reinigen van het Gehuurde, en het keuren van de technische installaties. Volledigheidshalve wordt vermeldt: V= kosten verhuurder, H= kosten huurder en S= kosten huurder naar rato gehuurde oppervlakte. S= servicekosten.

11.8 Onderhoud

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13 van de Algemene Bepalingen staat Verhuurder ervoor in voorgenomen onderhoudsplannen tijdig met Huurder af te Stemmen. Renovatiewerkzaamheden en/of renovatieplannen dient Verhuurder tijdig met Huurder overeen te komen op basis van een redelijk voorstel als bedoeld in artikel 7:220 BW.

11.9 Veranderingen en toevoegingen door Huurder

In afwijking van artikel 12 van de Algemene Bepalingen heeft Huurder gedurende de looptijd van de Huurovereenkomst het recht om zonder dat zij Verhuurder voorafgaand om toestemming hoeft te vragen voor haar rekening aanpassingen aan het Gehuurde aan te brengen, behoudens voor zover het aanpassingen aan de bouwkundige constructie of de technische installaties van het Gehuurde betreft. Ingeval toestemming is vereist, zal Verhuurder haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden of vertragen.

11.10 Oplevering einde Huurovereenkomst

Aan het einde van de huurperiode heeft huurder het recht het gehuurde op te leveren in nette staat bezemschoon, vrij van inventaris, met enkel slijtage door normaal gebruik.

11.11 Toegang Verhuurder

In afwijking van artikel 16 van de Algemene Bepalingen heeft Verhuurder toegang tot het Gehuurde na voorafgaande schriftelijke, telefonische, en of toestemming per email van Huurder.

11.12 Servicekosten

In afwijking en/of aanvulling op artikel 18.1 tot en met 18.11 van de Algemene Bepalingen komen Partijen het volgende overeen.

11.13 De vergoeding voor de door Verhuurder te leveren zaken en diensten die betrekking hebben op de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw waar het Gehuurde deel van uitmaakt, wordt vastgesteld door verhuurder op basis van het redelijkerwijs aan Huurder toekomende gedeelte daarvan.



11.14 Verhuurder is verplicht om op eerste schriftelijk verzoek van de Huurder binnen dertig werkdagen inzage te geven in alle overeenkomsten met derden, facturen en specificaties die betrekking hebben op de levering van zaken en diensten.

11.15 In aanvulling op artikel 18.4 van de Algemene Bepalingen zal Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht van kosten op basis van de demarcatielijst invullen in een excelformulier en als Bijlage [8] aan de Huurovereenkomst aanhechten. Tevens zal Verhuurder binnen negen (9) maanden na ieder kalenderjaar dus uiterlijk voor 1 oktober van ieder kalenderjaar, aan Huurder het kosten overzicht ter beschikking stellen. Aan dit overzicht worden alle facturen en specificaties gehecht van de geleverde zaken en diensten. Indien Verhuurder aan deze verplichting(en) niet, niet tijdig, of niet volledig voldoet, is Huurder gerechtigd de betaling van het voorschot op de servicekosten op te schorten, zonder dat Verhuurder gerechtigd is de levering van zaken en diensten op te schorten of te beëindigen.

11.16 Indien Verhuurder op grond van het overzicht als bedoeld in de artikelen 18.4 en 18.5 van de Algemene Bepalingen jegens Huurder een verplichting heeft tot terugbetaling, dient het overzicht vergezeld te gaan van een creditnota en dient Verhuurder het bedrag binnen 60 werkdagen na dagtekening van het overzicht aan Huurder te hebben voldaan. Indien Huurder de juistheid van het overzicht op onderdelen betwist, laat dit de betalingsverplichting van Verhuurder onverlet.

11.17 Verzekeringen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 21 van de Algemene Bepalingen, zal Verhuurder het Gehuurde verzekeren en verzekerd houden op grond van herbouwwaarde tegen alle gebruikelijke risico's, zoals het risico van brand- en andere schade.

11.18 Betalingen

Partijen komen overeen dat de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW geldt in plaats van de boete als bedoeld in artikel 23.2 van de Algemene Bepalingen.

Boetebepaling

Het bepaalde in artikel 29 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing. In plaats daarvan gelden de wettelijke bepalingen.

12. Bijzondere bepalingen

12.1 Geschiktheid overeengekomen gebruik

Verhuurder garandeert dat het Gehuurde ten tijde van de Huuringangsdatum alle eigenschappen heeft voor het overeengekomen gebruik overeenkomstig artikel 1.2 van de Huurovereenkomst, alsmede voor het verkrijgen van de toestemming(en), ontheffing(en) of vergunning(en) van overheidswege, die benodigd zijn voor voornoemd overeengekomen gebruik. Voorts garandeert Verhuurder dat ten tijde van de Huuringangsdatum voornoemd overeengekomen gebruik niet wordt beperkt door publiek- of privaatrechtelijke belemmeringen zoals (onder meer) het



bestemmingsplan, de erfpacht-, grond- of appartementsrechtvoorwaarden of andere lasten of beperkingen

12.2 BHV-testen

Verhuurder is zich ervan bewust dat Huurder verplicht is om één (1) maal per 12 maanden een bedrijfshulpverlening-test (hierna: "BHV-test") uit te (doen) voeren in het gebouw waarvan het Gehuurde onderdeel uitmaakt om aan de geldende (brand)veiligheids- en arbo- wet- en regelgeving te voldoen. Verhuurder zal alle medewerking verlenen, en ervoor zorgdragen dat ook de overige huurder(s) in het gebouw waarvan het Gehuurde onderdeel uitmaakt alle medewerking verlenen, aan Huurder om aan zijn verplichtingen uit hoofde van de (brand)veiligheids- en arbo- wet- en regelgeving te voldoen, bijvoorbeeld het toestaan en mogelijk maken van BHV-testen waarbij ontruiming van het Gehuurde wordt geoefend.

12.3 Overdracht van rechten en verplichtingen

In geval van overdracht van het Gehuurde en vestiging of overdracht/vestiging van een zelfstandig recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal op het Gehuurde zal Verhuurder ervoor zorgdragen dat zijn rechtsopvolger(s) aan alle bepalingen uit de Huurovereenkomst wordt/worden gebonden, alsmede aan alle bepalingen uit de bijlagen bij de Huurovereenkomst.

12.4 Forum- en rechtskeuze

Eventuele uit de Huurovereenkomst en daaraan gerelateerde overeenkomsten voortvloeiende geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter en zijn onderworpen aan het Nederlands recht.

12.5 Verhuurder is bekend met de voorgenomen verbouwing door huurder. Na verbouwing van het door huurder gehuurde gedeelte zal hiervoor een proces verbaal van oplevering worden bijgevoegd aan huurcontract.

12.6 Te verrichten werkzaamheden op kosten van verhuurder.

Aanpassing portiek, zodat het pand bereikbaar is voor minder validen.
Het in werking stellen van de 2^e lift in het gebouw en laten voldoen aan de wettelijke eisen.

12.7 Verhuurder zal investeren in het pand en verschillende werkzaamheden ondernemen, waaronder het afsluiten van de buitenkozijnen en het verbeteren van de brandbeveiliging. Verhuurder zal eerste prioriteit geven aan de verwarming, koeling en luchtbehandeling installaties van het pand. De door de wet gestelde eisen zullen hierop van toepassing zijn. De werkzaamheden en vervangingen genoemd in de offerte van Unica (Bijlage 9) zal de verhuurder, volledig opdragen en laten uitvoeren voor rekening van verhuurder.
Uitvoering werkzaamheden en vervangingen zal invulling krijgen via de in artikel 12.8 genoemde gemeenschappelijke uitvoeringsplanning.

12.8 Verhuurder zal genoemde werkzaamheden laten samenvallen met de door de huurder gewenste aanpassingen /verbouwing, dit om te voorkomen, dat er onnodig

overlast ontstaat voor de huurder. Verhuurder maakt in overleg met de huurder hiervoor een gemeenschappelijke planning die door partijen wordt gedragen. Definitieve planning zal aangehecht aan het huurcontract **(Bijlage 10)**

Aldus opgemaakt en ondertekend in 3-voud

Verhuurder:

Plaats: AMSTERDAM Datum: 7 AUG. 2019

Aefides Vastgoed XIV B.V. als beherend vennoot van AC Midden 14 C.V.
namens deze,

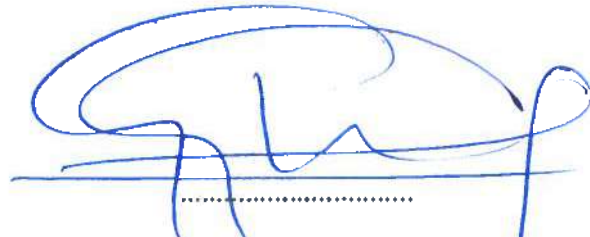


.....
P.H.J. Mars

Huurder:

Plaats: Amhem Datum: 25-07-2019

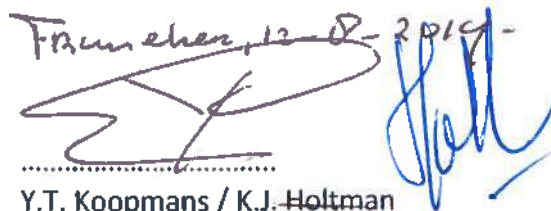
Stichting Iriszorg
namens deze,



.....
J.T.G. de Greef

Stichting bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XIV (Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed)
namens deze,

Plaats: Datum:

Amhem, 12-8-2019


.....
Y.T. Koopmans / K.J. Holtman

Plaats: Harze Datum: 19-8-2019



.....
H.P. Van Ham

Bijlagen: *)

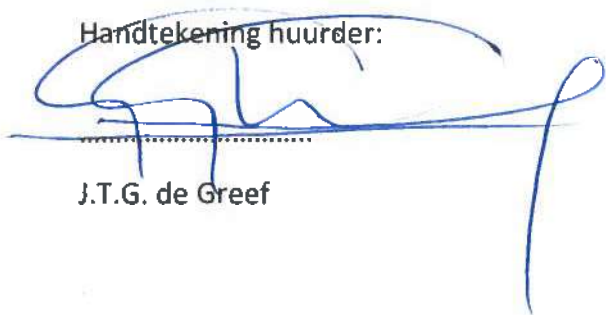
- [1] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- [2] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
- [3] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering na verbouwing).
- [4] plattegrond/tekening van het gehuurde.
- [5] demarcatie lijst
- [6] energie prestatie certificaat (vigerende)
- [6a] energie prestatie certificaat minimaal label C
- [7] algemene bepalingen.
- [8] excel overzicht servicekosten
- [9] offerte Unica, geheel uit te voeren door verhuurder en voor rekening van de verhuurder
- [9a] werkzaamheden uit te voeren door huurder in gehuurde en voor rekening van huurder
- [10] definitieve planning (toevoegen na overeenstemming partijen)

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

Handtekening verhuurder

.....
P.H.J. Mars

Handtekening huurder:



.....
J.T.G. de Greef



Bijlage 1

The Netherlands Chamber of Commerce Business Register extract

CCI number 71466940

Page 1 (of 1)

Joint venture

RSIN 858726543
Legal form Commanditaire Venootschap (comparable with Limited Partnership)
Name AC Midden 14 C.V.
Date of incorporation 13-04-2018
Duration Indefinite
Number of dormant partners 1
Dormant capital Contribution in cash: EUR 100,00

Company

Trade name AC Midden 14 C.V.
Company start date 13-04-2018 (registration date: 19-04-2018)
Activities SBI-code: 6832 - Management of real estate
Employees 0

Establishment

Establishment number 000039650375
Trade name AC Midden 14 C.V.
Visiting address Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam
Telephone number +31208204720
Date of incorporation 13-04-2018 (registration date: 19-04-2018)
Activities SBI-code: 6832 - Management of real estate
For further information on activities, see Dutch extract.
Employees 0

Partner

Name Aefides Vastgoed XIV B.V.
Visiting address Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam
Registered under CCI number 02099240
Date of entry into office 13-04-2018 (registration date: 19-04-2018)
Powers Unlimited authorisation

Extract was made on 20-04-2018 at 17.31 hours.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Waarmerk
KvK

This extract has been certified with a digital signature and is an official proof of registration in the Business Register. You can check the integrity of this document and validate the signature in Adobe at the top of your screen. The Chamber of Commerce recommends that this document be viewed in digital form so that its integrity is safeguarded and the signature remains verifiable.

Handwritten signature in blue ink.

2018-04-20 17:31:13



Bijlage 2

Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 09156820

Pagina 1 (van 7)

Rechtspersoon

RSIN 815848493
Rechtsvorm Stichting
Statutaire naam Stichting IrisZorg
Statutaire zetel Arnhem
Eerste inschrijving handelsregister 04-01-2006
Datum akte van oprichting 30-12-2005
Datum akte laatste statutenwijziging 07-01-2016
Activiteiten

SBI-code: 87902 - Maatschappelijk opvang met overnachting
SBI-code: 86104 - Geestelijke gezondheids- en verslavingszorg met overnachting
SBI-code: 86222 - Praktijken van psychiaters en dagbehandelcentra voor geestelijke gezondheids- en verslavingszorg
SBI-code: 0150 - Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren
SBI-code: 94993 - Steunfondsen (niet op het gebied van welzijnszorg)
SBI-code: 8130 - Landschapsverzorging
SBI-code: 32991 - Sociale werkvoorziening

Hoofdvestiging

Vestigingsnummer 000025132318
Naam Stichting IrisZorg
Bezoekadres Mr B.M. Teldersstraat 4, 6842CT Arnhem
Postadres Postbus 351, 6800AJ Arnhem
Telefoonnummer 0886061610
Internetadres www.iriszorg.nl
E-mailadres info@iriszorg.nl
Datum vestiging 01-01-2007 (datum registratie: 11-06-2012)
Activiteiten SBI-code: 86222 - Praktijken van psychiaters en dagbehandelcentra voor geestelijke gezondheids- en verslavingszorg
SBI-code: 86104 - Geestelijke gezondheids- en verslavingszorg met overnachting
SBI-code: 94993 - Steunfondsen (niet op het gebied van welzijnszorg)
SBI-code: 8130 - Landschapsverzorging
SBI-code: 32991 - Sociale werkvoorziening
In brede zin zorg bieden aan mensen die al dan niet tijdelijk dak- of thuisloos zijn of dreigen te worden en aan mensen met verslavingsproblemen. Steunfondsen. Landschapsverzorging. Sociale werkvoorziening.

Bestuurders

Naam de Greef, Johannes Theodorus Gioacchino
Geboortedatum en -plaats 24-11-1962, Heerhugowaard
Datum in functie 01-06-2017 (datum registratie: 21-06-2017)
Bevoegdheid Alleen/zelfstandig bevoegd

Waarsmerkt
KvK

Een gewaarmerkt uittreksel is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. Een papieren gewaarmerkt uittreksel is ondertekend, voorzien van een microtekst en uv-logo gedrukt op 'optisch dood' papier.

2019-02-06 14:55:33



Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 09156820

Pagina 2 (van 7)

Naam Dykstra - Verschuure, Maatje Janna
Geboortedatum en -plaats 15-03-1959, Middelburg
Datum in functie 01-10-2017 (datum registratie: 13-10-2017)
Titel Voorzitter Raad van Bestuur
Bevoegdheid Alleen/zelfstandig bevoegd

Commissarissen

Naam Teunissen, Cornelle Petronella Margaretha
Geboortedatum en -plaats 01-08-1956, Rotterdam
Datum in functie 27-03-2012 (datum registratie: 07-05-2013)
Titel Voorzitter Raad van Toezicht

Naam Wiebes - van Kasteren, Edmund Johannes
Geboortedatum en -plaats 21-08-1953, Rotterdam
Datum in functie 28-03-2012 (datum registratie: 01-06-2012)
Titel Lid Raad van Toezicht

Naam Kunst, Marthyne Aafke Johanna
Geboortedatum en -plaats 20-10-1962, Enschede
Datum in functie 01-07-2016 (datum registratie: 03-10-2016)
Titel Lid Raad van Toezicht

Naam Bosveld, Rudolf
Geboortedatum en -plaats 28-12-1958, Rheden
Datum in functie 01-01-2018 (datum registratie: 24-01-2018)
Titel Lid Raad van Toezicht

Naam van Nattem, Marcel
Geboortedatum en -plaats 01-03-1959, Amsterdam
Datum in functie 01-01-2018 (datum registratie: 31-01-2018)
Titel Lid Raad van Toezicht

Er kunnen functionarissen zijn die een uitsluitend tot vestigingen beperkte bevoegdheid hebben; deze worden alsdan vermeld op het uittreksel van de betreffende vestiging(en).

Vestiging(en)

Vestigingsnummer 000025132369
Naam Stichting IrisZorg
Bezoekadres Tarweweg 18 A, 6534AM Nijmegen

Vestigingsnummer 000025132377
Naam Stichting IrisZorg
Bezoekadres Tarweweg 20, 6534AM Nijmegen



Een gewaarmerkt uittreksel is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. Een papieren gewaarmerkt uittreksel is oriënterend, voorzien van een microtekst en uv-logo gedrukt op 'optisch dood' papier.



Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 09156820

Pagina 3 (van 7)

Vestigingsnummer	000025132385
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Molenveldlaan 1, , 3 en 5, 6523RJ Nijmegen
Vestigingsnummer	000025132407
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Frielinkstraat 3, 7001CW Doetinchem
Vestigingsnummer	000025132415
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Noordelijke Spoorstraat 15, 6711NJ Ede
Vestigingsnummer	000025132474
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Wolfheze 4 100, 6874BE Wolfheze
Vestigingsnummer	000025132504
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Prinses Beatrixlaan 25, 4001AG Tiel
Vestigingsnummer	000025140213
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Stationstraat 30, -32, 7311NT Apeldoorn
Vestigingsnummer	000025140248
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Calyptostraat 11, -49, 7323SJ Apeldoorn
Vestigingsnummer	000025140256
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Van Limburg Stirumweg 12, 7361CE Beekbergen
Vestigingsnummer	000025140264
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Van Limburg Stirumweg 14, 7361CE Beekbergen
Vestigingsnummer	000025140272
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Van Limburg Stirumweg 16, 7361CE Beekbergen
Vestigingsnummer	000025140280
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Van Limburg Stirumweg 15, 7361CE Beekbergen

Waarnemer
KvK

Een gewaarmerkt uittreksel is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. Een papieren gewaarmerkt uittreksel is ondertekend, voorzien van een microtekst en uv-logo gedrukt op 'optisch dood' papier.

2019-02-06 14:55:33



Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 09156820

Pagina 4 (van 7)

Vestigingsnummer	000025140299
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Van Limburg Stirumweg 17, 7361CE Beekbergen
Vestigingsnummer	000025140302
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Van Limburg Stirumweg 13, 7361CE Beekbergen
Vestigingsnummer	000025140310
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Van Limburg Stirumweg 19, 7361CE Beekbergen
Vestigingsnummer	000025140329
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Van Limburg Stirumweg 20, 7361CE Beekbergen
Vestigingsnummer	000025140345
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Tullekensmolenweg 47, 7361EP Beekbergen
Vestigingsnummer	000025140353
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Tullekensmolenweg 51, 7361EP Beekbergen
Vestigingsnummer	000025140361
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Tullekensmolenweg 49, 7361EP Beekbergen
Vestigingsnummer	000025140388
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Bursestraat 70, -72, 7411VB Deventer
Vestigingsnummer	000025140396
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Polstraat 8, -10, 7411KB Deventer
Vestigingsnummer	000025140418
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Polstraat 70, -74, 7411KC Deventer
Vestigingsnummer	000025140426
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Thorbeckelaan 1, 3843WL Harderwijk



Een gewaarmerkt uittreksel is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. Een papieren gewaarmerkt uittreksel is onderkend, voorzien van een microtekst en uv-logo gedrukt op 'optisch dood' papier.



Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 09156820

Pagina 5 (van 7)

Vestigingsnummer	000025160125
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Paulstraat 11, 6822BP Arnhem
Vestigingsnummer	000025160133
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Vinkenstraat 38, 6822JA Arnhem
Vestigingsnummer	000025160141
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	St. Antonielaan 177, 6821GG Arnhem
Vestigingsnummer	000025160168
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	St. Antonielaan 179, 6821GG Arnhem
Vestigingsnummer	000025160176
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Parkstraat 1 A, 6828JB Arnhem
Vestigingsnummer	000025160184
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Utrechtsestraat 64, 6811LZ Arnhem
Vestigingsnummer	000025160281
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Kapoeniestraat 9 01, , 9-02/3, 9-05, 7001CB Doetinchem
Vestigingsnummer	000025160303
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Wolfheze 2, 6874BE Wolfheze
Vestigingsnummer	000025160311
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Wolfheze 2 4, 6874BE Wolfheze
Vestigingsnummer	000025160338
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Wolfheze 2 9, 6874BE Wolfheze
Vestigingsnummer	000025160346
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Orchislaan 39, 6833AG Arnhem



Handwritten signatures

Een gewaarmerkt uittreksel is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. Een papieren gewaarmerkt uittreksel is ondertekend, voorzien van een microtekst en uv-logo gedrukt op 'optisch dood' papier.

Handwritten signature

2019-02-06 14:55:33



Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 09156820

Pagina 6 (van 7)

Vestigingsnummer	000025160354
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Remisestraat 2, 6828KZ Arnhem
Vestigingsnummer	000025160494
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Ambachtstraat 3, 7005AM Doetinchem
Vestigingsnummer	000025160508
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Nieuwe Markt 60, 6511XL Nijmegen
Vestigingsnummer	000025160516
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Nieuwe Dukenburgseweg 15, 6534AD Nijmegen
Vestigingsnummer	000025160524
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Bijleveldsingel 10, 6521AS Nijmegen
Vestigingsnummer	000025160532
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Uranusstraat 24, 6543XS Nijmegen
Vestigingsnummer	000025160656
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Tweede Oude Heselaan 173, 6542VE Nijmegen
Vestigingsnummer	000025160664
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Tarweg 16, 6534AM Nijmegen
Vestigingsnummer	000025209035
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Groningensingel 1221, , 1219, 1223, 6835HZ Arnhem
Vestigingsnummer	000032140630
Naam	IrisZorg
Bezoekadres	Gondel 36 36, -01, 8243DG Lelystad
Vestigingsnummer	000032308892
Naam	Stichting IrisZorg
Bezoekadres	Hunneveldweg 14, 6903ZN Zevenaar

Waarschuwing
KvK

Een gewaarmerkt uittreksel is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. Een papieren gewaarmerkt uittreksel is ondertekend, voorzien van een microtekst en uv-logo gedrukt op 'optisch dood' papier.



Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 09156820

Pagina 7 (van 7)

Vestigingsnummer
Naam
Bezoekadres

000035392258
Stichting IrisZorg
van Schevichavenstraat 12, 6511LM Nijmegen

Vestigingsnummer
Naam
Bezoekadres

000037388622
Stichting IrisZorg
Polstraat 75, -79, 7411KX Deventer

Vestigingsnummer
Naam
Bezoekadres

000040572110
Vince
Ubbergseweg 172, 6522KD Nijmegen

Vestigingsnummer
Naam
Bezoekadres

000040572129
Stichting IrisZorg
Achterweg 11, 4001MV Tiel

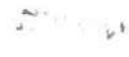
Uittreksel is vervaardigd op 06-02-2019 om 14.55 uur.
Voor uittreksel

F.R. Sweertman, Manager Centrale Productie en Backoffice



Een gewaarmerkt uittreksel is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. Een papieren gewaarmerkt uittreksel is ondertekend, voorzien van een microtekst en uv-logo gedrukt op 'optisch dood' papier.

2019-02-06 14:55:33





Project: Nieuwe Oeverstraat 65, Arnhem
Opdrachtgever: Aelides Vastgoed XIV CV
Onderwerp: Verdeelstaat 2525 H
Evenredige verdeling VVO: Conform NEN2580 (nl) uitgave mei 2007 artikel 4.6.2.
Metrages uitgedrukt in: m²
Grondslag bepaling opp.: Conform NEN 2580 (nl) uitgave mei 2007 / NEN 2580:2007/C1:2008
Datum: 12-12-2018

Bijlage 4



Etage	Huurder(s) verdelstaat	Ruimte-soort	Primair-oppervlak	Gemeenschappelijke toeslag verdieping Rato% huurders	Gemeenschappelijke toeslag gebouw Rato% huurders	Totaal VVO
Souterrain	Huurder A	Ressorterend onder huurder	498	36,4	26,0	561
Souterrain		Totaal verdieping	498	36,4	26,0	561
Begane grond	Huurder A	Ressorterend onder huurder	550	32,9	28,3	611
Begane grond		Totaal verdieping	550	32,9	28,3	611
Verdieping 1	Huurder A	Ressorterend onder huurder	304	52,8	17,3	374
Verdieping 1		Totaal verdieping	304	52,8	17,3	374
Verdieping 2	Huurder A	Ressorterend onder huurder	317	47,7	17,7	382
Verdieping 2		Totaal verdieping	317	47,7	17,7	382
Verdieping 3	Huurder A	Ressorterend onder huurder	317	47,7	17,7	382
Verdieping 3		Totaal verdieping	317	47,7	17,7	382
Verdieping 4	Huurder A	Ressorterend onder huurder	317	49,1	17,8	384
Verdieping 4		Totaal verdieping	317	49,1	17,8	384
Totaal gebouw			2302	287	125	2694

Getotaliseerd per Huurder:	Ruimte-soort	Primair oppervlak	Gemeenschap. toeslag verdieping	emeenschap. toeslag gebouw	Totaal VVO	in Perct. v/h VVO
Huurder A	Ressorterend onder huurder	2302	181	81,0	2564	100%
Totaal		2302	181	81,0	2564	100%

Ruimten ressorterend onder gemeenschappelijke toeslag verdieping:	Souterrain	B.G.	Verd.1	Verd.2	Verd.3	Verd.4	Dak	Totaal
Gangzone	18,52	3,6	15,8	15,8	15,7	15,7		85,1
Opslagruimte								0,00
Kopieerruimte								0,00
Liftthal			21,1	10,3	10,3	11,8		53,4
Overloop		1,9		5,65	5,65	5,65		18,9
Pantry								0,00
Sanitair	17,9	27,35	14,24	14,18	14,24	14,18		102
Werkkast			1,76	1,76	1,76	1,76		7,04
Totaal	36,4	32,9	52,8	47,7	47,7	49,1	0,00	287

Ruimten ressorterend onder gemeenschappelijke toeslag gebouw:	Souterrain	B.G.	Verd.1	Verd.2	Verd.3	Verd.4	Dak	Dak	Dak	Totaal
Archief/opslag										0,00
Containerruimte										0,00
Entree ervof Centrale hal	38,94	33,45								72,4
MIVA toilet										0,00
Rijwielstalling (in pandig)	52,36									52,4
Tochtportaal of Tochtsluis										0,00
Totaal	91,3	33,5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125

Noot: Door de afrondingsregels (zie bijlage) kunnen kleine verschillen ontstaan door cumulatieve afrondingen

Uitgangspunten (volgens richtlijn NTA 2581:2011):

"Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5 %, er van uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25 % afwijkt van de gemeten maat."

- de glaslijncorrectie is gebaseerd op controle op locatie.
- de vrije hoogte onder trappen en schuine vlakken is gebaseerd op controle op locatie.

- basis tekening - GLS Facilities 14-06-2011
- diverse controle metingen Royal HaskoningDHV d.d.: 22-11-2018

Eigentem
1 - Vervanging
2 - Onderhoud
3 - Schilderen
4 - Reinigen
5 - Inspectie / Keuring : Jaarlijks
6 - Verwijderen door huurder

BOUWKUNDIG									
	Eigentem	1 - Vervanging	2 - Onderhoud	3 - Schilderen	4 - Reinigen	5 - Inspectie / Keuring : Jaarlijks	6 - Verwijderen door huurder		
B01 dakconstructie	V	V	V	V	V	V	nee		0
B02 fundering	V	V	V	n.v.t.	n.v.t.	V	nee		0
B03 hoofddragconstructie	V	V	V	V	V	V	nee		0
B04 vloeren	V	V	V	n.v.t.	n.v.t.	V	nee		0
GEVELS									
G01 balkons	V	V	V	V	V	V	nee		0
G02 balustrades metselwerk/beton/staal/etc	V	V	V	V	V	V	nee		0
G03 bedrijfs-/garagedeuren	V	V	S	V	V	S	nee		0
G04 buitenplafonds begane grond	V	V	V	V	V	V	nee		0
G05 buitentrap	V	V	V	V	V	V	nee		0
G06 Buitenwand afwerking/vliesgevel/beplating/pui	V	V	V	V	V	V	nee		0
G07 galerijen	V	V	V	V	V	V	nee		0
G08 glas enkelbladig binnenzijde	V	V	n.v.t.	n.v.t.	S	S	nee		0
G09 glas enkelbladig buitenzijde	V	V	n.v.t.	n.v.t.	S	S	nee		0
G10 glas meerbladig binnenzijde	V	V	n.v.t.	n.v.t.	S	S	nee		0
G11 glas meerbladig buitenzijde	V	V	n.v.t.	n.v.t.	S	S	nee		0
G12 hang & sluitwerk + raamslingers	V	V	H	n.v.t.	H	H	nee		0
G13 hellingen	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee		0
G14 kitvoegen in gevel	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee		0
G15 kozijnen, ramen, deuren	V	V	H	V	H	H	nee		0
G16 metselwerk en voegwerk	V	V	V	V	V	V	nee		0
G17 rolluiken	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee		0
G18 stucwerk in gevel	V	V	V	V	V	V	nee		0
G19 zonwering buiten	V	V	H	V	H	H	nee		0
DAKEN									
D01 dakdoorvoeren h.w.a.	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee		0
D02 dakdoorvoeren rookgas/schoorstenen	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee		0
D03 dakkapellen	V	V	V	V	V	V	nee		0
D04 dakramen	V	V	V	V	V	V	nee		0
D05 dakranden	V	V	V	V	V	V	nee		0
D06 goten	V	V	V	V	V	V	nee		0
D07 hellend dak	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee		0
D08 lichtkoepels	V	V	V	n.v.t.	S	V	nee		0
D09 lichtstraten	V	V	V	n.v.t.	S	V	nee		0
D10 luifel algemeen	V	V	V	V	V	V	nee		0
D11 parkeerdek	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee		0
D12 plat dak	V	V	V	n.v.t.	S	S	nee		0
D13 valbeveiliging dak	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee		0
INTERIEUR									
I01 algemene ruimten	V	n.v.t.	V	V	V	V	nee		0
I02 archiefstellingen	H	H	H	H	H	H	ja		0
I03 balie	H	H	H	H	H	n.v.t.	nee		0
I04 bloembakken/groenvoorziening	V	V	H	n.v.t.	H	H	nee		0
I05 brievenbussen	V	V	V	n.v.t.	H	n.v.t.	nee		0
I06 garderobe	H	H	H	H	H	H	ja		0
I07 hang- en sluitwerk	V	V	S	H	S	H	nee		0
I08 inventaris	H	H	H	H	H	H	ja		0
I09 keuken/restaurant/pantry's	H	H	H	H	H	H	nee		0
I10 overige Interieur onderdelen	H	H	H	H	H	H	ja		0
I11 parketvloeren/marmoleumvloeren	H	H	H	H	H	H	nee		0
I12 plafonds, exclusief installatie	V	V	V	H	H	V	nee		0
I13 raamslingers	H	H	H	H	H	H	nee		0
I14 receptiebalie	H	H	H	H	H	H	nee		0
I15 sanitaire ruimten/toketten	V	V	H	H	H	H	nee		0
I16 systeemwanden	V	V	V	V	V	V	nee		0
I17 systeemwanden aangebracht door huurder	H	H	H	H	H	H	nee		0

I17	tegelvloeren	V	V	V	n.v.t.	H	H	nee	0
I18	toiletaccessoires	H	H	H	H	H	H	ja	0
I19	trappen binnen	V	V	V	H	H	V	nee	0
I20	trappenhuizen	V	n.v.t.	V	V	V	V	nee	0
E21	vaste wanden	V	V	V	H	H	V	nee	0
I22	vitrage	H	H	H	H	H	H	nee	0
I23	vloerafwerking/dekvloeren	V	V	V	H	H	H	nee	0
I24	vloerbedekking	H	H	H	H	H	H	nee	0
I25	zonwering binnen	H	H	S	n.v.t.	H	H	nee	0
W-INSTALLATIES									
W01	afzuiginstallatie	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W02	afzuigkanalen en roosters	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W03	Luchtkanaalsystemen: volumeregelaars, centrale ventilatoren,	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W04	automatische deuren	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W05	binnenriolering kantoren	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
W06	boiler close in keukens	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W07	boiler kantoor, gebouwgebonden	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W08	buitenriolering	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
W09	CV-installatie	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W10	doorstroommeter warmte	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W11	Micro WKK, WKOP's, palletkachels, warmtepomp aardwarmte	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W12	Zonneboilers	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	V	V	nee	0
W13	gasleiding	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W14	hydrofoor	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W15	inclusief bijbehorende leidingsystemen en drukverhogingssyst	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W16	Inspectie legionella	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W17	keukenapparatuur	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W18	koelinstallatie incl. transportsysteem en appendages	V	V	S	n.v.t.	S	S	ja	0
W19	koelplafonds incl. transportsysteem en appendages	V	V	S	n.v.t.	S	S	ja	0
W20	koelvectoren en regelingen	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W21	luchtbehandelingsinstallatie	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W22	Schoonmaken en filters vervangen	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W23	luchtkanalen en roosters	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W24	decentrale luchtbehandelingsinstallatie/plafondkast	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W25	muziekinstallatie	V	V	H	n.v.t.	H	H	ja	0
W26	overige installaties	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W27	radiatoren/convectoren CV-installatie incl. appendages	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W28	radiatorkranen/thermostaten en voetventielen, doorstroomver	V	V	S	n.v.t.	S	V	nee	0
W29	sanitair	V	V	S	n.v.t.	S	V	nee	0
W30	stadsverwarming incl. transportsysteem en appendages	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W31	transportsysteem CV-installatie incl. toebehoren	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W32	ventilatie-installatie	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W33	vetvangput	V	V	S	n.v.t.	S	V	nee	0
W34	vuilwaterpomp	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W35	waterleiding incl. leidingsysteem en kranen	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
E-INSTALLATIES									
E01	basis E-installatie	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
E02	glasvezelbekabeling door huurder aangebracht	H	H	H	n.v.t.	H	H	nee	0
E03	CAI	H	H	H	n.v.t.	H	H	nee	0
E04	verdeelkast huurder incl. E-leidingen naar hoofdverdeelkast	H	H	S	n.v.t.	S	H	nee	0
E05	hoofdverdeelkast	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
E06	E-installatie door huurder	H	H	S	n.v.t.	S	H	nee	0
E07	intercominstallatie	V	V	S	n.v.t.	S	V	nee	0
E08	kabelgoot	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
E09	noodstroominstallaties	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	nee	0
E10	noodverlichtinginstallatie accu en lichtbronnen	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
E11	noodverlichtinginstallatie armaturen	V	V	H	n.v.t.	H	H	nee	0
E12	reclameverlichting	H	H	S	n.v.t.	S	H	nee	0
E13	verlichtingsarmaturen binnen	V	V	H	n.v.t.	H	V	nee	0
E14	verlichtingsarmaturen buiten	V	V	H	n.v.t.	H	V	nee	0
E15	wandcontactdozen	V	V	H	n.v.t.	H	V	nee	0
E16	laadstroomverdelers zonnepanelen eigendom gebouweigenaar	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	V	nee	0
E17	Zonweringinstallatie	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
TRANSPORT									

T01	glazenwasinstallatie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	nee	0
T02	lift goederen	V	V	S	V	S	V	nee	0
T03	lift invaliden	V	V	S	V	S	V	nee	0
T04	lift personen	V	V	S	V	S	V	nee	0
T05	lift keuring	V	V	S	V	S	V	nee	0
T06	lift telefoon doormelding	V	V	S	V	S	V	nee	0

VEILIGHEID

V01	beveiligingsinstallatie/CCTV systeem	H	H	H	n.v.t.	H	H	ja	0
V02	gecontroleerde toegang	H	H	H	n.v.t.	H	H	ja	0
V03	tourniquette deur	V	V	S	V	S	S	nee	0
V04	bliksembeveiligingsinstallatie	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V05	Overspanbeveiligingen	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V06	blusmiddelen handblussers	V	V	H	n.v.t.	H	H	nee	0
V07	blusmiddelen slanghaspels	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
V08	branddoorvoeren	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V09	brandmeldinstallatie	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
V10	brandschermen	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V11	brandscheidingen rond leidingen/schachten	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V12	droge blusleiding	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V13	gebouwbeheersysteem	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
V14	inbraakbeveiligingsinstallatie	H	H	S	n.v.t.	S	S	ja	0
V15	ontruimingsinstallatie	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
V16	parkeerinstallatie + slagboom	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	nee	0
V17	pzi portofooninstallatie	H	H	H	n.v.t.	H	H	nee	0
V18	rookluiken	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V19	rookmelders	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V20	sprinklerinstallatie	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
V21	störingsmelder	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V22	sleutelkluis brandweer	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V23	vluchtplannen / EHBO	H	H	H	n.v.t.	H	H	nee	0

OMGEVING

O01	bewegwijzering bi/buiten	V	V	H	H	H	H	nee	0
O02	bloembakken	H	H	H	H	H	H	ja	0
O03	brievenbus	V	V	H	H	H	H	nee	0
O04	fiets-container ruimten	V	V	S	H	H	S	nee	0
O05	gevelreclame	H	H	H	H	H	H	ja	0
O06	groenvoorziening	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
O07	drainage, afschot en afwatering	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
O08	hekwerk/paden/omheiningen algemeen	V	V	V	V	V	V	nee	0
O09	invalidenvoorzieningen	V	V	S	V	S	S	nee	0
O10	naamzuil buiten	V	V	H	H	H	H	nee	0
O11	omheiningen hekwerken	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
O12	papiercontainer	V	V	S	n.v.t.	S	V	nee	0
O13	parkeerbelijning	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	nee	0
O14	parkeerbeugels	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	nee	0
O15	parkeerbordjes	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	nee	0
O16	straatmeubilair	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	nee	0
O17	terreinrichting	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	nee	0
O18	terreinverlichting	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	nee	0
O19	trafohuisje	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
O20	verharding bestrating	V	V	V	n.v.t.	S	S	nee	0
O21	verharding deklaag	V	V	V	n.v.t.	S	S	nee	0
O22	verharding grind e.d.	V	V	V	n.v.t.	S	S	nee	0
O23	vlaggenmast	V	V	H	n.v.t.	H	H	nee	0
O24	vuil/perscontainers	V	V	S	V	H	V	nee	0
O25	waterpartijen	V	V	V	V	V	V	nee	0

AUTOMATISERING

A01	data-telefoonbekabeling	H	H	H	n.v.t.	H	H	ja	0
A02	vanaf israpunt gebouw	H	H	H	n.v.t.	H	H	ja	0
A03	MES/SER/UPS	H	H	H	n.v.t.	H	H	ja	0
A04	Patchkasten	H	H	H	n.v.t.	H	H	ja	0
A05	telefooninstallatie	H	H	H	n.v.t.	H	H	ja	0

ENERGIE

Gas verbruik

naar rato

Water verbruik
Elektriciteit verbruik

naar rato
naar rato

VOG-verklaring **ALTIJD** van toepassing!

- H Regelt huurder en voor kosten huurder
- V Regelt Verhuurder en voor kosten Verhuurder
- S Regelt Verhuurder en kosten worden doorberekent naar rato gehuurde oppervlakte aan huurder

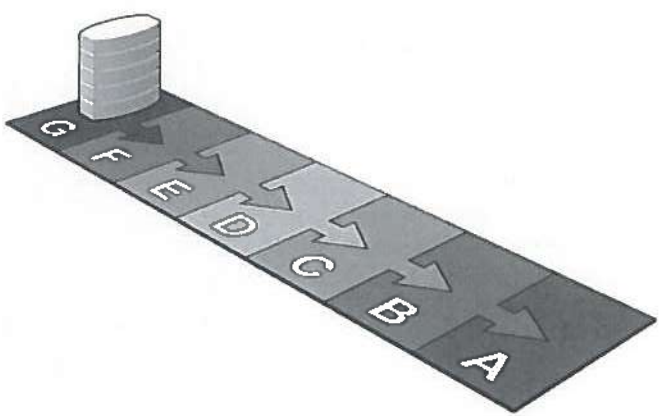


Bylage 6

Energielabel gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



G

(zie toelichting in bijlage)



Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk

Nieuwe Oeverstraat 65 Arnhem
Kantoorfunctie (zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakte 2768 m ²	Naam adviseur M. Goertz	Adviesbedrijf INNAX installatieadviseurs
Opnamedatum 05-04-2016	Examnummer 5428	Inschrijfnummer 080100363
Energielabel geldig tot 05-04-2026	Handtekening 	KvK-nummer 030197150
Afmeldnummer 881927697		

Straat (zie bijlage)
Nieuwe Oeverstraat
Nummer/toevoeging
65
Postcode
6811 JB
Plaats
Arnhem
Volgnummer gebouw



Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? Nee
Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief de apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emissie als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

1.094 MJ/m²

(megajoules)

60 kg/m²

(CO₂-emissie)

48 kWh/m² (elektriciteit)

18 m³/m² (gas)

0 GJ/m² (warmte)

Advies voor dit gebouw

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via www.ep-online.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of 25.000 m³ aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op www.ep-online.nl vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de begane grondvloer.

Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de gevel.

Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van het dak.

Toepassing van HR++ glas.

Zonwering aanbrengen.

Toepassing van warmteterugwinning uit ventilatielucht.

Toepassing van spaarlampen en/of HF-verlichting met spiegeloptiekarmaturen.

Toepassing van veegschakeling en/of daglichtschakeling en/of aanwezigheidsdetectie.

Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij 'HR-107 ketel' en 'warmtepomp voor verwarming'. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen

Vloerisolatie

Gevelisolatie

Dakisolatie

HR++ glas

Zonwering

Warmteterugwinning

Energiezuinige verlichting

Energiezuinige schakeling

BIJLAGE

Toelichting gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeroppervlak (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch), kantoor-, logiesgebouw, onderwijsgebouw-, sportgebouw- en winkelfunctie. Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

Samenstelling/functie	Percentage
Kantoorfunctie	100%

Energie labelklasse

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energielabelklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energielabelklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energielabelklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de $E_{p, tot} / E_{p, adm, tot, nb}$ -waarde (E/E).

	F	E	D	C	B	A	A⁺	A⁺⁺	A⁺⁺⁺	A⁺⁺⁺⁺
> 1,75	1,75 - 1,61	1,60 - 1,46	1,45 - 1,31	1,30 - 1,16	1,15 - 1,06	< 1,05				

G

1,76 (EI)

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).

Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwkundige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties. De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

BIJLAGE

Disclaimer

De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.

Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.

Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.

Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.

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

Volgens het 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 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde

1 Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in het bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen gearafaerde proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Geschiktheid van het gehuurde

2.1 Voor de vraag of huurgenotsbepurende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7: 204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.

2.2 Voor zover Verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door Huurder conform de overeengekomen bestemming, zal Verhuurder zulks aan Huurder meedelen.

2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege Huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.

3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

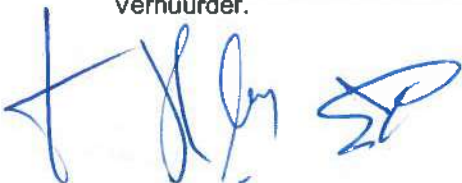
(Overheids)voorschriften en vergunningen

4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5.

4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.

4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.

4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.



4.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.

Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.

5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als in het kader van door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

5.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.

5.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

5.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen, en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

5.6 Voor het plaatsen van antenne-installaties of andere doeleinden heeft Verhuurder het recht om voor zichzelf, voor Huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of Huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen. Als Verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal Verhuurder Huurder hierover tevoren informeren en zal Verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van Huurder.

5.7 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

Onderhuur

6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.



6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

6.3 Het is Huurder toegestaan onder te verhuren of ruimte in gebruik te geven aan een groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Milieu en energielabel

7.1 Huurder en Verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

7.2 Het is Huurder niet toegestaan:

- a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
 - b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.
- 7.3 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.

7.4 Voor zover Verhuurder gehouden is een energielabel in het gehuurde te afficheren, zal huurder zonder daar verdere voorwaarden aan te stellen, verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

7.5 Het is Huurder en Verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder en Huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.

Gedrageregels, voorschriften en verbodsbepalingen

8.1 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

8.2 Het is Huurder niet toegestaan:

- a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;
- b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

8.3 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

8.4 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal Huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van Verhuurder.

8.5 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen.

Ook Verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.

8.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

Schade

9.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder daarbij een-gelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

9.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

Indien de (dreigende) schade niet aan Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van Huurder aan Huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid

10.1 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.

10.2 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.

10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijzvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

10.4 Het gestelde in artikel 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:

- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
- indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en Huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
- indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:

- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.

11.2 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van de hierna in artikel 11.4 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van Huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde.

Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen een en ander pro rata parte.

11.3 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2, 11.4 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:

- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, trap treden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichtingen op grond van artikel 11.5 sub k niet is nagekomen;

- c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- d. buitenschilderwerk.

De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van Verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.

11.5 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:

- a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, binnenschilderwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
- c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, belinstallaties, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
- e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
- f. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
- g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;
- h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;
- i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;
- j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
- k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

11.6 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.

11.7 Indien Huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds-, herstel of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten. Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

11.8 Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.

11.9 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door Verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat Huurder niet van deze aansprakelijkheid.

11.10 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten

hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend. In een aantal gevallen wordt daartoe door Verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

12.1 Huurder zal Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.

12.2 Zonder toestemming van Verhuurder is Huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van Huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of (technische) voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen of beïnvloeden.

12.3 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 behoeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

12.4 Onder de in artikel 12.2 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van Huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig en dient Huurder de redelijke aanwijzingen van Verhuurder op te volgen. Verhuurder zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Het is Huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.

12.5 Huurder dient voor diens rekening voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest op de locatie waar de veranderingen en/of toevoegingen zullen plaatsvinden. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan Verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met Verhuurder. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien Huurder, bij aanwezigheid van asbest, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.

12.6 Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.

12.7 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.

12.8 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurder voorzover die in opdracht van of voor rekening van Huurder zijn gemaakt.

12.9 De door Huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting.

12.10 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

12.11 Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

12.12 Huurder zal in geval van hinder, overlast en/of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de schade ongedaan te maken en hinder en overlast te voorkomen.

12.13 Indien door Huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van Huurder komen.

12.14 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij Verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.

12.15 Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud en renovatie door Verhuurder

13.1 Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten

in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

13.2 Als Verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij Huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van Verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51 % van de Huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die Huurders samen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt Verhuurder als Huurder van het niet verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.

13.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

13.4 Het gestelde in artikel 7: 220 leden 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken.

13.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe Huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuisen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het Verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen mits het gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst mogelijk blijft.

Verzoeken/toestemming

14.1 Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.

14.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.

14.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder

15 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde

16.1 Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen.

16.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met Huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.

16.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende een jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder daar enige aanspraak aan te ontlenen, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door Verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Huurprijswijziging

17.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle

huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde 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.

17.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

17.3 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

17.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of 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 hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)

18.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van Huurder de kosten van levering, transport, de meting en het gebruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of Verhuurder als onderdeel van de overeengekomen levering van zaken en diensten hiervoor zorgdraagt.

18.2 Indien tussen partijen geen bijkomende levering van zaken en diensten is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van Verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door Verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.

18.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege Verhuurder bijkomende levering van, zaken en diensten wordt verzorgd, stelt Verhuurder de daarvoor door Huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt Verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van Huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat Huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt Verhuurder er bij de bepaling van Huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.

18.4 Na afloop van het servicekostenjaar verstrekt Verhuurder aan Huurder binnen 12 maanden na afloop van het jaar over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de levering van zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van Huurder in die kosten op zodanige wijze dat Huurder de toerekening van de kosten zelfstandig kan vaststellen. Uitgangspunt is dat Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht binnen 12 maanden na afloop van het jaar verstrekt. Indien Verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken zal Verhuurder dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen.

De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

18.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben tenzij Verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen. Huurder noch Verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

18.6 Wat blijkt uit het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door Huurder te weinig is betaald of door Verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

18.7 Verhuurder heeft het recht de levering van zaken en diensten, na overleg met Huurder, naar soort en omvang te wijzigen.

18.8 Verhuurder heeft het recht het door Huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 18.7.

18.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten behoort, kan Verhuurder na overleg met Huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld Huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen, waarbij individuele bemetering om het daadwerkelijk verbruik per gebruiker zichtbaar te maken in ieder geval is toegestaan

18.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over Huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door Verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die Verhuurder in dat geval tegenover Huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

18.11 Verhuurder is, behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering.

Omzetbelasting

19.1 Indien Huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

- a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
- b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;
- c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

19.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 19.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 19.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

19.3 Het in artikel 19.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

19.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 19.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

19.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de Belastingdienst.

19.6 Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 19.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is

Verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in artikel 19.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor Verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar.

Verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van Verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

19.7 Het in artikelen 19.1, 19.4 en 19.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door Verhuurder c.q. diens rechtsoptvolger(s), opeisbaar is.

19.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 19.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies

20.1 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;

b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;

c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redelijke kosten vergoeden.

d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;

e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies:

- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;

- ter zake van goederen van Huurder;

- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.

20.2 Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

Verzekeringen

21.1 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van Huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor opstal of inventaris en goederen aan Verhuurder of andere Huurders van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt in rekening wordt gebracht, zal Huurder het meerdere boven de normale premie aan Verhuurder of die andere Huurders vergoeden.

21.2 Verhuurder en Huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.

21.3 Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die Verhuurder of Huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen (brand)risico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door Huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Einde huurovereenkomst of gebruik

22.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal Huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

22.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient Huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder op te leveren.

Het gestelde in de laatste zin van artikel 7: 224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

22.3 Huurder dient in aanvulling op artikel 22.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan Verhuurder op te leveren.

22.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande Huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

22.5 Indien Huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is Verhuurder gerechtigd, zich op kosten van Huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.

22.6 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door Verhuurder, naar Verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van Huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.

22.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van Huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden.

22.8 Indien Huurder of Verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

22.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien Huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

22.10 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van zaken en diensten, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

Betalingen

23.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft- geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van Huurder ontvangen betaling in mindering komt.

23.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand,

waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien Huurder voor de in artikel 23.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij Verhuurder heeft ingediend en Verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Zekerheden

24.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aangeeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsoptvolger(s) van Verhuurder.

24.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 24.1, 24.3 en 24.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.

24.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.8 van de huurovereenkomst van totaal 15% of meer op eerste verzoek van Verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

24.4 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.

24.5 Voor andere zekerheden gelden artikelen 24.1 tot en met 24.4 voor zover van toepassing.

Hoofdelijkheid

25.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.

25.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van Huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid

26.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat Verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

26.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.

26.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 26.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.

26.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor Huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en Verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van Huurder.

Appartementsrecht

27.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal Huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften

omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op. Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.

27.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

27.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat Huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 27.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim

28.1 In alle gevallen waarin (Ver)Huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan (Ver)Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (Ver)Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of Huurder tot ontruiming te dwingen, is (Ver)Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (Ver)Huurder te betalen proceskosten - aan (Ver)Huurder te voldoen.

De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van € 25.000 per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.

Artikel 6: 96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing.

28.2 (Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling

29 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 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 nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

30 Indien Huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt Huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan Verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van Huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie

31.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan Huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde.

31.2 Huurder verplicht zich in geval Huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, Verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

31.3 Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

Klachten

32. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Slotbepaling

33 Indien een deel van de huurovereenkomst of deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3: 42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Bijlage 8.

Overzicht servicekosten				
Nieuwe Oeverstraat 65 Arnhem				
omschrijving	bedrag	frequentie		
Levering gas	€ 11.000,00	afhankelijk van werkelijk verbruik		
Levering elektra	€ 15.000,00	afhankelijk van werkelijk verbruik		
verbruik water	€ 2.500,00	afhankelijk van werkelijk verbruik		
Netwerk kosten gas	€ 3.500,00	afhankelijk van werkelijk verbruik		
Netwerk kosten elektra	€ 4.500,00	afhankelijk van werkelijk verbruik		
Meetverantwoordelijke	€ 750,00			
Onderhoud klimaatinstallatie	€ 8.000,00	cv, koeling, lbk regeling		
Brandmeldinstallatie	€ 550,00	1x p/jr onderhoud		
Inbraakinstallatie	€ 450,00	1x p/jr onderhoud		
Noodverlichting	€ 300,00	1x p/jr onderhoud		
Lift	€ 750,00	3x per jaar onderhoud		
Keuring liften	€ 150,00	1x p/1,5 jr		
Automatische deuren	€ 600,00	1x p/jr 2 schuifdeuren entree		
Blusmiddelen	€ 150,00			
Abbonement meldkamer	€ 200,00			
sectionaaldeur	€ 150,00	1x p/jr onderhoud		
alarmopvolging	€ 500,00			
afvalverwerking	€ 4.000,00	restafval en papier		
Glasbewassing	€ 3.000,00	4x per jaar		
Subtotaal	€ 56.050,00			
storingen etc	€ 2.802,50	5%		
Subtotaal	€ 58.852,50			
administratiekosten	€ 2.942,63	5%		
Totaal	€ 61.795,13	per jaar		
	m2 VVO	% huur	totaal p/huurder	prijs /m2
reclassering	1928	72%	€ 44.224,57	€ 22,94
Iris zorg	766	28%	€ 17.570,55	€ 22,94
Totaal	2694	100%	€ 61.795,13	€ 22,94
Let op alle bedragen zijn aannames en kunnen pas na uitvoering werkzaamheden en verbouw definitief opgesteld worden				

Zwolle, 11 juni 2019

Contactpersoon : J. (Johan) van Tongeren
Telefoon : 06 - 53671224
E-mail : vtongeren@unica.nl

Betreft: Nieuwe Oeverstraat 65 te Arnhem, offerte gebouwgebonden installaties

Geachte heer Beuving, Beste Erwin,

Met dank voor uw aanvraag ontvangt u hierbij onze aanbieding voor het ontwerpen, voorbereiden, leveren, monteren en bedrijfsvaardig opleveren van de gebouwgebonden installaties voor bovengenoemd project.

Onze aanbieding is gebaseerd op uw aanvraag van 15 maart 2019 en de volgende gegevens:

- Rondgang op locatie d.d. 26 maart 2016;
- Revisietekeningen regelschema's d.d. 29 maart 2019;
- Revisietekeningen, w.o. BMI/OI d.d. 1 april 2019;
- Revisietekeningen, w.o. bouwkundige tekeningen d.d. 3 april 2019;
- Revisietekeningen, plattegronden WTB d.d. 10 april 2019;
- Rondgang op locatie op 16 april 2019;
- Afstemmingsoverleg op 7 juni 2019.

Wij zouden het op prijs stellen als wij onze plannen in een persoonlijk gesprek met u mondeling nader kunnen toelichten.

Omschrijving levering en werkzaamheden

Wij hebben in dit projectstadium uw aanvraag verder uitgewerkt in een VO+, bestaande uit ontwerpsschetsen en prinsipeschema's.

Basisinstallatie werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties:

- Huidige CV ketels en koelmachine vervangen;
- Nieuwe luchtbehandelingskast met energierecuperatie;
- Huidige componenten in het distributiesysteem vervangen voor energiezuinige uitvoering;
- Hoofdinfrastructuur verwarming en koeling tot verdiepingen t.b.v. lokale naregelingen;
- Tussenbemetering energie en elektra;
- Brandmeld- en ontruimingsinstallaties.
- Nieuwe ontruimingalarmeringsinstallatie op alle verdiepingen.

Wij werken in nauw overleg met u het plan na goedgekeurd VO+ verder uit tot een Uitvoeringsontwerp.


samen maken we de toekomst


Blad 1 van 6

Werktekeningen worden door ons in StabiCAD opgezet. Wij stellen één set werktekeningen als hard copy ter beschikking.

Onze engineer of projectleider is incidenteel op afroep beschikbaar om efficiënt en doelmatig aan te sluiten in een werkbepreking om specialistische onderdelen te bespreken.

Basisinstallatie werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties

Demontagewerkzaamheden

Voor aanvang van de werkzaamheden voeren wij een nulmeting uit inclusief rapportage door middel van een visuele controle.

Van de huidige tapwaterinstallatie worden in het kader van legionellabeheersing twee watermonsters genomen. Voor ingebruikneming wordt de installatie gespoeld en worden er weer twee watermonsters genomen.

De CV-ketels, koelmachine, luchtbehandelingskasten en overtollige componenten worden gedemonteerd en afgevoerd.

Warmteopwekking

De twee bestaande CV ketels Remeha Gas ECO 610 2x6 leden worden vervangen door twee nieuwe CV-ketels van Remeha Gas ECO 60 2x 5 leden. Deze grootte heeft dezelfde afmetingen en aansluitingen als de huidige ketelopstelling. De huidige verwarmingsopstelling is 100% redundant en de capaciteit van de nieuwe ketelopstelling is ruim toereikend voor het pand.

Het voordeel van deze keteluitwisseling is dat er geen aanpassingen aan de huidige infrastructuur hoeft plaats te vinden.

De ketels wordt opnieuw aangesloten op de bestaande rookgasafvoeren, de gasleiding en de verwarmingsleidingen.

Koudeopwekking

De bestaande koelmachine wordt vervangen door een nieuwe luchtgekoelde waterkoelmachine Carrier 30 RBP met een koelcapaciteit van 200kW. Deze koelcapaciteit is gebaseerd op een koelbehoefte van 70 W/m² b.v.o. Deze koelmachine koelt de primaire lucht van de luchtbehandelingskast (koelcapaciteit 70kW). Ten behoeve van de naregelingen op de verdiepingen is totaal gemiddeld 40 W/m² extra koelcapaciteit beschikbaar.

Distributienet techniekruimte

Alle appendages met beweegbare onderdelen (bv. afsluiters en circulatiepompen) in de techniekruimten worden vervangen voor nieuwe exemplaren. De circulatiepompen worden energiezuinig uitgevoerd met toerenregeling.

Distributienet hoofdinfrastructuur

Het bestaande distributienet ten behoeve van de radiatorgroepen blijft gehandhaafd. Er worden géén werkzaamheden aan de bestaande radiatoren verricht. Om risico van breuk te voorkomen worden de radiatoren er ook niet afgehaald voor bv. schilderwerkzaamheden.

Ten behoeve van de naregelingen wordt een nieuw verwarmingsnet en gekoeld waternet aangelegd tot op de verdiepingen, eindigend met een afsluiter, inregelafsluiter en energiemeter.

Blad 2 van 6

samen maken we de toekomst

In verband met beperkte montagemogelijkheden in de bestaande schacht wordt het leidingnet aangebracht in de naastgelegen (kantoor)ruimte. Wij adviseren u om deze leidingkoker bouwkundig af te laten timmeren door een door u te contracteren bouwkundige aannemer.

Het temperatuurtraject wordt in winterbedrijf uitgelegd op 80°C-60°C en in zomerbedrijf op 10°C-16°C. Het nieuwe verwarmingsnet van de naregelingen en de nieuwe LBK wordt uitgelegd op een temperatuurtraject van 45°C-35°C.

Ventilatie-installatie

Op het hoge dak wordt een nieuwe luchtbehandelingskast geplaatst met een luchthoeveelheid van 14.000 m³/h. Deze luchthoeveelheid komt overeen met een ventilatievoud van 2h⁻¹ in het verblijfsgebied bij een plafondhoogte van 2,9 meter. Wij adviseren dit ventilatievoud om als gebouweigenaar/verhuurder aan de huurder de mogelijk te bieden om haar installatieconcept met passieve koude-afgifte uit te werken.

De luchtbehandelingskast is geschikt voor buitenopstelling en is opgebouwd uit onder andere een warmtewiel en geluiddempers.

Het totale gewicht van de luchtbehandelingskast bedraagt ca. 3.500 kg.

De afmeting van de luchtbehandelingskast is circa L x B x H is 7.000 x 2.000 x 3.000 mm

Het bestaande toevoerkanaal in de schacht tot de 1^e verdieping blijft gehandhaafd en is toereikend voor de totale luchthoeveelheid, uitgaande van een gebruikelijke luchtsnelheid van 6 m/s. De brandkleppen in de aftakkingen op de 1^e t/m 4^e verdieping blijven gehandhaafd. Het toevoerkanaal voor de begane grond en souterrain wordt in de schachten uitgebreid en de aftakkingen worden voorzien van brandkleppen.

De bouwkundige retourkachel is toereikend voor de totale luchthoeveelheid. Op de begane grond en het souterrain wordt een aftakking gemaakt welke op de brandscheiding wordt voorzien van een brandklep. De retourlucht wordt door middel van plenumafzuiging overeenkomstig het huidige ventilatieconcept boven het verlaagde plafond in de gangzone afgezogen.

In zowel het luchttoevoerkanaal als luchtretourkanaal wordt per verdieping een (instelbare) constant volumeregelaar geplaatst om geen onderlinge verstoringen in de luchthoeveelheid te hebben en de gewenste luchthoeveelheid per verdieping te garanderen.

Regeltechnische installaties

De regeltechnische installaties van de centrale energieopwekking en -distributie worden volledig vervangen, waarbij de regelbekabeling wordt hergebruikt.

Elektrotechnische installatie

In de HKL ruimte in het souterrain worden de afgaande groepen uit de HL-kast naar de groepenkasten op de verdiepingen voorzien van een tussenbemetering, welke op afstand afleesbaar zijn op het GBS.

De HK-kast wordt al centraal bemeterd en voedt de algemene centrale voorzieningen en kan voor de verrekening naar de huurders gebruikt worden.

Brandmeldinstallatie en ontruimingalarmeringsinstallatie

De bestaande brandmeldcentrale wordt vervangen door een nieuwe brandmeldcentrale, geschikt voor totaal vier lussen ten behoeve van de verdiepingen.

Op elke verdieping worden in het verblijfsgebied twee handbrandmelders ter plaatse van de brandslaghaspels gemonteerd.

Blad 1 van 6

Wij zijn bij de prijsvorming ervan uitgegaan de binnenwanden en plafonds een hoge geluiddemping hebben zodat alle verblijfsruimten en verkeersgebieden worden voorzien van een slow-whoop.

Wij zijn bij de prijsvorming uitgegaan van de concept indelingstekeningen van het souterrain tot en met de 2^e verdieping. Voor de projectering van de slow-whoops op de 3^e en de 4^e verdieping zijn wij uitgegaan van de huidige indeling cq. de conceptindeling van de 2^e verdieping.

In onze aanbieding is het schrijven van een Programma van Eisen op basis van het huidige gebruik opgenomen.

Niet in onze aanbieding opgenomen

- Nutsaansluitingen Gas, Water, Elektra, CAI;
- Werkzaamheden overeenkomstig demarcatielijst;
- Het opstellen en uitvoeren van een beheer- en onderhoudsplan;
- Alle niet met name genoemde leveringen en werkzaamheden.

Werkzaamheden derden

Bij de prijsvorming zijn wij uitgegaan van onze werkzaamheden volgens de demarcatielijst.

Voor de demarcatielijst en een overzicht van de bouwkundige voorzieningen verwijzen wij naar de bijlagen.

De bouwkundige voorzieningen binnen de demarcatie worden door ons afgestemd en gecoördineerd.

Prijzenoverzicht

Onze prijs voor het ontwerpen, voorbereiden, leveren, monteren en bedrijfsvaardig opleveren van de gebouwgebonden installaties bedraagt, exclusief BTW:

- WTB; energieopwekking, distributie en hoofdinfrastructuur	€	405.800,00
ET; tussenbemetering elektrameters + BMI/OAI alle verdiepingen		
- Stelpost bouwkundige voorzieningen	€	30.000,00
- Stelpost onvoorziene werkzaamheden, huidige leveringsomvang	€	50.000,00

	€	485.800,00
		=====

(Zegge: vierhonderdvijfentachtigduizend en achthonderd EURO)

In onze aanbieding is een stelpost opgenomen om de bouwkundige voorzieningen ten behoeve van de installaties te verzorgen.

In onze aanbieding is een stelpost voor onvoorziene werkzaamheden binnen de leveringsomvang opgenomen.

Deze stelposten worden in de ontwerp-, voorbereidings- en uitvoeringsfase gezamenlijk door de opdrachtgever en Unica beheert.

Geldigheidsduur offerte

De geldigheid van deze offerte is 30 dagen na dagtekening.

Het prijspeil is vast tot einde werk (uiterlijk 1 juni 2020),

Prijsstijgingen van loon en materiaal na deze datum verrekenen we conform de Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 1991. Deze verrekening vindt plaats vanaf prijspeildatum 3 mei 2019.

Leveringsvoorwaarden

Op deze offerte is de ALIB 2007 "Algemene Leveringsvoorwaarden Installerende Bedrijven 2007" van toepassing waarbij er aanvullende afspraken gemaakt kunnen worden over toepassing van de UAV2012.

Betalingsvoorwaarden

30% bij opdracht
30% bij aanvang werkzaamheden
30% bij gereed montagewerkzaamheden
10% bij oplevering

Betaling termijnen binnen 30 dagen na factuurdatum.

Planning en werktijden

Bij de prijsvorming zijn wij ervan uitgegaan dat wij onze montagewerkzaamheden efficiënt en aaneengesloten kunnen uitvoeren en de benodigde bouwkundige voorzieningen tijdig, conform vooraf afgestemde planning, zijn aangebracht.

Onze aanbieding is gebaseerd op start van de voorbereiding in het 3^e kwartaal van 2019 en uitvoering van het werk tot uiterlijk 1 juni 2020.

De werkzaamheden dienen in normale werktijden, maandag t/m vrijdag tussen 07:30 uur en 17:00 uur uitgevoerd te worden.

Wij zijn bij de prijsvorming ervan uitgegaan dat wij kosteloos gebruik kunnen maken van schaft- en sanitaire voorzieningen in het gebouw en dat wij kosteloos op het terrein of elders kunnen parkeren.

Wij zijn bij de prijsvorming ervan uitgegaan dat het pand tijdens de revitalisering leeg staat en dat er geen interimvoorzieningen uitgevoerd worden.

Asbest

De eventuele verwijdering van en het werken aan asbest in de bouwkundige constructies en in de installatie of onderdelen ervan zijn niet in de prijs begrepen. Bij de eventuele inschakeling van daartoe gespecificeerde bedrijven kunnen wij u behulpzaam zijn.

Wij zijn bij de prijsvorming uitgegaan dat u een asbestvrij verklaring van het gebouw en de installatie afgeeft.

Verzekeringen

Wij zijn bij de prijsvorming uitgegaan dat Unica de CAR-verzekering voor het betreffende werk verzorgd, gebaseerd op een maximale projectomvang van € 1.000.000,00 gedurende zes maanden.

De zogenaamde "zuivere vermogensschade" (=bedrijf- of gevolgschade, veroorzaakt door een niet materieel defect) wordt in het algemeen niet door verzekeringen gedekt en valt buiten de aansprakelijkheid van de installateur. Desgewenst kunnen wij u alle noodzakelijke gegevens verstrekken over de afgesloten verzekeringen met betrekking tot het werk.

Blad 5 van 6

Garantie

Als binnen één jaar na de ingebruikname mocht blijken, dat in de installatie constructie- en/ of materiaalfouten voorkomen, dan worden deze gratis door ons verholpen. Deze fouten mogen niet te wijten zijn aan onachtzaamheid van of onoordeelkundige behandeling door de gebruiker, waarbij wij u erop wijzen dat de installatie regelmatig onderhoud nodig heeft.


Veiligheid en Gezondheid:

Uiteraard neemt Unica haar verantwoordelijkheden op het gebied van veiligheid en gezondheid welke uitgewerkt worden in een specifiek op te stellen V&G plan. Daarnaast maken wij u er graag op attent dat u als opdrachtgever ervoor in dient te staan dat de omstandigheden waaronder medewerkers van Unica of haar onderaannemers hun werkzaamheden verrichten op uw terrein of werk, voldoen aan de daaraan te stellen (wettelijke) veiligheidseisen, zoals u die veiligheid ook voor uw eigen medewerkers dient te waarborgen. Vanzelfsprekend zal onze projectleider dit met u doornemen en zullen de Veiligheid en Gezond aspecten conform de afgesproken demarcatie verzorgd worden.

Voor eventuele vragen over deze aanbieding kunt u contact opnemen met onze heer Johan van Tongeren. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 06-53671224.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben verstrekt en gaan graag verder met u in gesprek om dit project samen tot een succes te maken.

Met vriendelijke groet,
i.o.m.



H. (Henk) Knevelbaard

Directeur
Unica Building Projects Noordoost

Bijlagen:

- Demarcatielijst d.d. 11-06-2019;
- Bouwkundige voorzieningen d.d. 11-06-2019;
- ALIB 2007 Algemene Leveringsvoorwaarden Installerende Bedrijven 2007.



Blad 6 van 6

samen maken we de toekomst

Projectdossier 5.1 - Demarcatie
unica

building projects

 Naam **Nieuwe Oeverstraat 65**

X/- = te voorzien door

 Datum **11-6-2019**

-/X = te betalen door

 Versie **2017-01**

W: 86.19.1009

X/X = te voorzien en te betalen door

Regio (uitv. partij)

E: 86.19.1009

	N.v.t.	Bouw- aann.	Unica	Opdracht- gever	Derden	Opmerkingen
1.0 Algemene bouwplaatskosten						
Coördinatie uitvoering, gehele bouwplan		X/-		-/X		Tbv huurders.
Coördinatie planning				X/X		
VGM-coördinatie				X/X		
1.1 Bouwplaats / werkerterrein						
Sparingen en doorvoeringen aanwerken (niet brandwerend).		X/-	-/X			
Sparingen en doorvoeringen brandwerend afdichten t.b.v. installaties.		X/-	-/X			
Sparingen en doorvoeringen acoustisch afdichten t.b.v installaties.		X/-	-/X			
Projectbord		X/-	-/X			
Vuilcontainers		eigen deel	eigen deel			
Containerkosten afval. (milieuvriendelijke stoffen zoals olie, smeermiddelen, verf ieder voor zijn eigen deel op milieuverantwoorde wijze)		eigen deel	eigen deel			
Restmateriaal en lege emballage (afval) afvoeren naar daarvoor bestemde containers (ieder voor zijn eigen werk)		eigen deel	eigen deel			
1.2 Bouwplaatstransport						
Bouwlift / gebouwlift bruikbaar houden				X/X		
Horizontaal transport			X/X			
Verticaal transport grote componenten			X/X			
Coördinatie aan- en afvoer materiaal		X/-	-/X			
1.3 Ketenpark						
Schafruimte				X/X		conform ARBO-eisen
Sanitaire voorzieningen. Toiletten, geen dixies				X/X		
Kantoorruimte inclusief meubilair				X/X		conform ARBO-eisen
Opruimen bouw		eigen deel	eigen deel			
Telefoonvoorzieningen			X/X			
ICT voorzieningen			X/X			
Printer/kopieermachine			X/X			
Opslagcontainers (aantal)	N.v.t.					Opslag in gebouw
Zwerfkasten per verdieping incl. voedingen		X/-	-/X			
1.4 Veiligheidsvoorzieningen						
Verlichting bouwterrein	N.v.t.					
Oriëntatieverlichting gebouw		X/-	-/X			
Werkplekverlichting			eigen deel			
Hoogwerkers en steiger materiaal			eigen deel			
Kamersteigers/ trappen			eigen deel			
EHBO voorzieningen incl. AED			eigen deel			
Brandbusvoorzieningen			eigen deel			

Projectdossier 5.1 - Demarcatie
unica

building projects

Naam	Nieuwe Oeverstraat 65		X/- = te voorzien door
Datum	11-6-2019		-/X = te betalen door
Versie	2017-01	W: 86.19.1009	X/X = te voorzien en te betalen door
Regio (uitv. partij)		E: 86.19.1009	

	N.v.t.	Bouwk. aann.	Unica	Opdrachtgever	Derden	Opmerkingen
Vloerandbeveiligingen, daken, vloervelden en schachten		X/-	-/X			
Verkeersmaatregelen (incl. opstelling verkeerscirculatieplan)		X/-	-/X			
In stand houden voorzieningen				X/X		
Interim voorzieningen				X/X		i.v.m. fasering
Doorwerkvoorzieningen winteromstandigheden		X/-	-/X			
1.5 Verbruiken						
Stroomverbruik				X/X		
Waternverbruik				X/X		
Gasverbruik				X/X		
Telefoongebruik			eigen deel			
1.6 Bewaking						
Terreinbewaking	N.v.t.					
1.7 Diversen						
Schoonmaken bezemschoon gebouw		X/-	-/X			
Schoonmaken t.b.v. oplevering		X/-	-/X			
Asbestsanering				X/X		
Parkeerkosten/ parkeervoorzieningen				X/X		
CAR verzekering			X/X			
Gebruiks-/bedieningsvoorschriften			X/X			
Schilderwerk t.b.v. installatiecomponenten		X/-	-/X			
Berekeningen constructeur t.b.v. dakopstellingen				X/X		
Constructieve voorzieningen obv constructieberekeningen				X/X		
2.0 Uitvoering						
Sloopwerkzaamheden			eigen deel			
Demontage en afvoeren bestaande installaties			eigen deel			
Afkoppelen / spanningsvrij maken bestaande installaties			X/X			
Overige vaste inrichtingen				X/X		
Terreininrichting	N.v.t.					
Afdichten overtollige sparingen		X/-	-/X			
Akoestische afdichting (indien nodig)		X/-	-/X			
Installaties overige bouwdeelen in bedrijf houden				X/X		
Bouwkundige voorzieningen t.b.v. installaties. O.a. Hak-breek-, graaf-, schilder-, freeswerk.		X/-	-/X			
Maatvoering en aftekenen t.b.v. bouwkundige voorzieningen			X/X			
Bouwkundig aanwerken sparingen na aanbrengen installaties		X/-	-/X			
Openen en sluiten plafonds		X/-	-/X			

Projectdossier		5.1 - Demarcatie		unica building projects	
Naam		Nieuwe Oeverstraat 65		X/- = te voorzien door	
Datum		11-6-2019		-/X = te betalen door	
Versie		2017-01		W: 86.19.1009	
Regio (uitv. partij)				E: 86.19.1009	
				X/X = te voorzien en te betalen door	

	N.v.t.	Bouwk. aann.	Unica	Opdrachtgever	Derden	Opmerkingen
Springen in wanden, vloeren etc. voorzien en bouwkundig afdichten		X/-	-/X			
Brandwerend afdichten van springen t.b.v. installatiedoorvoeringen		X/-	-/X			
Water- en/of gasdicht afdichten springen t.b.v. installatiedoeleinden		X/-	-/X			
Bouwkundige voorzieningen t.b.v. geluidswering voor installaties		X/-	-/X			
Boren van springen kleiner dan Ø 25mm			X/X			
Boren van springen groter dan of gelijk aan Ø 25mm (aftekenen door Unica)		X/-	-/X			
Achterhout t.b.v. montage technische installatiedelen (zie opgave bouwk. voorzieningen)		X/-	-/X			
Overige bouwkundige voorzieningen zoals hulpstaal, sleufwerk, betonopstortingen e.d.		X/-	-/X			
Opstortingen en poeren technische ruimte en op dak (opgave door Unica)		X/-	-/X			
Stofschotten		X/-	-/X			
Eindschoonmaak		X/-	-/X			
3.0 Bouwkundige voorzieningen werktuigbouwkundige installaties						
Leveren van vlakdakafvoeren	N.v.t.					
Inplakken van vlakdakafvoeren	N.v.t.					
Leveren van spiegels	N.v.t.					
Monteren van spiegels	N.v.t.					
Afkitten van sanitair	N.v.t.					
Brandmanchetten leveren en aanbrengen			X/X			
Leveren van dakdoorvoeren rioolontluchting in ventilatie dakdoorvoer	N.v.t.					
Plaatsen van dakdoorvoeren rioolontluchting	N.v.t.					
Bouwkundig gereedmaken springen / gevelroosters aanhelen		X/-	-/X			
4.0 Bouwkundige voorzieningen elektrotechnische installaties						
Leveren en aanbrengen van zachtstalen aardingsstaven t.b.v. ringleiding	N.v.t.					
Bliksemafleidingsinstallaties	N.v.t.					
Ventilatievoorzieningen nutsruimtes	N.v.t.					

Projectdossier	5.2 - Bouwkundige voorzieningen	unica building projects
	Basisinstallaties	
Naam	Nieuwe Oeverstraat 65	
Datum	11-6-2019	
Versie	2017-01	W: 86.19.1009
Regio (uitv. partij)		E: 86.19.1009

Let op: de aangegeven aantallen zijn indicatief!

Algemeen:	Werktuigbouw	Elektrotechniek
------------------	---------------------	------------------------

Bevestigingshout

Achterhout handbrandmelders / slow-whoops	st		30 stuks
---	----	--	----------

Diversen

Aftimmering leidingwerk naregelingen, afmeting 1000 x 400	m ¹	15 stuks	
---	----------------	----------	--

Dak

Dakopstand / staalconstructie LBK 3.500 kg. Afm± 8.000 x 2.000 (x 100 mm.)	st	1 stuks	
Dakopstand / staalconstructie WP 1.000 kg. Afm± 2.500 x 2.500 (x 100 mm.)	st	2 stuks	
Dakopstand ± 1.000 x 1.000 x 300 mm. t.b.v. retourkanaal	st	1 stuks	
Berekeningen constructeur t.b.v. dakopstellingen (DERDEN!)	st	2 stuks	
Constructieve voorzieningen o.b.v. constructieberekeningen (DERDEN!)	st	2 stuks	
Daksparing 1.000 x 1.000 mm vergroten t.b.v. retourkanaal	st	1 stuks	

Plafondvoorzieningen

Schachttrede retourkanalen 700x400 souterrain en begane grond	st	2 stuks	
Uithalen en inleggen van plafonddelen, souterrain en begane grond	m ²	20 stuks	

Vloersparingen

∅ 160 mm. t.b.v. leidingen naregelingen	st	30 stuks	
---	----	----------	--

Wandsparingen in schachtwand

Sparing 700 x 400 mm. t.b.v. toevoer kanaal	st	2 stuks	
---	----	---------	--

(Binnen)wandsparingen

Wanddikte (mm)	Wandsoort	Brandwerend?			
700 x 400 mm.		60 min.	st	2 stuks	

(Buiten)wandsparingen

Kanaaldoorvoering ca. 1.000 x 1.000 mm. en waterdicht afwerken	st	1 stuks	
∅ 250 mm. en waterdicht afwerken t.b.v. leidingen	st	6 stuks	

Algemene Leveringsvoorwaarden Installerende Bedrijven 2007 (ALIB 2007)

UNETO-VNI



A. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Werkingsfeer en definities

1. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle (rechts)handelingen van de technisch aannemer, zoals aanbiedingen, overeenkomsten of aanvaarding van opdrachten in het kader van (raam)overeenkomsten, en prevaleren óók boven de algemene voorwaarden van de klant indien de technisch aannemer de toepasselijkheid daarvan niet uitdrukkelijk heeft afgewezen. Een verwijzing door de klant naar eigen inkoop-, aanbestedings- of andere voorwaarden wordt door de technisch aannemer niet aanvaard.
2. Naast en in aanvulling op het bepaalde in lid 1 zijn deze algemene voorwaarden van toepassing indien de klant de gelding ervan in eerdere overeenkomsten met de technisch aannemer heeft aanvaard.
3. De klant aanvaardt de gelding van deze algemene voorwaarden op alle toekomstige transacties met de technisch aannemer.
4. Aan de volgende in deze algemene voorwaarden met een hoofdletter gebezigde woorden wordt de bijbehorende betekenis toegekend:
 - a) Overeenkomst: de overeenkomst tussen klant en technisch aannemer waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.
 - b) Werkzaamheden: het geheel van ontwerp-, installatie- en onderhoudswerkzaamheden - met inbegrip van de levering van goederen en diensten - dat de technisch aannemer moet verrichten om te bewerkstelligen dat de technische installatie bij de oplevering en, indien overeengekomen gedurende de onderhoudsperiode, aan de uit de Overeenkomst voortvloeiende eisen beantwoordt.

Artikel 2 Aanbieding

1. De aanbieder van de technisch aannemer is vrijblijvend: hij kan zijn aanbieder nog vlak na ontvangst van de aanvaarding daarvan herroepen tenzij die aanbieder een termijn voor aanvaarding bevat en de termijn nog niet is verstreken.
2. De inhoud van alle aanbiederdocumenten, zoals tekeningen, beschrijvingen of specificaties, is zo nauwkeurig mogelijk, doch is niet bindend.
3. De klant dient de informatie uit de aanbiederdocumenten vertrouwelijk te behandelen en mag deze niet voor eigen gebruik of gebruik door derden aanwenden of aan derden bekend maken. Het bepaalde in lid 20 van artikel 4 van deze voorwaarden is van overeenkomstige toepassing.
4. Indien op basis van de aanbiederdocumenten geen Overeenkomst tot stand komt, dienen al deze documenten op eerste verzoek van de technisch aannemer terstond door de klant en voor zijn rekening en risico te worden geretourneerd aan het adres van de technisch aannemer.
5. Indien op basis van een aanbieder van de technisch aannemer geen Overeenkomst tot stand komt heeft de technisch aannemer ten laste van de klant recht op een redelijke vergoeding van de aan zijn prijsaanbieder verbonden kosten, zoals de kosten van ontwerpen of begroten, conform artikel 7:405 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek. Betaling van de verschuldigde aanbiederkosten vindt plaats binnen 2 weken na de datum van de betreffende factuur.

Artikel 3 Verplichtingen van de technisch aannemer

1. Tenzij in de Overeenkomst iets anders is bepaald, dient de technisch aannemer verzekeringen aan te gaan, een en ander voor zover dit naar de aard en omvang van de Werkzaamheden en volgens de conventies in de branche nodig en gebruikelijk is, onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 1 en 2. In de verzekeringen van de technisch aannemer zijn de klant, diens gemachtigde en/of andere door de klant ingeschakelde derden niet als medeverzekerde opgenomen.
2. De technisch aannemer zorgt er voor dat de klant tijdig desgevraagd schriftelijk bewijs van het bestaan en de inhoud van de in lid 1 bedoelde verzekeringen ontvangt.
3. De technisch aannemer is verplicht de klant te waarschuwen indien de door of namens de klant vervaardigde vraagspecificatie, of opdracht, of overeenkomst, of de informatie, gegevens of goederen die de klant ter beschikking stelt of de wijzigingen die de klant opdraagt klaarbijkelijk zodanige fouten bevatten of gebreken vertonen, dat hij in strijd met de eisen van redelijkheid en billijkheid zou handelen als hij zonder waarschuwing bij het verrichten van Werkzaamheden daarop zou voortbouwen.
4. De technisch aannemer is evenwel niet verder gehouden dan een globale toetsing van door of vanwege de klant verstrekte informatie, ontwerpen, tekeningen, berekeningen en bestekken aan de normen van het installatievak. De controle door de technisch aannemer van door de klant te leveren goederen zal niet meer omvatten dan een visuele inspectie op uitwendige schade voor zover dat bij verpakte goederen redelijkerwijs mogelijk is, controle van nummers en afmetingen en voor zover mogelijk, de verificatie van de paklijsten.
5. De technisch aannemer zal zich naar beste vermogen inspannen om de Werkzaamheden uit te voeren; de reikwijdte van zijn verplichtingen is echter mede afhankelijk van de mate van inbreng en invloed van de klant e.g. van de door of namens de klant ingeschakelde derde(n).
6. De technisch aannemer is verplicht datgene te doen wat naar de aard van de Overeenkomst door de wet, de eisen van redelijkheid en billijkheid of het gebruik wordt gevorderd.
7. De technisch aannemer zorgt er voor, dat hij op de hoogte is van de voor de Werkzaamheden van belang zijnde wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege, alsmede van de voorschriften van bijzondere aard, zoals technische of industriële normen.
8. De technisch aannemer is verplicht de Werkzaamheden zodanig te verrichten dat de installatie voldoet aan de uit de Overeenkomst voortvloeiende eisen. De hier bedoelde eisen omvatten eisen die voortvloeien uit het normale gebruik waarvoor de installatie bestemd is, alsmede de eisen die voortvloeien uit het bijzondere gebruik dat van de installatie zal worden gemaakt, doch uitsluitend voor zover die laatste eisen in de Overeenkomst schriftelijk zijn vastgelegd.
9. De technisch aannemer zal de klant desgevraagd op elk redelijk tijdstip informeren over de uitvoering van de Werkzaamheden en deze op een nader overeengekomen tijdstip toegang verlenen tot de plaatsen waar die worden verricht. Indien dat is overeengekomen, toont de technisch aannemer met een keuringsplan, protocol, logboek, rapport of verslag aan, dat zijn Werkzaamheden en resultaten van Werkzaamheden voldoen aan de eisen die voortvloeien uit de Overeenkomst.

Algemene Leveringsvoorwaarden Installerende Bedrijven 2007 (ALIB 2007)

UNETO-VNI



10. De technisch aannemer zal schade aan de installatie of enig deel daarvan die tijdens en door of in verband met de uitvoering van de Werkzaamheden voor de oplevering is ontstaan voor eigen rekening herstellen, tenzij deze schade niet door hem is veroorzaakt of het anderszins onredelijk is dat deze schade voor zijn rekening komt, onverminderd de aansprakelijkheid van partijen krachtens de Overeenkomst of de wet. De klant kan door middel van een wijziging krachtens artikel 13 de technisch aannemer opdragen om schade aan de installatie te herstellen, die niet voor rekening van de technisch aannemer komt.
11. De technisch aannemer verstrekt naar beste vermogen en tijdig desgevraagd alle rechten uit garanties die hem door zelfstandige hulppersonen worden verstrekt met betrekking tot de installatie of delen daarvan.
12. De technisch aannemer zorgt er voor, dat de klant tijdig desgevraagd informatie ontvangt over de in zijn aanbieding gehanteerde verhouding tussen loon en materiaal en zijn betaalgedrag in het kader van de wet ketenaansprakelijkheid en verleggingsregelling omzetbelasting.
13. De technisch aannemer geeft naar beste vermogen en tijdig desgevraagd instructies voor het in- en uitbedrijf stellen en bedrijfsvaardig houden van de installatie.
14. De technisch aannemer is verplicht om alle gegevens van de klant vertrouwelijk te behandelen, voor zover deze gegevens als zijnde vertrouwelijk aan de technisch aannemer bekend zijn gemaakt, en er voor te zorgen dat zijn personeel die vertrouwelijkheid respecteert.

Artikel 4 Verplichtingen van de klant

1. De klant zorgt er voor, dat de technisch aannemer tijdig beschikt over alle (technische) informatie, gegevens, beslissingen en wijzigingen die noodzakelijk zijn om de technisch aannemer in staat te stellen de Werkzaamheden conform de Overeenkomst te realiseren. De klant is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van deze informatie, gegevens, beslissingen en wijzigingen.
2. De klant zorgt er voor, dat de technisch aannemer tijdig over alle goederen beschikt waarvan in de Overeenkomst uitdrukkelijk is bepaald dat die door of namens de klant ter beschikking zullen worden gesteld. De klant is er voor verantwoordelijk indien deze goederen niet deugdelijk of ongeschikt zijn.
3. De klant vrijwaart de technisch aannemer voor aanspraken van derden in verband met de in lid 1 en 2 bedoelde informatie, gegevens, beslissingen, wijzigingen en goederen.
4. De klant zorgt er voor, dat de technisch aannemer tijdig beschikt over de vergunningen, ontheffingen, beschikkingen of toestemmingen die noodzakelijk zijn voor de opzet van de Werkzaamheden of het gebruik van de installatie en waarvan is overeengekomen dat die door of namens hem ter beschikking zullen worden gesteld. Bij het verkrijgen hiervan zal de technisch aannemer naar vermogen de klant de noodzakelijke medewerking verlenen. Indien de klant in de nakoming van deze verplichting tekortschiet, kan de technisch aannemer de Overeenkomst krachtens artikel 11 lid 5 ontbinden en aanspraak maken op schadevergoeding.
5. De klant zorgt tijdig voor de kosteloze beschikking over en vrije toegang tot het terrein, het gebouw en de locatie waarop of waarin de Werkzaamheden moeten worden verricht, voor schone, veilige en gezonde omstandigheden, alsmede geschikte bergruimte aldaar.
6. De klant is verantwoordelijk voor de toestand van de gebouwen/locaties waar en de installaties of delen daarvan rondom, waaronder, waarin of waarboven de Werkzaamheden worden verricht, alsmede voor de omstandigheden die de uitvoering van de Werkzaamheden verhinderen of ernstig belemmeren. De klant is verplicht de technisch aannemer en diens personeel tijdig voor gevaarlijke situaties te waarschuwen.
7. De klant zorgt er voor dat op de locaties waar de Werkzaamheden worden verricht de technisch aannemer tijdig, kosteloos en met leveringsgarantie kan beschikken over de benodigde (nuts)voorzieningen, zoals elektriciteit, (drink)water, gas, perslucht, telecom of rioleringsaansluiting.
8. De klant is verantwoordelijk voor de aansluiting van de installatie op de openbare netwerken. De technisch aannemer zal naar beste vermogen de klant de medewerking verlenen die noodzakelijk is voor het aanvragen van deze aansluiting.
9. De klant zorgt tijdig voor informatie over de aard en inhoud van de werkzaamheden van nevenaannemers en andere derden die door hem worden ingeschakeld, het voorziene tijdstip waarop zij worden verricht, alsmede de coördinatie daarvan, zodat de technisch aannemer in zijn aanbieding met deze informatie rekening kan houden. Uitsluitend de klant is verantwoordelijk voor de coördinatie van deze werkzaamheden, voor zover niet iets anders is overeengekomen.
10. De klant is verantwoordelijk voor de vertraging en/of kosten die hun oorzaak vinden in de werkzaamheden van nevenaannemers en die niet aan de technisch aannemer kan worden toegerekend. Schade die door de werkzaamheden van nevenaannemers aan de installatie ontstaat, komt voor rekening van de klant.
11. De klant is verplicht de technisch aannemer schriftelijk en binnen bekwame tijd te waarschuwen, indien hij een tekortkoming van de technisch aannemer daadwerkelijk heeft opgemerkt of zich daarvan bewust moet zijn geweest.
12. De klant is aansprakelijk voor de (bodem)verontreinigingen, milieubelastende stoffen en/of bacteriën die tijdens de uitvoering van de Werkzaamheden worden aangetroffen, zoals asbest of legionella. De klant kan de technisch aannemer opdragen om de aangetroffen verontreinigingen, stoffen en/of bacteriën te verwijderen door middel van een wijziging krachtens artikel 13. Ongeacht of de technisch aannemer deze opdracht uitvoert, heeft hij recht op termijnverlenging en/of kostenvergoeding krachtens artikel 12.
13. De klant is verantwoordelijk voor de goederen die hij heeft voorgeschreven of van een voorgeschreven leverancier moeten worden betrokken, alsmede voor hun niet of niet tijdige levering.
14. De klant is verantwoordelijk voor hulppersonen, zoals onderaannemers of leveranciers die hij heeft voorgeschreven. De technisch aannemer is niet verplicht om deze zelfstandige hulppersonen te contracteren, indien de klant de contractvoorwaarden van deze hulppersonen niet wenst te accepteren. Indien de voorgeschreven hulppersoon niet, niet tijdig of niet deugdelijk presteert, heeft de technisch aannemer recht op termijnverlenging en/of kostenvergoeding krachtens artikel 12.
15. De klant is buiten de werktijden van de technisch aannemer verantwoordelijk voor de goederen en eigendommen van de technisch aannemer, zoals materialen, werktuigen of gereedschappen, die op het werk zijn aangevoerd.
16. De klant is verantwoordelijk voor de vertragingen en/of kosten als gevolg van de naleving van wettelijke voorschriften en beschikkingen van overheidswege, alsmede van voorschriften van bijzondere aard, zoals technische en industriële normen, die na de aanbieding worden gewijzigd of in werking treden.

Algemene Leveringsvoorwaarden Installerende Bedrijven 2007

(ALIB 2007)

UNETO-VNI



17. Het is de klant niet toegestaan om de technisch aannemer, zijn personeel of diens hulppersonen aanwijzingen te geven die niet in verband staan met de Werkzaamheden of strijdig zijn met de aard van de Overeenkomst. De klant dient de Werkzaamheden van de technisch aannemer zo weinig mogelijk te verstoren.
18. De klant staat de technisch aannemer toe om op schuttingen en afrasteringen, die dienen ter afsluiting van het gebouw of de plaatsen waar de Werkzaamheden worden verricht, alsmede elders op het werkterrein aanduidingen van zijn naam en bedrijf of reclame aan te brengen.
19. De klant is verplicht om zowel alle goederen van de technisch aannemer als de goederen van hemzelf die op grond van de Overeenkomst moeten worden afgeleverd in ontvangst te nemen zodra deze hem ter beschikking zijn gesteld.
20. De klant is verplicht alle (bedrijfs)gegevens van de technisch aannemer dan wel alle in verband met de Overeenkomst van de technisch aannemer ontvangen informatie vertrouwelijk te behandelen. Het is de klant verboden deze gegevens en informatie voor eigen gebruik of gebruik door derden aan te wenden of aan derden bekend te maken. Bij overtreding van de in dit lid opgenomen verplichting verbeurt de klant een onmiddellijk opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete ten belope van € 100.000,00 onverminderd het recht van de technisch aannemer om schadevergoeding te vorderen.
21. De klant voldoet de door hem aan de technisch aannemer verschuldigde bedragen volgens de overeengekomen betalingsregeling ook wanneer de klant recht heeft op schadevergoeding krachtens artikel 16.

Artikel 5 Verzekering van de klant

1. De klant is verplicht een gebruikelijke CAR-verzekering of daarmee gelijk te stellen gebruikelijke verzekering(en) aan te gaan en in stand te houden waarin de technisch aannemer (met inbegrip van de door de technisch aannemer voor de uitvoering van de Overeenkomst in te schakelen onderaannemers en hulppersonen) als medeverzekerde is opgenomen indien de Werkzaamheden van de technisch aannemer dienen ter uitoefening van het bedrijf van de klant, tenzij schriftelijk iets anders is overeengekomen.
2. De klant is verplicht - bij export van zijn producten en installaties, die mede bestaan uit door de technisch aannemer ontwikkelde en/of geleverde goederen, naar de VS en Canada of gebieden waarop het recht van deze landen van toepassing is - het voornemen van export tijdig aan de technisch aannemer te melden en de gebruikelijke aansprakelijkheidsverzekeringen aan te gaan en in stand te houden, mede ten behoeve van alle bij de ontwikkeling, vervaardiging of totstandkoming van deze producten en installaties betrokken partijen. De klant zal deze verzekeringen niet opzeggen of wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de technisch aannemer.
3. De klant zorgt er voor dat de technisch aannemer zo spoedig mogelijk schriftelijk bewijs ontvangt van het bestaan en de inhoud van de in lid 1 en 2 bedoelde verzekeringen.

Artikel 6 Verbod overname personeel en gedetacheerden

1. Het is de klant, gedurende de looptijd van de Overeenkomst tot één jaar na beëindiging daarvan, niet toegestaan om medewerkers van de technisch aannemer die bij de uitvoering van de Overeenkomst betrokken zijn geweest in dienst te nemen, dan wel anderszins voor zich te laten werken.
2. Het is de klant in geval van detachering niet toegestaan deze gedetacheerde personen gedurende de looptijd van de detachering tot één jaar direct na het einde van de detachering in dienst te nemen, dan wel anderszins voor zich te laten werken.
3. De klant verbeurt een onmiddellijk opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete ten belope van 3 bruto jaarsalariissen van de desbetreffende medewerker bij overtreding van de in lid 1 en 2 genoemde verplichting.

Artikel 7 Eigendomsvoorbehoud

1. Alle voor de Werkzaamheden bestemde goederen, zoals materialen of onderdelen, worden eigendom van de klant nadat deze aan al zijn financiële verplichtingen uit de Overeenkomst heeft voldaan, met inbegrip van hetgeen de klant wegens zijn tekortschieten in zijn verplichtingen verschuldigd macht worden.

Artikel 8 Termijnen

1. De technisch aannemer kan niet eerder gehouden worden om met de uitvoering van zijn Werkzaamheden aan te vangen, dan nadat alle daarvoor noodzakelijke informatie, gegevens of goederen, zoals die genoemd in artikel 4 en 5, in zijn bezit zijn en hij de overeengekomen termijnbetaling heeft ontvangen. Hij is bevoegd eerder aan te vangen en/of op te leveren, tenzij in de Overeenkomst iets anders is bepaald.
2. Tenzij uitdrukkelijk iets anders is overeengekomen zijn termijnen naar beste weten vastgesteld en zullen zoveel mogelijk in acht worden genomen. De enkele overschrijding van een genoemde termijn brengt de technisch aannemer niet in verzuim. Indien overschrijding dreigt zullen technisch aannemer en klant zo spoedig mogelijk in overleg treden.

Artikel 9 Toetsing, aanvaarding en oplevering

1. De klant is bevoegd om via controles, beproevingen of tests te toetsen of de Werkzaamheden en resultaten van Werkzaamheden voldoen aan de eisen die voortvloeien uit de Overeenkomst.
2. Toetsing door of namens de klant geschiedt, na overleg met de technisch aannemer, tenzij iets anders is overeengekomen, voor rekening en risico van de klant. De technisch aannemer zal de klant binnen redelijke grenzen hierbij de noodzakelijke medewerking verlenen.
3. De klant dient bij het uitoefenen van zijn toetsingsbevoegdheid de Werkzaamheden zo weinig mogelijk te verstoren. Hij is verantwoordelijk voor de vertraging en/of kosten die als gevolg daarvan ontstaan en die niet aan de technisch aannemer kunnen worden toegerekend. Schade die door de toetsing aan de installatie ontstaat, komt voor rekening van de klant.
4. Zodra de technisch aannemer te kennen heeft gegeven dat de resultaten van de Werkzaamheden gereed zijn voor aanvaarding en de klant deze niet binnen de door de technisch aannemer gestelde termijn keurt en al dan niet onder voorbehoud aanvaardt dan wel onder aanwijzing van de gebreken weigert, worden de resultaten van de Werkzaamheden geacht stilzwijgend te zijn aanvaard.

Algemene Leveringsvoorwaarden Installerende Bedrijven 2007 (ALIB 2007)



5. Kleine gebreken die vóór een nog volgende betalingstermijn kunnen worden hersteld, mogen geen reden tot weigering zijn, mits zij de ingebruikneming van de installatie niet in de weg staan.
6. Na de aanvaarding worden de resultaten van de Werkzaamheden als opgeleverd beschouwd. De technisch aannemer is bevoegd de oplevering te verdelen in een aantal deelopleveringen.
7. Worden de resultaten van de Werkzaamheden door de klant (stilzwijgend) aanvaard, dan wordt als het tijdstip van aanvaarding aangemerkt de dag van de in lid 4 bedoelde kennisgeving.
8. Op verzoek van de klant kan de aanvaarding van de resultaten van de Werkzaamheden ook zonder de kennisgeving krachtens lid 4 plaatsvinden. Hiertoe deelt de klant de technisch aannemer schriftelijk mee de Werkzaamheden als aanvaard te beschouwen. De datum van verzending van deze mededeling geldt als het tijdstip van aanvaarding.

Artikel 10 Vervroegde ingebruikneming

1. Indien de klant de installatie of delen daarvan in gebruik wenst te nemen vóór de geplande oplevering, volgen partijen de in artikel 13 (wijzigingen) vastgelegde procedure. De klant dient vóór de datum van deze vervroegde Ingebruikneming de Werkzaamheden met betrekking tot de installatie of delen daarvan die hij eerder in gebruik wenst te nemen goed te keuren en voor voltooid te ondertekenen. Indien klant dit achterwege laat en de installatie niettemin in gebruik neemt, wordt de installatie geacht te zijn goedgekeurd en voltooid.
2. Met betrekking tot artikel 16 (aansprakelijkheid) zal een dergelijke ingebruikneming als oplevering worden beschouwd. Schade die bij ingebruikneming als bedoeld in lid 1 van dit artikel aan de installatie ontstaat, komt voor rekening van de klant.

Artikel 11 Schorsing, ontbinding en opzegging

1. De klant is bevoegd de Werkzaamheden te schorsen. Hij is verplicht dit schriftelijk en onder vermelding van de gronden mee te delen en met bekwame spoed met de technisch aannemer in overleg te treden omtrent de gevolgen.
2. Indien de technisch aannemer ten gevolge van de schorsing gepaste voorzieningen of maatregelen moet treffen, heeft hij recht op termijnverlenging en/of kostenvergoeding krachtens artikel 12.
3. Worden de Werkzaamheden of enig deel daarvan geschorst of vertraagd en is dit de technisch aannemer niet toe te rekenen, dan is de klant verplicht om, berekend naar de stand van de Werkzaamheden, aan de technisch aannemer alle verrichte Werkzaamheden te vergoeden, alsmede alle redelijkerwijs gemaakte en nog te maken kosten, voortvloeiend uit verplichtingen die de technisch aannemer reeds is aangegaan met het oog op de verdere vervulling van de Overeenkomst, berekend vanaf het moment van het intreden van de schorsing of vertraging.
4. Als de Werkzaamheden gedurende meer dan twee maanden zijn geschorst of vertraagd, is de technisch aannemer bevoegd de Overeenkomst te ontbinden.
5. Indien de klant surséance van betaling heeft aangevraagd, in staat van faillissement is verklaard of in de nakoming van de Overeenkomst is tekortgeschoten, is de technisch aannemer gerechtigd de Overeenkomst te ontbinden.
6. De klant is te allen tijde bevoegd de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen.
7. In de gevallen bedoeld in de leden 4 t/m 6 is de klant verplicht om de vaste prijs die in de Overeenkomst is vastgelegd te betalen, verminderd met de besparingen die voor de technisch aannemer uit de opzegging voortvloeien. Indien de prijs afhankelijk was gesteld van de werkelijke door de technisch aannemer te maken kosten, wordt de door de klant verschuldigde prijs berekend op grondslag van de gemaakte kosten, de verrichte arbeid en de winst die de technisch aannemer bij volledige uitvoering van de Werkzaamheden zou hebben gemaakt.
8. De klant is tevens verplicht de schade die de technisch aannemer lijdt te vergoeden onverminderd de gehoudenheid van de technisch aannemer die schade zoveel mogelijk te beperken, tenzij de schade het gevolg is van een tekortkoming die de klant niet kan worden toegerekend.

Artikel 12 Termijnverlenging en/of kostenvergoeding

1. Behoudens het bepaalde in artikel 13 heeft de technisch aannemer uitsluitend recht op termijnverlenging en/of kostenvergoeding indien:
 - a) deze voorwaarden daar uitdrukkelijk in voorzien en onder de voorwaarde dat de vertraging en/of kosten hun oorzaak vinden in een omstandigheid die niet aan de technisch aannemer kan worden toegerekend, of
 - b) deze hun oorzaak vinden in een omstandigheid waarvoor de klant verantwoordelijk is en waartegen de technisch aannemer niet behoefde te waarschuwen gelet op diens in artikel 3 lid 3 genoemde verplichting, of
 - c) zich een onvoorziene omstandigheid voordoet van dien aard dat de klant naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet mag verwachten dat de Overeenkomst ongewijzigd in stand blijft.
2. Als de technisch aannemer van mening is dat hij recht heeft op termijnverlenging en/of kostenvergoeding, deelt hij dat de klant met bekwame spoed schriftelijk en gemotiveerd mee. Daarbij vermeldt hij alle directe en indirecte kosten, alsmede een redelijke opslag voor algemene kosten, winst en risico. Voorts vermeldt hij de gevolgen ten aanzien van de planning.

Artikel 13 Wijzigingen (meer en minder werk)

1. De klant is bevoegd om wijzigingen in de Overeenkomst, Werkzaamheden, resultaten van Werkzaamheden, opdrachten, het werkplan en inspectieplan aan de technisch aannemer op te dragen.
2. De technisch aannemer is niet verplicht een opgedragen wijziging uit te voeren indien de wijziging:
 - a) niet schriftelijk is opgedragen, of
 - b) tot een onaanvaardbare verstoring van de Werkzaamheden zou leiden, of
 - c) zijn kennis en/of bekwaamheden en/of capaciteiten te boven gaat, of
 - d) niet in zijn belang zou zijn, of
 - e) indien partijen niet tot overeenstemming komen over de financiële gevolgen en de consequenties ten aanzien van de planning en het werkplan.

Algemene Leveringsvoorwaarden Installerende Bedrijven 2007

(ALIB 2007)



3. Als de technisch aannemer bereid is de wijziging uit te voeren, dan stuurt hij de klant een schriftelijke prijsaanbieding met de volgende gegevens:
 - a) het saldo, gevormd door alle directe en indirecte kosten, winst en risico, verband houdende met de wijziging, verminderd met de eventuele besparingen als gevolg van de uitvoering van de wijziging, en
 - b) de aanpassing van de Werkzaamheden, planning en werkplan, en
 - c) de aanpassing van de termijnstaat of betalingscondities.
4. De technisch aannemer heeft recht op een redelijke vergoeding van de kosten verbonden aan de in lid 3 bedoelde prijsaanbieding, ongeacht de vraag of partijen het over die prijsaanbieding eens worden.
5. De technisch aannemer is bevoegd om voorstellen tot wijziging aan de klant voor te leggen indien hij daartoe aanleiding ziet en vooropgesteld dat de Werkzaamheden en resultaten van Werkzaamheden aan de Overeenkomst zullen beantwoorden.
6. De klant kan de in lid 5 bedoelde voorstellen tot wijziging, hetzij zonder opgaaf van redenen weigeren te accepteren, hetzij accepteren. In het laatste geval volgen partijen de in dit artikel vastgelegde procedure.
7. Indien de procedure in verband met de wijzigingen wordt vertraagd door een omstandigheid die niet aan de technisch aannemer kan worden toegerekend, dan heeft deze recht op termijnverlenging en/of kostenvergoeding krachtens artikel 12.
8. Het ontbreken van een schriftelijke opdracht met betrekking tot de wijziging laat de aanspraken van de technisch aannemer op betaling onverlet.

Artikel 14 Prijs en betaling

1. In de tussen partijen overeengekomen bedragen en in de in deze algemene voorwaarden genoemde bedragen is de omzetbelasting niet begrepen. De klant vergoedt de door de technisch aannemer in het kader van de Overeenkomst verschuldigde omzetbelasting.
2. Alle prijzen en tarieven zijn gebaseerd op een normale werkweek van maandag tot en met vrijdag. Alle Werkzaamheden die worden verricht buiten de normale arbeidstijden per kalenderdag worden verrekend tegen de in de Overeenkomst vastgelegde tarieven en toeslagen, uitgaande van de normale werktijden van de technisch aannemer. Alle wachturen resp. uitvaluren voor personeel resp. materieel van de technisch aannemer veroorzaakt door de klant worden verrekend op basis van de in de Overeenkomst vastgelegde tarieven.
3. De verrekening van wijzigingen van lonen, sociale lasten, prijzen, huren en vrachten vindt plaats conform de risicoregeling Installatietechniek, tenzij iets anders is overeengekomen.
4. Partijen komen een betalingsschema in termijnen overeen. De technisch aannemer is gerechtigd om de factuur voor de eindafrekening in te dienen zodra de resultaten van de Werkzaamheden zijn opgeleverd, dan wel op de dag waarop de Overeenkomst krachtens artikel 11 is opgezegd of ontbonden. Indiening van deze factuur impliceert geen afstand van recht op verdere aanspraken van de technisch aannemer in het kader van de Overeenkomst.
5. Betaling vindt plaats zonder inhoudingen of verrekening, voor zover niet anders is overeengekomen, binnen 2 weken na de datum van de betreffende factuur.
6. De klant is in geen geval gerechtigd om voor of namens de technisch aannemer betalingen te doen aan diens zelfstandige hulpverleners.
7. Een betaling strekt in de eerste plaats in mindering op alle verschuldigde kosten en rente en ten slotte in mindering op opelsbare facturen die het langst openstaan, zelfs al vermeldt de klant dat de betaling betrekking heeft op latere facturen.
8. De technisch aannemer kan zijn recht op betaling geheel of gedeeltelijk overdragen (cederen) of in pand geven.

Artikel 15 in gebreke blijven van de klant

1. Indien de klant aan een keuring of aanvaarding van de Werkzaamheden niet tijdig meewerkt of een verschuldigde betaling niet tijdig verricht, heeft de technisch aannemer aanspraak op vergoeding van rente tegen het wettelijk rentepercentage conform artikel 6:119a van het Nederlands Burgerlijk Wetboek met ingang van de dag, waarop de medewerking had moeten worden verleend of de betaling uiterlijk had behoren te geschieden. In dat geval is de technisch aannemer tevens bevoegd om de Werkzaamheden te schorsen.
2. Vindt de medewerking of betaling niet plaats binnen een maand na de dag waarop dit uiterlijk had behoren plaats te vinden, dan kan de technisch aannemer aanspraak maken op vergoeding van rente tegen het wettelijk rentepercentage verhoogd met twee procent met ingang van de dag waarop deze maand is verstreken, een en ander zonder aanmaning door de technisch aannemer. In dat geval is de technisch aannemer tevens bevoegd om de Overeenkomst te ontbinden krachtens artikel 11.
3. Als de technisch aannemer vermoedt dat de klant de op hem rustende verplichtingen niet nakomt of niet zal nakomen, is de technisch aannemer gerechtigd om van de klant en voor diens rekening en risico genoegzame zekerheid te verlangen, zoals een bankgarantie. Indien de klant in gebreke blijft met het stellen van de verlangde zekerheid, is de technisch aannemer bevoegd de Werkzaamheden te schorsen of de Overeenkomst te ontbinden krachtens artikel 11.
4. Ingeval de klant de op hem rustende verplichting om goederen tijdig op de overeengekomen plaats van aflevering af te nemen niet nakomt of niet zal nakomen, is de technisch aannemer bevoegd om deze goederen voor rekening en risico van de klant op te slaan of op een geschikte wijze te verkopen en het hem verschuldigde op de opbrengst te verhalen, mits hij de klant heeft aangemaand om de goederen alsnog binnen 5 werkdagen af te nemen. De technisch aannemer is bevoegd het aan de klant uit te keren overschot te voldoen door verrekening, ook gedurende diens surséance of faillissement.
5. Alle werkelijk door de technisch aannemer gemaakte kosten om tot voldoening van verschuldigde facturen te geraken, zowel gerechtelijke als buitengerechtelijke kosten, komen voor rekening van de klant, tenzij de technisch aannemer verkiest om deze kosten forfaitair te betalen op 15% van het te vorderen bedrag.

Algemene Leveringsvoorwaarden

Installerende Bedrijven 2007

(ALIB 2007)



Artikel 16 Aansprakelijkheid en garantie

1. Na het tijdstip van oplevering is de technisch aannemer niet meer aansprakelijk voor gebreken, tenzij:
 - a) die gebreken aan hem zijn toe te rekenen, en bovendien
 - b) de klant die gebreken voorafgaande aan de oplevering niet heeft opgemerkt, en bovendien
 - c) de klant die gebreken op het tijdstip van oplevering redelijkerwijs niet had moeten ontdekken.
2. Is de technisch aannemer krachtens het bepaalde in lid 1 aansprakelijk, dan is hij slechts gehouden tot vergoeding van de door de klant dientengevolge geleden, directe materiële schade.
3. Tot directe materiële schade behoren in geen geval: gevolgschade, bedrijfsschade, productieverlies, omzet- of winstderving of waardevermindering of verlies van producten evenmin als bedragen die in de uitvoeringskosten zouden zijn begrepen als de Werkzaamheden van de aanvang af goed zouden zijn uitgevoerd.
4. Onverminderd het in dit artikel bepaalde garandeert de technisch aannemer voor eigen rekening de gebreken waarvoor hij aansprakelijk is te herstellen of de schade te beperken of op te heffen, gedurende de in lid 10 bedoelde termijn. In het geval dat de kosten van herstel in geen verhouding staan tot het belang van de klant bij herstel in plaats van schadevergoeding en in het geval dat de installaties niet in Nederland zijn opgesteld, komt de klant niet het recht toe om herstel te vorderen, maar wordt door de technisch aannemer een schadevergoeding betaald. Door de technisch aannemer vervangen onderdelen worden zijn eigendom.
5. Voor vergoeding van andere schade dan in dit artikel genoemd, is de technisch aannemer slechts aansprakelijk indien en voor zover de klant bewijst, dat deze te wijten is aan opzet of schuld van de technisch aannemer.
6. De technisch aannemer is bij Werkzaamheden die dienen ter uitoefening van het bedrijf van de klant alleen aansprakelijk voor schaden die niet worden gedekt door de in artikel 5 lid 1 bedoelde verzekering(en) en bij Werkzaamheden die betrekking hebben op producten en installaties die door de klant naar de VS en Canada worden geëxporteerd is de technisch aannemer alleen aansprakelijk voor schaden die niet worden gedekt door de in artikel 5 lid 2 bedoelde verzekeringen, onverminderd het in dit artikel bepaalde.
7. Indien en voor zover de klant enig aan de Overeenkomst verbonden risico heeft verzekerd, is hij gehouden eventuele schade onder die verzekering te vorderen en de technisch aannemer te vrijwaren voor verhaalsaanspraken van de verzekeraar.
8. De omvang van de door de technisch aannemer te vergoeden schade is beperkt tot het bedrag van de in de Overeenkomst vastgelegde prijs of indien bij het sluiten van de Overeenkomst geen prijs is bepaald, zoals bij regieovereenkomsten, tot het bedrag van de vermoedelijke prijs. Bij onderhoudscontracten met een looptijd van meer dan één jaar, wordt de prijs gesteld op het totaal aan vergoedingen voor één jaar.
9. In geen geval zal de schadevergoeding echter meer bedragen dan het totaal van de bedragen van het eigen risico van de verzekering van de technisch aannemer en de door de verzekeraar gedane uitkering tot ten hoogste € 1.000.000,00.
10. Elke aansprakelijkheid van de technisch aannemer vervalt, voor zover niet iets anders is overeengekomen, door verloop van zes maanden vanaf het tijdstip waarop de Overeenkomst door oplevering, ontbinding of opzegging is geëindigd.
11. De rechtsvordering uit hoofde van een gebrek is niet ontvankelijk indien de klant niet met bewaarde spoed nadat hij deze heeft ontdekt of redelijkerwijs had behoren te ontdekken, schriftelijk en gemotiveerd de technisch aannemer in gebreke heeft gesteld.
12. Het vorderingsrecht uit hoofde van een gebrek vervalt door verloop van een maand na de schriftelijke en gemotiveerde ingebrekestelling.
13. De rechtsvordering uit hoofde van een gebrek waarvoor de technisch aannemer krachtens lid 1 aansprakelijk is, is niet ontvankelijk indien zij wordt ingesteld, voor zover niet iets anders is overeengekomen, later dan zes maanden vanaf de dag waarop de Overeenkomst door oplevering, ontbinding of opzegging is geëindigd.
14. De technisch aannemer is niet aansprakelijk voor vergoeding van schade van de klant of derden (mede)veroorzaakt door ter beschikking gestelde persoon/personen als bedoeld in artikel 6 lid 2.
15. De klant vrijwaart de technisch aannemer tegen alle aanspraken van derden wegens (producten)aansprakelijkheid als gevolg van een gebrek in een door de klant aan een derde geleverd product of installatie en dat mede bestond uit door de technisch aannemer ontwikkelde en/of geleverde goederen, behoudens indien en voor zover de klant bewijst dat de schade is veroorzaakt door die goederen en onverminderd het bepaalde in lid 7 van dit artikel.
16. Voor zover dat niet reeds voortvloeit uit de wet of Overeenkomst is de technisch aannemer in ieder geval niet aansprakelijk indien een tekortkoming van de technisch aannemer het gevolg is van:
 - * arbeidsongeregeligheden bij derden of onder eigen personeel;
 - * tekortschieten van hulppersonen;
 - * transportmoeilijkheden;
 - * brand en verlies van te verwerken onderdelen;
 - * maatregelen van enige binnenlandse, buitenlandse of internationale overheid, zoals importverboden of handelsverboden;
 - * gewelddadige of gewapende acties;
 - * storingen in de energievoorzieningen, in communicatieverbindingen of in apparatuur of programmatuur van de technisch aannemer of derden.
 Indien zich een omstandigheid als bedoeld in dit lid voordoet, zal de technisch aannemer - teneinde daaruit voor de klant voortvloeiende nadelige gevolgen te beperken - die maatregelen treffen die in redelijkheid van hem geveerd kunnen worden.
17. De klant vrijwaart de technisch aannemer tegen aanspraken van derden tot vergoeding van schade, voor zover deze schade krachtens deze algemene voorwaarden voor rekening van de klant blijft.

UNETO-VNI is de ondernemersorganisatie voor de installatiebranche en de technische detailhandel.

Algemene Leveringsvoorwaarden Installerende Bedrijven 2007

(ALIB 2007)

UNETO-VNI



Artikel 17 Intellectuele eigendom

1. De intellectuele en industriële eigendomsrechten op alle aan de klant geleverde goederen, gegevens en (technische) informatie blijven berusten bij de technisch aannemer. De technisch aannemer heeft het uitsluitend recht tot openbaarmaking, verveemlijking en veeveelvoudiging van deze goederen, gegevens en informatie en de klant heeft het uitsluitend gebruiksrecht daarvan.
2. De door de technisch aannemer aan de klant afgegeven documenten, zoals ontwerpen, tekeningen, technische beschrijvingen of bestekken worden eigendom van de klant en mogen door hem worden gebruikt met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van de intellectuele en industriële eigendom, nadat de klant aan zijn financiële verplichtingen jegens de technisch aannemer heeft voldaan.
3. Het is de klant niet toegestaan om de volgens het ontwerp van de technisch aannemer gerealiseerde installatie geheel of in onderdelen daarvan in herhaling aan te leggen, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de technisch aannemer en onverminderd het bepaalde in de leden 5 en 6. De technisch aannemer is bevoegd aan die toestemming voorwaarden te verbinden, waaronder het betalen van een vergoeding. Op volgens het ontwerp van de technisch aannemer vervaardigde goederen is het bepaalde in dit lid van overeenkomstige toepassing.
4. De klant is alleen bevoegd om de installatie volgens het ontwerp van de technisch aannemer, zonder diens tussenkomst en goedkeuring, door een derde te laten realiseren, wanneer de Overeenkomst is ontbonden wegens een tekortkoming die aan de technisch aannemer kan worden toegerekend. In dat geval is de technisch aannemer niet aansprakelijk voor gebreken voor zover die zijn terug te voeren op de aanleg door of namens de klant.
5. Het gebruiksrecht van de klant met betrekking tot de door de technisch aannemer ontwikkelde en geleverde programmatuur is niet-exclusief. De klant mag deze programmatuur alleen in zijn eigen bedrijf of organisatie gebruiken en alleen voor de technische installatie waarvoor het gebruiksrecht is verstrekt. Het gebruiksrecht kan betrekking hebben op meerdere installaties voor zover dat in de Overeenkomst is vastgelegd.
6. Het gebruiksrecht is niet overdraagbaar. Het is de klant verboden om de programmatuur en de dragers waarop deze is vastgelegd op welke wijze dan ook ter beschikking van een derde te stellen of door een derde te laten gebruiken. Het is de klant verboden de programmatuur te veeveelvoudigen of daarvan kopieën te maken. De klant zal de programmatuur niet wijzigen anders dan in het kader van het herstellen van fouten. De broncode van de programmatuur en de bij de ontwikkeling ervan voortgebrachte technische informatie worden niet aan de klant ter beschikking gesteld, tenzij anders is overeengekomen.
7. De technisch aannemer is gerechtigd om op zijn naam en voor zijn rekening octrooi aan te vragen op vindingen die tijdens en door uitvoering van de Overeenkomst zijn ontstaan.
8. Indien de technisch aannemer een octrooi als bedoeld in lid 7 verkrijgt, verleent hij om niet aan de klant een in beginsel niet overdraagbaar gebruiksrecht op die vinding. Bij concrete toepassing van dat gebruiksrecht zal de klant toestemming aan de technisch aannemer vragen, welke toestemming slechts geweigerd kan worden indien de technisch aannemer tegenstrijdige belangen met zijn bedrijf kan aantonen.

Artikel 18 Toepasselijk recht en geschillen

1. Op de Overeenkomst en op alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien is Nederlands recht van toepassing.
2. Elk geschil tussen technisch aannemer en klant, zal met uitsluiting van de gewone rechter worden beslecht door arbitrage overeenkomstig de statuten van de Stichting Raad van Arbitrage voor Metaalnijverheid en - Handel, gevestigd te 's Gravenhage, zoals die luiden drie maanden voor de dag waarop de Overeenkomst is gesloten.
3. In afwijking van het voorgaande lid is de technisch aannemer bevoegd het geschil te laten beslechten door de krachtens de Wet bevoegde (gewone) rechter in het arrondissement van de plaats van vestiging van de technisch aannemer.
4. De klant is verplicht ter zake van de Overeenkomst in Nederland domicilie te kiezen, voor zover hij niet al in Nederland is gevestigd. Bij gebreke van een dergelijke domiciliekeuze wordt de klant geacht domicilie te hebben gekozen in Den Haag.

B. BIJZONDERE BEPALINGEN BETREFFENDE ONDERHOUD

De bepalingen in dit hoofdstuk "Onderhoud" zijn naast de Algemene Bepalingen van deze algemene voorwaarden van toepassing indien in een overeenkomst is vastgelegd, dat de technisch aannemer gedurende de onderhoudsperiode onderhoudswerkzaamheden zal realiseren.

Artikel 19 Werkingsfeer en definities

1. Tenzij iets anders is overeengekomen worden Onderhoudswerkzaamheden alleen aan in Nederland opgestelde installaties verricht.
2. Aan de volgende in dit hoofdstuk met een hoofdletter gebezigde woorden wordt de bijbehorende betekenis toegekend:
 - a) Onderhoudswerkzaamheden: alle activiteiten, met inbegrip van de levering van goederen, die de technisch aannemer moet verrichten om te zorgen dat de technische staat van de installatie en de door de installatie te vervullen functies gedurende de onderhoudsperiode aan de uit de Overeenkomst voortvloeiende eisen beantwoordt.
 - b) Storing: een plotselinge onverwachte onderbreking van de prestaties van de installatie.

Artikel 20 Uitvoering van de Werkzaamheden

1. De technisch aannemer spant zich gedurende de onderhoudsperiode naar vermogen in om met preventieve Onderhoudswerkzaamheden de kans op het optreden van Storingen op een acceptabel niveau te houden en, voor zover overeengekomen, met correctieve Onderhoudswerkzaamheden Storingen op te heffen.
De technisch aannemer is bevoegd de Onderhoudswerkzaamheden op afstand te verrichten door middel van een via telecommunicatievoorziening tot stand gebrachte verbinding met de installatie.

Algemene Leveringsvoorwaarden Installerende Bedrijven 2007 (ALIB 2007)



3. De technisch aannemer maakt na het tot stand komen van de Overeenkomst maar vóór aanvang van de Werkzaamheden een werkplan met een schematisch overzicht van de Onderhoudswerkzaamheden, de volgorde en tijdsperiode (week, maand, jaarplanning) waarin deze zullen worden uitgevoerd.
4. Het werkplan is gebaseerd op de beschrijving van de klant van het storingsgedrag van de installatie, van alle taken, frequenties van uitvoering, materialen, hulpmiddelen en eventueel benodigde vaardigheden, alles ten behoeve van de uitvoering van de preventieve Onderhoudswerkzaamheden en het beheersbaar maken van de correctieve Onderhoudswerkzaamheden.
5. Het werkplan treedt in werking na goedkeuring door de klant. Indien het werkplan past in de beschrijving als genoemd in lid 4 kan de klant zijn goedkeuring aan het werkplan niet onthouden.
6. De technisch aannemer past het werkplan jaarlijks aan en maakt op basis daarvan een raming van alle onderhoudskosten voor het betreffende jaar. Tussentijds kan het werkplan alleen worden aangepast door middel van een wijziging krachtens artikel 13.
7. Indien overeengekomen bevat het werkplan de datum van aanvang en oplevering van voorziene en beoogde opdrachten voor de uitvoering van preventieve en/of correctieve Onderhoudswerkzaamheden en/of andere werkzaamheden.
8. De in lid 7 genoemde opdrachten zullen op basis van het werkplan door de klant tenminste 1 maand van tevoren schriftelijk worden verstrekt. Opdrachten die niet in het werkplan staan worden ten minste 2 maanden van tevoren schriftelijk verstrekt. Voorafgaand aan de verstreking van een opdracht heeft de technisch aannemer zijn prijs daarvoor afgegeven.
9. Bij de uitvoering van correctieve Onderhoudswerkzaamheden dient de klant vooraf schriftelijk een opdracht te verstrekken. Indien dit door omstandigheden niet mogelijk is, zal de opdracht achteraf worden verstrekt op basis van de door de technisch aannemer werkelijk gemaakte kosten.
10. Na voltooiing van de Onderhoudswerkzaamheden verzoekt de technisch aannemer de klant om de opdracht voor voltooid te ondertekenen. Na ondertekening gelden de Onderhoudswerkzaamheden als opgeleverd.
11. Indien dat uitdrukkelijk is overeengekomen zorgt de technisch aannemer er voor dat op het terrein of de locatie waar de Onderhoudswerkzaamheden worden verricht één exemplaar van de technische informatie aanwezig is, dat deze stukken op alle redelijke tijdstippen kunnen worden geraadpleegd en dat de 'As Built' situatie van de uitgevoerde Onderhoudswerkzaamheden daarin is verwerkt tegen een in de Overeenkomst vastgelegde vergoeding.
12. Indien de prestaties, bedrijfszekerheid en onderhoudbaarheid van de installatie dit eisen of de regels als genoemd in artikel 3 lid 7 dit voorschrijven informeert de technisch aannemer de klant omtrent te nemen maatregelen. De klant kan door middel van een wijziging krachtens artikel 13 de technisch aannemer de noodzakelijke constructiewijziging dan wel andere (projectmatige) werkzaamheden separaat opdragen.
13. De technisch aannemer stelt de klant tevoren in kennis van het tijdstip waarop de Onderhoudswerkzaamheden zullen worden verricht. Worden de Werkzaamheden niet op het afgesproken tijdstip verricht en is dit de technisch aannemer niet toe te rekenen, dan heeft hij recht op termijnverlenging en/of kostenvergoeding krachtens artikel 12.
14. Indien dat uitdrukkelijk is overeengekomen, draagt de technisch aannemer er zorg voor dat Storingen gedurende 24 uur per dag en zeven dagen per week op een bekend gemaakt meldpunt kunnen worden gemeld.
15. Onverminderd het bepaalde in lid 9 zal de technisch aannemer zich naar vermogen inspannen om spoedeisende Storingen na opdracht van de klant binnen 24 uur na de melding ervan op te heffen, tenzij een andere termijn is overeengekomen. De overige Storingen worden waar mogelijk in de normale werktijden van de technisch aannemer verholpen.
16. De technisch aannemer zal de Onderhoudswerkzaamheden uitvoeren gedurende de onderhoudsperiode die in de Overeenkomst is vastgelegd, bij gebreke waarvan een periode van één jaar geldt.
17. De onderhoudsperiode wordt telkenmale stilzwijgend voor de oorspronkelijke periode verlengd, tenzij een van de partijen de Overeenkomst schriftelijk beëindigt met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden voor het einde van de betreffende periode.
18. De door de technisch aannemer uitgevoerde Onderhoudswerkzaamheden worden verrekend volgens de in de Overeenkomst vastgelegde tarieven, eenheidsprijzen of als vaste prijs die jaarlijks worden geïndexeerd volgens de risicoregeling Installatietechniek, tenzij iets anders is overeengekomen.
19. Betaling van de vergoedingen vindt plaats binnen 2 weken na de datum van de betreffende factuur.
20. Opzegging van de Overeenkomst door de klant krachtens artikel 11 lid 6 vereist een schriftelijke kennisgeving. Bij opzegging van de hele Overeenkomst dient de klant een opzegtermijn van ten minste 6 maanden in acht te nemen en bij opzegging van een opdracht tot uitvoering van Onderhoudswerkzaamheden een opzegtermijn van ten minste 1 maand.

Risicoregeling Installatietechniek behorend bij ALIB 2007

Verrekening loonkostenwijzigingen: $(L2-L1)/L1 \times 100\% = \dots\%$

L1: loonniveau per datum aanbod

L2: loonniveau per datum wijziging

Loonniveau: CBS-index CAO lonen per uur inclusief bijzondere betoningen, reeks bouwrijverheid

Verrekening materiaalprijzen: $(M2-M1)/M1 \times 100\% = \dots\%$

M1: prijsindexcijfer per datum aanbod

M2: prijsindexcijfer per datum wijziging

Prijsindexcijfer: de door de Commissie Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw vastgestelde materiaalindec

UNETO-VNI is de ondernemersorganisatie voor de installatiebranche en de technische detailhandel.

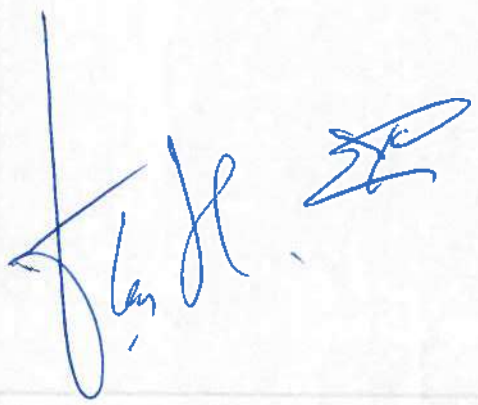
9A

Bijlage 9A

**Werkzaamheden uit te voeren door huurder van souterrain, begane grond en 1^{ste} en 2^{de} verdieping
(Reclassering Nederland) in pand Nieuwe Oeverstraat 65, Arnhem.**

Vervangen verlichting door :

- **Led verlichting met daglichtregeling en bewegingsmelders**
- **Verplaatsen van wanden**
- **Schilderwerk**
- **Nieuwe vloerbedekking**
- **Nieuwe Plafonds**





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 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website 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.

ONDERGETEKENDEN:

STICHTING BEWAARDER JURIDISCHE EIGENDOM AEFIDES VASTGOED XIV, een stichting opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Gemeente Leeuwarden en kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01120617, (de **Stichting Bewaarder**) in haar hoedanigheid van bewaarder en juridisch rechthebbende ten aanzien van het vermogen van AC Midden 14 C.V., een commanditaire vennootschap aangegaan naar Nederlands recht, kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71466940, (de **Commanditaire Vennootschap**), op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door Aefides Vastgoed XIV B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Groningen en kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 02099240 (de **Beherend Vennoot**), in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de Commanditaire Vennootschap.

Een kopie van (een) recent gewaarmerkt(te) uittreksel(s) van het handelsregister van de Kamer van Koophandel is aangehecht als **Bijlage (1)**

hierna te noemen '**Verhuurder**',

EN

Stichting Reclassering Nederland, statutair gevestigd te gemeente Utrecht en kantoorhoudende aan het Vivaldiplantsoen 100, 3533JE Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41085610 Kamer van Koophandel te Utrecht, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A.C.M. Ran, (plaatsvervangend algemeen directeur),

hierna te noemen '**huurder**',

Een kopie van (een) recent gewaarmerkt(te) uittreksel(s) van het handelsregister van de Kamer van Koophandel is aangehecht als **Bijlage (2)**

Hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

EN ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT :

1. HET GEHUURDE, DE BESTEMMING

- 1.1** Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de kantoorruimte ter grootte van ca. 1.928 m² v.v.o. (het 'gehuurde'), gelegen aan de

Nieuwe Oeverstraat 65 te Arnhem, zijnde kantoorgebouw "Oeverstaete", kadastraal bekend als Gemeente Arnhem, sectie O nummer 7916, groot 7 are. De Huurder huurt het souterrain (561 m²), begane grond kantoor gedeelte (611 m²), de eerste (374 m²) en tweede verdieping (382 m²). Voorgenoemde metrages zijn conform de NEN 2580 meting, opgesteld door Royal Haskoning DHV met als datum 12-12-2018. **Partijen** ondertekend proces-verbaal van oplevering (na verbouwing)(**Bijlage (3)**) en de door Partijen geparafeerde tekeningen, die als **Bijlage [4]** aan de Huurovereenkomst zijn gehecht. Voorts hechten Partijen als **Bijlage [5]** aan een demarcatielijst waarin wordt aangeduid welke installaties en andere voorzieningen voor wiens rekening komen.

- 1.2** Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte. 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.
- 1.3** De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt 400 kg per m².
- 1.4** Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde die wordt aangehecht als **Bijlage [6]**. Uiterlijk 12 maanden na ondertekening huurcontract ontvangt de huurder het definitieve energielabel met een minimale C label of hoger ter vervanging van de eerder ontvangen label. Deze zal worden aangehecht als **Bijlage(6a)**.
- 1.5** Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat: een verschil kleiner dan 5% met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

2. ALGEMENE BEPALINGEN

- 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 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "Algemene Bepalingen"). De inhoud van deze Algemene Bepalingen is partijen bekend. Een door Huurder en Verhuurder geparafeerd exemplaar van de Algemene Bepalingen is als **Bijlage (7)** aan de huurovereenkomst gehecht.
- 2.2** De Algemene Bepalingen 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** De huurovereenkomst gaat in op 1 juni 2019 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van 10 jaar tot 1 juni 2029.



- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 (eerst)genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst in overeenstemming met de artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een periode van 1 jaar.
- 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 met inachtneming van een termijn van één (1) jaar.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.


4. HUURPRIJS, OMZETBELASTING, HUURPRIJSAANPASSING, BETALINGSVERPLICHTING, BETAALPERIODE

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 187.190 exclusief BTW vergoeding en servicekosten.
- 4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. De activiteiten van huurder zijn BTW vrijgesteld. Partijen komen een opslag van 5% boven op de genoemde huurprijs overeen ter BTW compensatie.
- 4.3 Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- 4.4 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 juni, voor het eerst met ingang van 1 juni 2020 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.4 van de algemene bepalingen.
- 4.5 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten (hierna: de "Servicekosten" wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de Algemene Bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotten met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.6 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van 3 kalendermaand bedraagt bij huuringangsdatum:

de huurprijs	€ 46.797,50
BTW compensatie a 5,0%	€ 2.339,86
Servicekosten inclusief BTW	€ 13.379,03
Totaal:	€ 62.516,39

(zegge: tweenezestigduizendvijfhonderdzestieneuro-en-negenendertigcent)

- 4.7 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 augustus 2019 tot en met 30 september en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 41.677,59 . Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op



1 augustus 2019. Hierna zal huurder het onder punt 4.6 genoemde bedrag voldoen per kwartaal.

- 4.8** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.7 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.
- 4.9** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

5 LEVERING VAN ZAKEN EN DIENSTEN (SERVICEKOSTEN)

- 5.1.** De door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen/diensten zijn genoemd en beschreven in demarcatielijst.
- 5.2** Verhuurder is slechts bevoegd de in artikel 5.1 van de Huurovereenkomst genoemde leveringen/diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen na daartoe verkregen schriftelijke instemming van Huurder. Huurder is gerechtigd van Verhuurder te verlangen dat de omvang en/of de samenstelling van de leveringen /diensten wijzigt. Eventuele aanpassingen kunnen resulteren in een prijsaanpassing die te allen tijden zal zijn gebaseerd op marktconforme voorwaarden.
- 5.3** Huurder is gerechtigd om voor eigen rekening en risico de levering en diensten, en de daarmee gemoeide kosten , te (laten) onderzoeken. Verhuurder zal op eerste strekkend schriftelijk verzoek alle onderliggende documentatie aan Huurder ter beschikking stellen.
- 5.4** Partijen hechten als **Bijlage (8)** aan, een excel overzicht servicekosten, waarin is aangegeven, waarop het voorschotbedrag op is gebaseerd.
- 5.5** Verhuurder draagt er zorg voor dat de bij overdracht van het gehuurde de demarcatielijst overgaat op een rechtsopvolger van Verhuurder.

6. ZEKERHEDEN

- 6.1** Partijen komen overeen dat Huurder ten behoeve van de naleving van de huurovereenkomst een deugdelijke bankgarantie(ROZ Model2018) zal stellen ter grootte van 3 maanden huur. Deze bankgarantie zal binnen 2 weken na ondertekening contract overhandigd worden aan de verhuurder.
- 6.2** Huurder en Verhuurder zijn gerechtigd de huurovereenkomst, per direct op te zeggen, wanneer de Verhuurder of Huurder de afgesproken schriftelijk vastgelegde werkzaamheden [**Bijlage 9 verhuurder, Bijlage 9a huurder**] en vastgelegd in de gemeenschappelijke planning, niet tot uitvoer brengt.[**Bijlage 10**] Huurder heeft het recht na de huuropzegging nog 1 jaar in het pand te blijven.



- 6.3** Niet later dan 12 maanden na het ondertekenen van de huurovereenkomst door beide partijen zal verhuurder zorgdragen dat het gehuurde minimaal aan C-label of hoger energie certificering voldoet.

7 BEHEERDER

- 7.1** Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op Arcona Capital Project BV, Kollenbergweg 56 te Amsterdam, te bereiken onder nummer 020 - 8204720.
- 7.2** Huurder dient zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende de Huurovereenkomst met de beheerder te verstaan. Opzeggingen sommaties en andere mededelingen gericht op rechtsgevolg , mogen ook rechtstreeks aan Verhuurder gezonden worden.

8. INCENTIVES

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

9. ASBEST / MILIEU

- 9.1** Voor zover bekend bij de verhuurder, bevat het gehuurde en de ondergrond geen asbesthoudend materiaal.
- 9.2** Voor zover bekend bij de verhuurder, zijn er geen verontreinigingen aanwezig in, aan of op het gehuurde. Voor zover bekend bij verhuurder voldoen de leidingen aan de geldende wet en regelgeving voor waterleidingen en legionellapreventie zoals de Drinkwaterwet en het Drinkwaterbesluit.

10 DUURZAAMHEID/GREEN LEASE

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

11 BIJZONDERE BEPALINGEN INHOUDENDE AFWIJINGEN VAN EN/OF AANVULLINGEN OP DE ALGEMENE BEPALINGEN

- 11.1** Verhuurder stelt aan Huurder een huurvrije periode ter beschikking van 6 (zes) maanden inclusief BTW compensatie, als volgt verdeeld:
- 2 maanden huurvrij in huurjaar 1, van 1 juni tot en met 31 juli 2019;
 - 2 maanden huurvrij in huurjaar 2, van 1 juni tot en met 31 juli 2020;
 - 2 maanden huurvrij in huurjaar 3, van 1 juni tot en met 31 juli 2021.

11.2 Geschiktheid van het Gehuurde

Het bepaalde in artikel 2.3 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.

11.3 Staat van het Gehuurde bij aanvang Huurovereenkomst

De laatste zin van artikel 3.1 van de Algemene Bepalingen: "Indien bij aanvang van de Huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het Gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen." is niet van toepassing. In plaats daarvan geldt het bepaalde in artikel 7:224 lid 2 BW.

11.4 Gebruiksverplichting

Artikel 5.1 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing. Partijen komen overeen dat Huurder geen gebruiksverplichting heeft en evenmin gehouden is om het Gehuurde te voorzien van inrichting en/of inventaris. Huurder is verplicht om ingeval van (langdurige) leegstand voor eigen rekening en risico maatregelen te treffen ter voorkoming van kraak.

Huurder zal voorts alle maatregelen nemen die noodzakelijk zijn om te voorkomen dat (gedeeltelijke) leegstand van invloed is op de kwaliteit van het Gehuurde. Leegstand zal nooit van invloed zijn op de betalingsverplichtingen en andere verplichtingen, zoals onderhoud, veiligheid (eveneens met inachtneming van het kraakrisico), van de Huurder welke voortvloeien uit de Huurovereenkomst en zullen nimmer een verlaging van de huur tot gevolg hebben. Alle kosten of schade ten gevolge van leegstand, zoals boetes en heffingen, waaronder door een overheidsorgaan opgelegde leegstandsheffingen, zijn voor rekening van Huurder.

11.5 Reclame/naamsaanduiding

In afwijking van artikelen 5.5 en 12.4 van de Algemene Bepalingen is (uitsluitend) Huurder - tezamen met eventuele overige huurders van het kantoorgebouw waarvan het Gehuurde deel uitmaakt - gerechtigd tot het plaatsen van naamsaanduiding en reclame- of andere uitingen op/aan het dak en de buitengevel. Huurder dient zelf en voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor het verkrijgen van de daarvoor benodigde vergunningen.

11.6 Onderverhuur

Huurder heeft het recht om de gehuurde ruimte (geheel of gedeeltelijk) onder te verhuren. Huurder zal hiervoor toestemming vragen aan verhuurder. Verhuurder zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.

11.7 De als **Bijlage [5]** aangehechte demarcatielijst geeft per onderdeel van het Gehuurde is aan op welke partij de vernieuwings-, herstel- en onderhoudsverplichting rust. Tevens is in deze demarcatielijst aangeduid welke partij verantwoordelijk is voor het schilderen, het reinigen van het Gehuurde, en het keuren van de technische



installaties. Volledigheidshalve wordt vermeldt: V= kosten verhuurder, H= kosten huurder en S= kosten huurder naar rato gehuurde oppervlakte. S= servicekosten.

11.8 Onderhoud

In aanvulling op het bepaalde in artikel 13 van de Algemene Bepalingen staat Verhuurder ervoor in voorgenomen onderhoudsplannen tijdig met Huurder af te Stemmen. Renovatiewerkzaamheden en/of renovatieplannen dient Verhuurder tijdig met Huurder overeen te komen op basis van een redelijk voorstel als bedoeld in artikel 7:220 BW.

11.9 Veranderingen en toevoegingen door Huurder

In afwijking van artikel 12 van de Algemene Bepalingen heeft Huurder gedurende de looptijd van de Huurovereenkomst het recht om zonder dat zij Verhuurder voorafgaand om toestemming hoeft te vragen voor haar rekening aanpassingen aan het Gehuurde aan te brengen, behoudens voor zover het aanpassingen aan de bouwkundige constructie of de technische installaties van het Gehuurde betreft.

Ingeval toestemming is vereist, zal Verhuurder haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden of vertragen.

11.10 Oplevering einde Huurovereenkomst

Aan het einde van de huurperiode heeft huurder het recht het gehuurde op te leveren in nette staat bezemschoon, vrij van inventaris, met enkel slijtage door normaal gebruik.

11.11 Toegang Verhuurder

In afwijking van artikel 16 van de Algemene Bepalingen heeft Verhuurder toegang tot het Gehuurde na voorafgaande schriftelijke, telefonische, en of toestemming per email van Huurder.

11.12 Servicekosten

In afwijking en/of aanvulling op artikel 18.1 tot en met 18.11 van de Algemene Bepalingen komen Partijen het volgende overeen.

11.13 De vergoeding voor de door Verhuurder te leveren zaken en diensten die betrekking hebben op de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw waar het Gehuurde deel van uitmaakt, wordt vastgesteld door verhuurder op basis van het redelijkerwijs aan Huurder toekomende gedeelte daarvan.

11.14 Verhuurder is verplicht om op eerste schriftelijk verzoek van de Huurder binnen dertig werkdagen inzage te geven in alle overeenkomsten met derden, facturen en specificaties die betrekking hebben op de levering van zaken en diensten.

11.15 In aanvulling op artikel 18.4 van de Algemene Bepalingen zal Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht van kosten op basis van de demarcatielijst invullen in een excelformulier en als Bijlage [8] aan de Huurovereenkomst aanhechten. Tevens zal Verhuurder binnen negen (9) maanden na ieder kalenderjaar dus uiterlijk voor 1



oktober van ieder kalenderjaar, aan Huurder het kosten overzicht ter beschikking stellen. Aan dit overzicht worden alle facturen en specificaties gehecht van de geleverde zaken en diensten. Indien Verhuurder aan deze verplichting(en) niet, niet tijdig, of niet volledig voldoet, is Huurder gerechtigd de betaling van het voorschot op de servicekosten op te schorten, zonder dat Verhuurder gerechtigd is de levering van zaken en diensten op te schorten of te beëindigen.

- 11.16** Indien Verhuurder op grond van het overzicht als bedoeld in de artikelen 18.4 en 18.5 van de Algemene Bepalingen jegens Huurder een verplichting heeft tot terugbetaling, dient het overzicht vergezeld te gaan van een creditnota en dient Verhuurder het bedrag binnen 60 werkdagen na dagtekening van het overzicht aan Huurder te hebben voldaan. Indien Huurder de juistheid van het overzicht op onderdelen betwist, laat dit de betalingsverplichting van Verhuurder onverlet.

11.17 Verzekeringen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 21 van de Algemene Bepalingen, zal Verhuurder het Gehuurde verzekeren en verzekerd houden op grond van herbouwwaarde tegen alle gebruikelijke risico's, zoals het risico van brand- en andere schade.

11.18 Betalingen

Partijen komen overeen dat de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW geldt in plaats van de boete als bedoeld in artikel 23.2 van de Algemene Bepalingen.

Boetebepaling

Het bepaalde in artikel 29 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing. In plaats daarvan gelden de wettelijke bepalingen.

12. Bijzondere bepalingen

12.1 Geschiktheid overeengekomen gebruik

Verhuurder garandeert dat het Gehuurde ten tijde van de Huuringangsdatum alle eigenschappen heeft voor het overeengekomen gebruik overeenkomstig artikel 1.2 van de Huurovereenkomst, alsmede voor het verkrijgen van de toestemming(en), ontheffing(en) of vergunning(en) van overheidswege, die benodigd zijn voor voornoemd overeengekomen gebruik. Voorts garandeert Verhuurder dat ten tijde van de Huuringangsdatum voornoemd overeengekomen gebruik niet wordt beperkt door publiek- of privaatrechtelijke belemmeringen zoals (onder meer) het bestemmingsplan, de erfpacht-, grond- of appartementsrechtvoorwaarden of andere lasten of beperkingen

12.2 BHV-testen

Verhuurder is zich ervan bewust dat Huurder verplicht is om één (1) maal per 12 maanden een bedrijfshulpverlening-test (hierna: "BHV-test") uit te (doen) voeren in het gebouw waarvan het Gehuurde onderdeel uitmaakt om aan de geldende (brand)veiligheids- en arbo- wet- en regelgeving te voldoen. Verhuurder zal alle



medewerking verlenen, en ervoor zorgdragen dat ook de overige huurder(s) in het gebouw waarvan het Gehuurde onderdeel uitmaakt alle medewerking verlenen, aan Huurder om aan zijn verplichtingen uit hoofde van de (brand)veiligheids- en arbo-wet- en regelgeving te voldoen, bijvoorbeeld het toestaan en mogelijk maken van BHV-testen waarbij ontruiming van het Gehuurde wordt geoefend.

12.3 Overdracht van rechten en verplichtingen

In geval van overdracht van het Gehuurde en vestiging of overdracht/vestiging van een zelfstandig recht van vruchtgebruik, erfpacht of opstal op het Gehuurde zal Verhuurder ervoor zorgdragen dat zijn rechtsopvolger(s) aan alle bepalingen uit de Huurovereenkomst wordt/worden gebonden, alsmede aan alle bepalingen uit de bijlagen bij de Huurovereenkomst.

12.4 Forum- en rechtskeuze

Eventuele uit de Huurovereenkomst en daaraan gerelateerde overeenkomsten voortvloeiende geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter en zijn onderworpen aan het Nederlands recht.

12.5 Verhuurder is bekend met de voorgenomen verbouwing door huurder. Na verbouwing van het door huurder gehuurde gedeelte zal hiervoor een proces verbaal van oplevering worden bijgevoegd aan huurcontract.

12.6 Te verrichten werkzaamheden op kosten van verhuurder.

Aanpassing portiek, zodat het pand bereikbaar is voor minder validen.
Het in werking stellen van de 2^e lift in het gebouw en laten voldoen aan de wettelijke eisen.

12.7 Verhuurder zal investeren in het pand en verschillende werkzaamheden ondernemen, waaronder het afsluiten van de buitenkozijnen en het verbeteren van de brandbeveiliging. Verhuurder zal eerste prioriteit geven aan de verwarming, koeling en luchtbehandeling installaties van het pand. De door de wet gestelde eisen zullen hierop van toepassing zijn. De werkzaamheden en vervangingen genoemd in de offerte van Unica (Bijlage 9) zal de verhuurder, volledig opdragen en laten uitvoeren voor rekening van verhuurder.
Uitvoering werkzaamheden en vervangingen zal invulling krijgen via de in artikel 12.8 genoemde gemeenschappelijke uitvoeringsplanning.

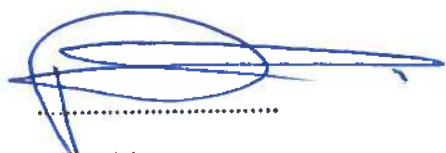
12.8 Verhuurder zal genoemde werkzaamheden laten samenvallen met de door de huurder gewenste aanpassingen /verbouwing, dit om te voorkomen, dat er onnodig overlast ontstaat voor de huurder. Verhuurder maakt in overleg met de huurder hiervoor een gemeenschappelijke planning die door partijen wordt gedragen. Definitieve planning zal aangehecht aan het huurcontract (**Bijlage (10)**)

Aldus opgemaakt en ondertekend in 3-voud

Verhuurder:

Plaats: Amsterdam Datum: 22-7-2019

**Aefides Vastgoed XIV B.V. als beherend vennoot
van AC Midden 14 C.V.**
namens deze,



P.H.J. Mars

Huurder:

Plaats: Utrecht Datum: 10-7-2019

Stichting Reclassering Nederland
namens deze,

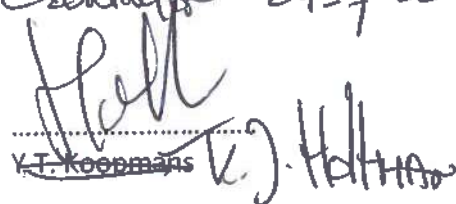


A.C.M. Ran

**Stichting bewaarder Juridische Eigendom
Aefides Vastgoed XIV
(Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed)**
namens deze,

Plaats: Datum:

Groningen 24-7-2019



Y.T. Koopmans

Plaats: Datum:



W.P. Van Ham

Bijlagen: *)

- [1] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder.
- [2] uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder.
- [3] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering na verbouwing).
- [4] plattegrond/tekening van het gehuurde.
- [5] demarcatielijst
- [6] energie prestatie certificaat (vigerende)
- [6a] energie prestatie certificaat minimaal label C
- [7] algemene bepalingen.
- [8] excel overzicht servicekosten
- [9] offerte Unica, geheel uit te voeren door verhuurder en voor rekening van de verhuurder
- [9a] werkzaamheden uit te voeren door huurder in gehuurde en voor rekening van huurder
- [10] definitieve planning (toevoegen na overeenstemming partijen)

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

Handtekening[en*] Huurder[s*]:





The Netherlands Chamber of Commerce Business Register extract

1

CCI number 71466940

Page 1 (of 1)

Joint venture

RSIN 858726543
Legal form Commanditaire Vennootschap (comparable with Limited Partnership)
Name AC Midden 14 C.V.
Date of incorporation 13-04-2018
Duration Indefinite
Number of dormant partners 1
Dormant capital Contribution in cash: EUR 100,00

Company

Trade name AC Midden 14 C.V.
Company start date 13-04-2018 (registration date: 19-04-2018)
Activities SBI-code: 6832 - Management of real estate
Employees 0

Establishment

Establishment number 000039650375
Trade name AC Midden 14 C.V.
Visiting address Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam
Telephone number +31208204720
Date of incorporation 13-04-2018 (registration date: 19-04-2018)
Activities SBI-code: 6832 - Management of real estate
For further information on activities, see Dutch extract.
Employees 0

Partner

Name Aefides Vastgoed XIV B.V.
Visiting address Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam
Registered under CCI number 02099240
Date of entry into office 13-04-2018 (registration date: 19-04-2018)
Powers Unlimited authorisation

Extract was made on 20-04-2018 at 17.31 hours.

Waarmerk
KvK

This extract has been certified with a digital signature and is an official proof of registration in the Business Register. You can check the integrity of this document and validate the signature in Adobe at the top of your screen. The Chamber of Commerce recommends that this document be viewed in digital form so that its integrity is safeguarded and the signature remains verifiable.

2018-04-20 17:31:13



Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 41085610

Pagina 1 (van 4)

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Rechtspersoon

RSIN 803336366
Rechtsvorm Stichting
Statutaire naam Stichting Reclassering Nederland
Statutaire zetel Utrecht
Datum akte van oprichting 21-11-1994
Datum akte laatste statutenwijziging 12-10-2017
Activiteiten SBI-code: 32991 - Sociale werkvoorziening
SBI-code: 84231 - Rechtspraak

Hoofdvestiging

Vestigingsnummer 000020757956
Naam Reclassering Nederland
Bezoekadres Vivaldiplantsoen 100, 3533JE Utrecht
Postadres Postbus 8215, 3503RE Utrecht
Telefoonnummer 0302324949
Internetadres www.reclassering.nl
E-mailadres info@reclassering.nl
Datum vestiging 01-05-2004 (datum registratie: 20-09-2010)
Activiteiten SBI-code: 84231 - Rechtspraak
Reclassering

Bestuurder

Naam Bac, Johan Reinhard
Geboortedatum en -plaats 19-12-1969, Moerkapelle
Datum in functie 01-06-2018 (datum registratie: 01-06-2018)
Titel Algemeen directeur
Bevoegdheid Alleen/zelfstandig bevoegd

Commissarissen

Naam Schuyt, Pauline Margreet
Geboortedatum en -plaats 05-06-1973, Nijmegen
Datum in functie 01-04-2012 (datum registratie: 07-05-2012)
Titel Lid raad van toezicht
Naam Hamming, Johannes
Geboortedatum en -plaats 28-08-1966, Vlissingen
Datum in functie 01-10-2012 (datum registratie: 18-12-2012)
Titel Lid raad van toezicht

Waarmerk
KvK

Dit uittreksel is gewaarmerkt met een digitale handtekening en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe kunt u de handtekening bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op www.kvk.nl/egd. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verifieerbaar blijft.



Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 41085610

Pagina 2 (van 4)

Naam de Boer - Koek, Maria Wilhelmina
Geboortedatum en -plaats 28-06-1961, Delft
Datum in functie 01-07-2015 (datum registratie: 11-09-2015)
Titel Lid raad van toezicht

Naam Groot, Thomas Lambertus Carolus Maria
Geboortedatum en -plaats 17-10-1955, Roermond
Datum in functie 01-01-2016 (datum registratie: 07-03-2016)
Titel Lid raad van toezicht

Naam Spies, Jantje Willemina Elizabeth
Geboortedatum en -plaats 06-04-1966, Alphen aan den Rijn
Datum in functie 01-01-2017 (datum registratie: 20-01-2017)
Titel Voorzitter raad van toezicht

Gevolmachtigde

Naam Ran, Antonia Christina Maria
Geboortedatum en -plaats 21-07-1962, Alphen aan den Rijn
Datum in functie 19-02-2015 (datum registratie: 20-02-2015)
Inhoud volmacht zie inhoud volmacht

Er kunnen functionarissen zijn die een uitsluitend tot vestigingen beperkte bevoegdheid hebben; deze worden alsdan vermeld op het uittreksel van de betreffende vestiging(en).

Vestiging(en)

Vestigingsnummer 000020757999
Naam Reclassering Nederland
Bezoekadres Heerdenweg 25, 6224LA Maastricht

Vestigingsnummer 000020757972
Naam Reclassering Nederland
Bezoekadres Bredeweg 28 B, 6042GG Roermond

Vestigingsnummer 000020758022
Naam Reclassering Nederland
Bezoekadres Polluxstraat 114, 5631ES Eindhoven

Vestigingsnummer 000020758030
Naam Reclassering Nederland
Bezoekadres Eekbrouwersweg 6, 5233VG 's-Hertogenbosch

Vestigingsnummer 000020758073
Naam Reclassering Nederland

**Waarmerk
KvK**

Dit uittreksel is gewaarmerkt met een digitale handtekening en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe kunt u de handtekening bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op www.kvk.nl/egd. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verifieerbaar blijft.



Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

2

KvK-nummer 41085610

Pagina 3 (van 4)

Bezoekadres	Vrijlandstraat 33, 4337EA Middelburg
Vestigingsnummer	000020758146
Naam	Reclassering Nederland
Bezoekadres	Langendijk 34, 4819EW Breda
Vestigingsnummer	000020758138
Naam	Reclassering Nederland
Bezoekadres	Marconistraat 2, 3029AK Rotterdam
Vestigingsnummer	000020758170
Naam	Reclassering Nederland
Bezoekadres	Bezuidenhoutseweg 179, 2594AH 's-Gravenhage
Vestigingsnummer	000020758243
Naam	Reclassering Nederland
Bezoekadres	Molenstraat 50, 7514DK Enschede
Vestigingsnummer	000020758189
Naam	Reclassering Nederland
Bezoekadres	Wibautstraat 12, 1091GM Amsterdam
Vestigingsnummer	000020758219
Naam	Reclassering Nederland
Bezoekadres	Stationsstraat 73, 1506DE Zaandam
Vestigingsnummer	000020758251
Naam	Reclassering Nederland
Bezoekadres	Zijlweg 148 C, 2015BJ Haarlem
Vestigingsnummer	000020758278
Naam	Reclassering Nederland
Bezoekadres	Drechterwaard 100, 1824DX Alkmaar
Vestigingsnummer	000020758294
Naam	Reclassering Nederland
Bezoekadres	De Meent 4, 8224BR Lelystad
Vestigingsnummer	000020758324
Naam	Reclassering Nederland
Bezoekadres	Rosariumstraat 41, 7311JR Apeldoorn
Vestigingsnummer	000020758596
Naam	Reclassering Nederland
Bezoekadres	Houtwal 16 d, 7201ES Zutphen

Waarmerk
KvK

Dit uittreksel is gewaarmerkt met een digitale handtekening en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe kunt u de handtekening bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op www.kvk.nl/egd. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verifieerbaar blijft.

2018-06-07 17:01:43



Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 41085610

Pagina 4 (van 4)

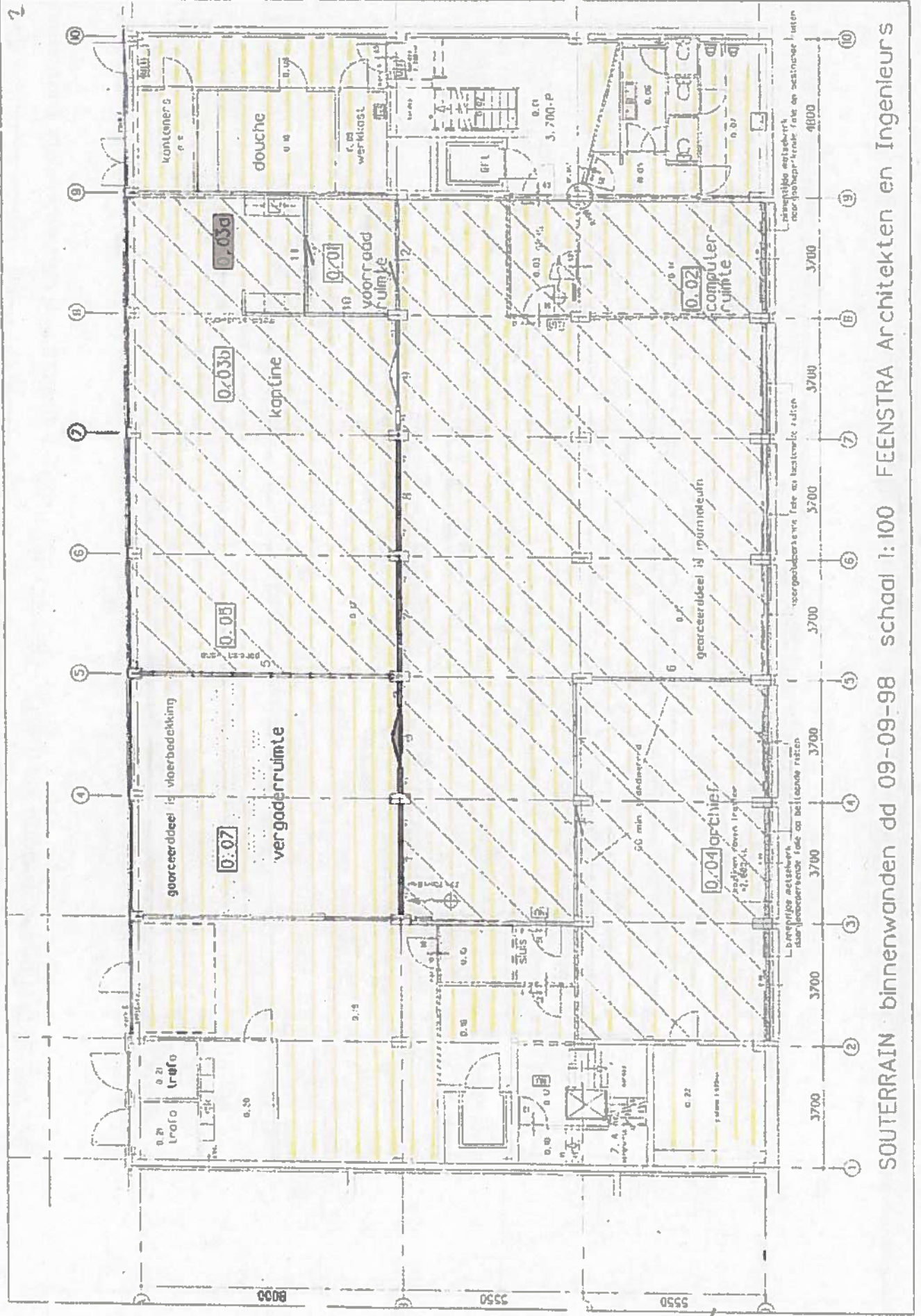
Vestigingsnummer	000020758561
Naam	Reclassering Nederland
Bezoekadres	Plesmanweg 9, 7602PD Almelo
Vestigingsnummer	000020758553
Naam	Reclassering Nederland
Bezoekadres	Dobbe 72, 8032JX Zwolle
Vestigingsnummer	000020758537
Naam	Reclassering Nederland
Bezoekadres	Zoutbranderij 1, 8933AJ Leeuwarden
Vestigingsnummer	000020758529
Naam	Reclassering Nederland
Bezoekadres	Nijlandstraat 147, 9401AL Assen
Vestigingsnummer	000020758693
Naam	Reclassering Nederland
Bezoekadres	Leonard Springerlaan 21, 9727KB Groningen
Vestigingsnummer	000020758618
Naam	Reclassering Nederland
Bezoekadres	Stieltjesstraat 1, 6511AB Nijmegen
Vestigingsnummer	000020758642
Naam	Reclassering Nederland
Bezoekadres	Nieuwe Oeverstraat 65, 6811JB Arnhem
Vestigingsnummer	000025621521
Naam	Reclassering Nederland WSU groepsproject Amsterdam
Bezoekadres	Lutmastraat 199 H, 1074TV Amsterdam
Vestigingsnummer	000035881631
Naam	Stichting Reclassering Nederland
Bezoekadres	Vivaldiplantsoen 200, 3533JE Utrecht
Vestigingsnummer	000037540041
Naam	Reclassering Nederland WSU groepsproject Haarlem
Bezoekadres	Phoenixstraat 8, 2011KC Haarlem

Uittreksel is vervaardigd op 07-06-2018 om 17.01 uur.

**Waarmerk
KvK**

Dit uittreksel is gewaarmerkt met een digitale handtekening en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe kunt u de handtekening bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op www.kvk.nl/egd. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verifieerbaar blijft.

4



SOUTERRAIN binnenwanden dd 09-09-98 schaal 1:100 FEENSTRA Architecten en Ingenieurs

[Handwritten signature]

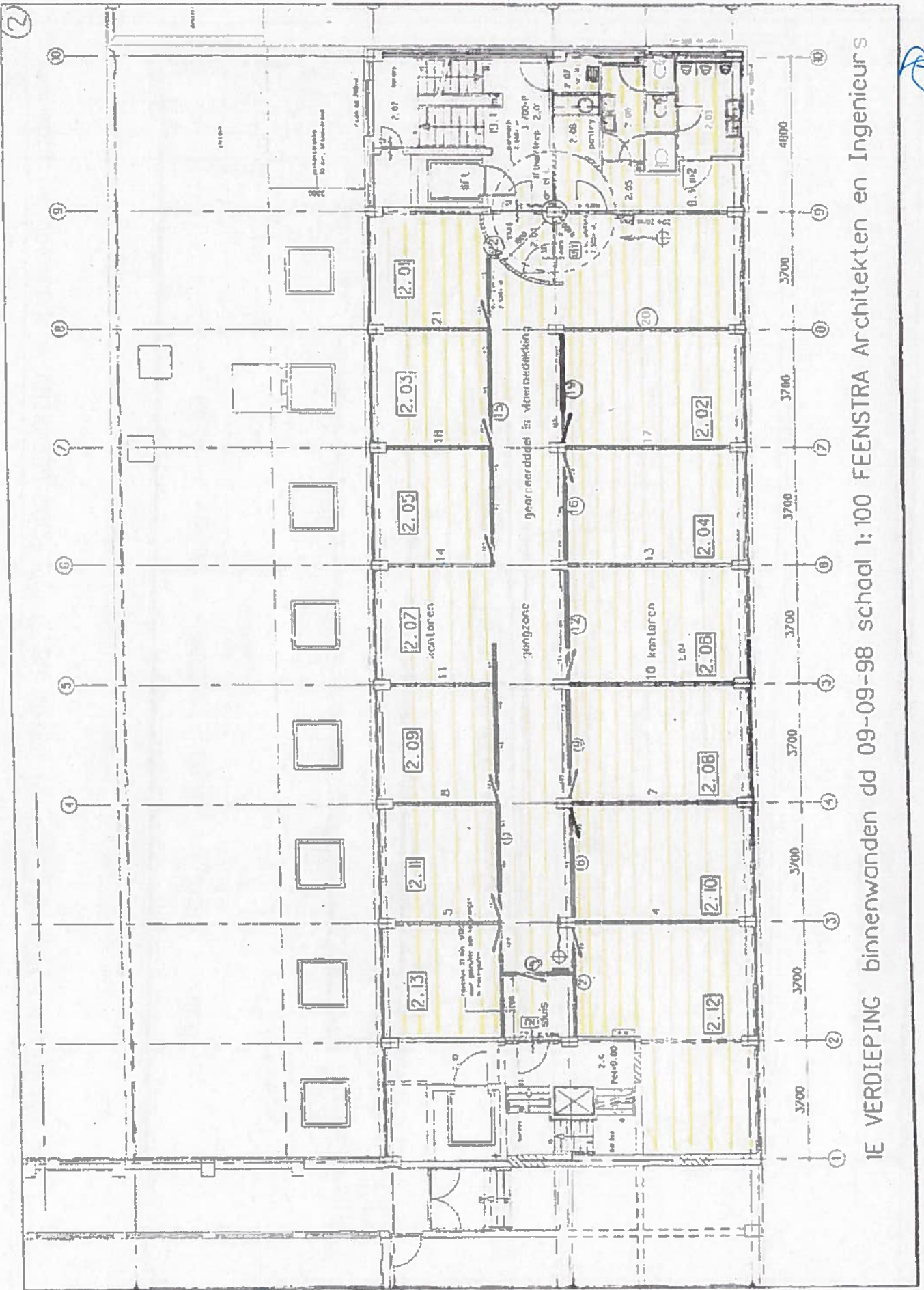
[Handwritten signature]



BEGANE GROND binnenwanden dd 09-09-98 schaal 1:100 FEENSTRA Architecten en Ingenieurs

[Handwritten signature]

4

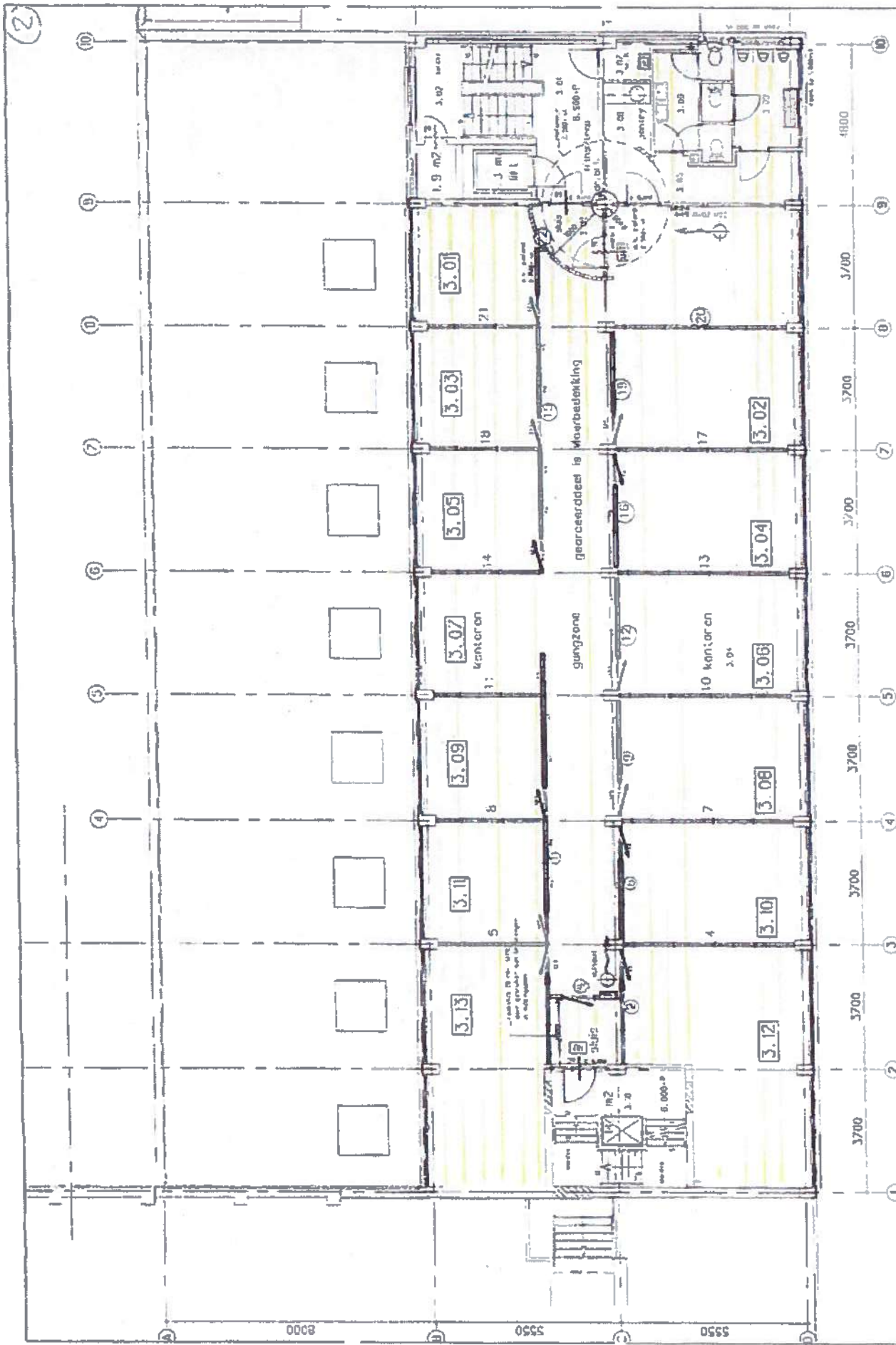


1E VERDIEPING binnenwanden dd 09-09-98 schaal 1:100 FEENSTRA Architecten en Ingenieurs

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2E VERDIEPING binnenwanden dd 09-09-98 schaal 1:100 FEENSTRA Architecten en Ingenieurs



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Eigendom
 1 - Vervanging
 2 - Onderhoud
 3 - Schilderen
 4 - Reinigen
 5 - Inspectie / keuring: Jaarlijks
 6 - Verwijderen door huurder

BOUWKUNDIG								
	V	V	V	V	V	V	nee	
B01 dakconstructie	V	V	V	V	V	V	nee	0
B02 fundering	V	V	V	n.v.t.	n.v.t.	V	nee	0
B03 hoofddragconstructie	V	V	V	V	V	V	nee	0
B04 vloeren	V	V	V	n.v.t.	n.v.t.	V	nee	0
GEVELS								
G01 balkons	V	V	V	V	V	V	nee	0
G02 balustrades metselwerk/beton/staal/etc	V	V	V	V	V	V	nee	0
G03 bedrijfs-/garagedeuren	V	V	S	V	V	S	nee	0
G04 buitenplafonds begane grond	V	V	V	V	V	V	nee	0
G05 buitentrap	V	V	V	V	V	V	nee	0
G06 Buitenwand afwerking/vliesgevel/beplating/pui	V	V	V	V	V	V	nee	0
G07 galerijen	V	V	V	V	V	V	nee	0
G08 glas enkelbladig binnenzijde	V	V	n.v.t.	n.v.t.	S	S	nee	0
G09 glas enkelbladig buitenzijde	V	V	n.v.t.	n.v.t.	S	V	nee	0
G10 glas meerbladig binnenzijde	V	V	n.v.t.	n.v.t.	S	S	nee	0
G11 glas meerbladig buitenzijde	V	V	n.v.t.	n.v.t.	S	V	nee	0
G12 hang & sluitwerk + raamslingers	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	Niet van toepassing voor buitengevels deze worden gesloten door Verhuurder en onderhouden
G13 hellingen	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
G14 kitvoegen in gevel	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
G15 kozijnen, ramen, deuren	V	V	S	V	H	S	nee	Niet van toepassing voor buitengevels deze worden gesloten door Verhuurder en onderhouden
G16 metselwerk en voegwerk	V	V	V	V	V	V	nee	0
G17 rolhuizen	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
G18 stucwerk in gevel	V	V	V	V	V	V	nee	0
G19 zonwering buiten	V	V	H	V	H	H	nee	0
DAKEN								
D01 dakdoorvoeren h.w.a.	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
D02 dakdoorvoeren rookgas/schoorstenen	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
D03 dakkapellen	V	V	V	V	V	V	nee	0
D04 dakramen	V	V	V	V	V	V	nee	0
D05 dakranden	V	V	V	V	V	V	nee	0
D06 goten	V	V	V	V	V	V	nee	0
D07 hellend dak	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
D08 lichtkoepels	V	V	V	n.v.t.	S	V	nee	0
D09 lichtstraten	V	V	V	n.v.t.	S	V	nee	0
D10 luifel algemeen	V	V	V	V	V	V	nee	0
D11 parkeerdek	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
D12 plat dak	V	V	V	n.v.t.	S	S	nee	0
D13 valbeveiliging dak	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
INTERIEUR								
I01 algemene ruimten	V	n.v.t.	V	V	V	V	nee	0
I02 archiefstellingen	H	H	H	H	H	H	ja	0
I03 balie	H	H	H	H	H	n.v.t.	nee	0
I04 bloembakken/groenvoorziening	V	V	H	n.v.t.	H	H	nee	0
I05 brievenbussen	V	V	V	n.v.t.	H	n.v.t.	nee	0
I06 garderobe	H	H	H	H	H	H	ja	0
I07 hang- en sluitwerk	V	V	S	H	S	H	nee	Niet van toepassing voor buitengevels deze worden gesloten door Verhuurder en onderhouden
I08 inventaris	H	H	H	H	H	H	ja	0
I09 keuken/restaurant/pantry's	H	H	H	H	H	H	nee	0
I10 overige interieur onderdelen	H	H	H	H	H	H	ja	0
I11 parketvloeren/marmoleumvloeren	H	H	H	H	H	H	nee	0
I12 plafonds, exclusief installatie	V	V	V	H	H	V	nee	0
I13 raamslingers	H	H	H	H	H	H	nee	0
I14 receptiebalie	H	H	H	H	H	H	nee	0

I15	sanitaire ruimten/toiletten	V	V	H	H	H	H	nee	0
I16	stysteemwanden	V	V	V	V	V	V	nee	0
I17	stysteemwanden aangebracht door huurder	H	H	H	H	H	H	nee	0
I17	tegelvloeren	V	V	V	n.v.t.	H	H	nee	0
I18	toiletaccessoires	H	H	H	H	H	H	ja	0
I19	trappen binnen	V	V	V	H	H	V	nee	0
I20	trappenhuizen	V	n.v.t.	V	V	V	V	nee	0
I21	vaste wanden	V	V	V	H	H	V	nee	0
I22	vitrage	H	H	H	H	H	H	nee	0
I23	vloerafwerking/dekvloeren	V	V	V	H	H	H	nee	0
I24	vloerbedekking	H	H	H	H	H	H	nee	0
I25	zonwering binnen	H	H	S	n.v.t.	H	S	nee	0

W-INSTALLATIES

W01	afzuiginstallatie	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W02	afzuigkanalen en roosters	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W03	Luchtkanaalsystemen: volumeregelaars, centrale ventilatoren	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W04	automatische deuren	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W05	binnenriolering kantoren	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
W06	boiler close in keukens	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W07	boiler kantoor, gebouwgebonden	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W08	buitenriolering	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
W09	CV-installatie	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W10	doorstroommeter warmte	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W11	Micro WKK, WKOP's, palletkachels, warmtepomp aardwarmte	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W12	Zonneboilers	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	V	V	nee	0
W13	gasleiding	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W14	hydrofoor	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W15	inclusief bijbehorende leidingsystemen en drukverhogingssys	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W16	Inspectie legionella	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W17	keukenapparatuur	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W18	koelinstallatie incl. transportsysteem en appendages	V	V	S	n.v.t.	S	S	ja	0
W19	koelplafonds incl. transportsysteem en appendages	V	V	S	n.v.t.	S	S	ja	0
W20	koelvectoren en regelingen	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W21	luchtbehandelingsinstallatie	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W22	Schoonmaken en filters vervangen	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W23	luchtkanalen en roosters	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W24	decentrale luchtbehandelingsinstallatie/plafondkast	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W25	muziekinstallatie	V	V	H	n.v.t.	H	H	ja	0
W26	overige installaties	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W27	radiatoren/convectoren CV-installatie incl. appendages	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W28	radiatorkranen/thermostaten en voetventielen, doorstroomve	V	V	S	n.v.t.	S	V	nee	0
W29	sanitair	V	V	S	n.v.t.	S	V	nee	0
W30	stadsverwarming incl. transportsysteem en appendages	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W31	transportsysteem CV-installatie incl. toebehoren	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W32	ventilatie-installatie	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W33	vetvangput	V	V	S	n.v.t.	S	V	nee	0
W34	vulwaterpomp	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
W35	waterleiding incl. leidingsysteem en kranen	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0

E-INSTALLATIES

E01	basis E-installatie	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
E02	glasvezelbekabeling door huurder aangebracht	H	H	H	n.v.t.	H	H	nee	0
E03	CAI	H	H	H	n.v.t.	H	H	nee	0
E04	verdeelkast huurder incl. E-leidingen naar hoofdverdeelkast	H	H	S	n.v.t.	S	H	nee	0
E05	hoofdverdeelkast	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
E06	E-installatie door huurder	H	H	S	n.v.t.	S	H	nee	0
E07	intercominstallatie	V	V	S	n.v.t.	S	V	nee	0
E08	kabelgoot	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
E09	noodstroominstallaties	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	nee	0
E10	noodverlichtinginstallatie accu en lichtbronnen	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
E11	noodverlichtinginstallatie armaturen	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
E12	reclameverlichting	H	H	S	n.v.t.	S	H	nee	0
E13	verlichtingsarmaturen binnen	V	V	H	n.v.t.	H	V	nee	0
E14	verlichtingsarmaturen buiten	V	V	H	n.v.t.	H	V	nee	0
E15	wandcontactdozen	V	V	H	n.v.t.	H	V	nee	0
E16	laadstroomverdeler zonnepanelen eigendom gebouwelijke	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	V	nee	0

E17	Zonweringsinstallatie	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
TRANSPORT									
T01	glazenwasinstallatie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	nee	0
T02	lift goederen	V	V	S	V	S	V	nee	0
T03	lift invaliden	V	V	S	V	S	V	nee	0
T04	lift personen	V	V	S	V	S	V	nee	0
T05	lift keuring	V	V	S	V	S	V	nee	0
T06	lift telefoon doormekling	V	V	S	V	S	V	nee	0
VEILIGHEID									
V01	beveiligingsinstallatie/CCTV systeem	H	H	H	n.v.t.	H	H	ja	0
V02	gecontroleerde toegang	H	H	H	n.v.t.	H	H	ja	0
V03	touriquette deur	V	V	S	V	S	S	nee	0
V04	bliksembeveiligingsinstallatie	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V05	Overspanbeveiligingen	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V06	blusmiddelen handblussers	V	V	H	n.v.t.	H	H	nee	0
V07	blusmiddelen slanghaspels	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
V08	branddoorvoeren	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V09	brandmeldinstallatie	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
V10	brandschermen	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V11	brandscheidingen rond leidingen/schachten	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V12	droge blusleiding	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V13	gebouwbeheersysteem	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
V14	Inbraakbeveiligingsinstallatie	H	H	S	n.v.t.	S	S	ja	0
V15	ontruimingsinstallatie	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
V16	parkeerinstallatie + slagboom	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	nee	0
V17	pzi portofooninstallatie	H	H	H	n.v.t.	H	H	nee	0
V18	rookluiken	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V19	rookmelders	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V20	sprinklerinstallatie	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
V21	storingsmelder	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V22	sleutelkuis brandweer	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
V23	vuchtplannen / EHBO	H	H	H	n.v.t.	H	H	nee	0
ONGEVING									
O01	bewegwijzering bi/buiten	V	V	H	H	H	H	nee	0
O02	bloembakken	H	H	H	H	H	H	ja	0
O03	brievanbus	V	V	H	H	H	H	nee	0
O04	fiets-container ruimten	V	V	S	H	H	S	nee	0
O05	gevelreclame	H	H	H	H	H	H	ja	0
O06	groenvoorziening	V	V	S	n.v.t.	S	S	nee	0
O07	drainage, afschot en afwatering	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
O08	hekwerk/paden/omheiningen algemeen	V	V	V	V	V	V	nee	0
O09	invalidenvoorzieningen	V	V	S	V	S	S	nee	0
O10	naamzuil buken	V	V	H	H	H	H	nee	0
O11	omheiningen hekwerken	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
O12	papiercontainer	V	V	S	n.v.t.	S	V	nee	0
O13	parkeerbelijning	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	nee	0
O14	parkeerbeugels	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	nee	0
O15	parkeerbordjes	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	nee	0
O16	straatmeubilair	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	nee	0
O17	terreinrichting	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	nee	0
O18	terreinverlichting	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	nee	0
O19	trafohuisje	V	V	V	n.v.t.	V	V	nee	0
O20	verharding bestrating	V	V	V	n.v.t.	S	S	nee	0
O21	verharding deklaag	V	V	V	n.v.t.	S	S	nee	0
O22	verharding grind e.d.	V	V	V	n.v.t.	S	S	nee	0
O23	vlaggenmast	V	V	H	n.v.t.	H	H	nee	0
O24	vuil/perscontainers	V	V	S	V	H	V	nee	0
O25	waterpartijen	V	V	V	V	V	V	nee	0
AUTOMATISERING									
A01	data-telefoonbekabeling	H	H	H	n.v.t.	H	H	ja	0
A02	vanaf israpunt gebouw	H	H	H	n.v.t.	H	H	ja	0
A03	MES/SER/UPS	H	H	H	n.v.t.	H	H	ja	0
A04	Paalkasten	H	H	H	n.v.t.	H	H	ja	0
A05	telefooninstallatie	H	H	H	n.v.t.	H	H	ja	0
ENERGIE									

Gas verbruik
Water verbruik
Elektriciteit verbruik

naar rato
naar rato
naar rato

VOG-verklaring **ALTIJD** van toepassing!

- H Regelt huurder en voor kosten huurder
- V Regelt Verhuurder en voor kosten Verhuurder
- S Regelt Verhuurder en kosten worden doorberekend naar rato gehuurde oppervlakte aan huurder

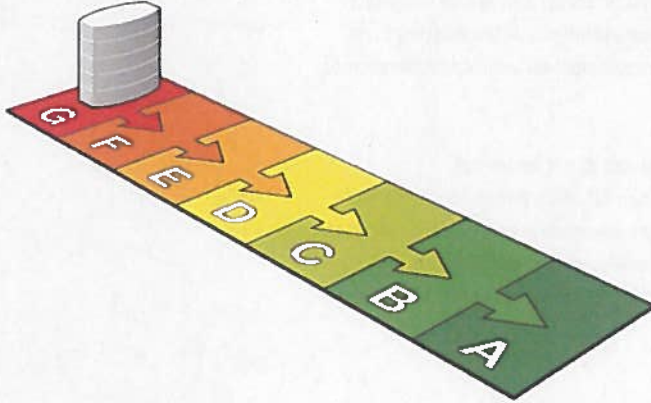
*** Hang en sluitwerk van de puien wordt ukgesloten, kosten komen niet voor huurder, gevels worden gesloten door verhuurder i.v.m gebalanceerde ventilatie



Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



G

(zie toelichting in bijlage)



Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk

Nieuwe Oeverstraat 65 Arnhem
Kantoorfunctie (zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakte 2768 m ²	Naam adviseur M. Goertz	Adviesbedrijf INNAX installatieadviseurs
Opnamedatum 05-04-2016	Examnummer 5428	Inschrijfnummer 080100363
Energie label geldig tot 05-04-2026	Handtekening 	KvK-nummer 030197150
Afmeldnummer 881927697		



Straat (zie bijlage)
Nieuwe Oeverstraat
Nummer/toevoeging
65
Postcode
6811 JB
Plaats
Arnhem
Volgnummer gebouw

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? Nee
Adres representatief gebouw of gebouwdeel:



Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief de apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emmissie als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²)

1.094 MJ/m²
(megajoules)

60 kg/m²
(CO₂-emissie)

48 kWh/m² (elektriciteit)
18 m³/m² (gas)
0 GJ/m² (warmte)

Advies voor dit gebouw

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via www.ep-online.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of 25.000 m³ aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op www.ep-online.nl vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de begane grondvloer.

Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de gevel.

Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van het dak.

Toepassing van HR++ glas.

Zonwering aanbrengen.

Toepassing van warmteterugwinning uit ventilatielucht.

Toepassing van spaartampen en/of HF-verlichting met spiegeloptiekarmaturen.

Toepassing van veegschakeling en/of daglichtschakeling en/of aanwezigheidsdetectie.

Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij 'HR-107 ketel' en 'warmtepomp voor verwarming'. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen

Vloerisolatie

Gevelisolatie

Dakisolatie

HR++ glas

Zonwering

Warmteterugwinning

Energiezuinige verlichting

Energiezuinige schakeling

6

BIJLAGE

Toelichting gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeroppervlakte (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch), kantoor-, logiesgebouw, onderwijsgebouw-, sportgebouw- en winkelfunctie. Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

Samenstelling/functie	Percentage
Kantoorfunctie	100%

Energieklasse

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energieklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energieklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energieklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de $E_{p, tot} / E_{p, edm, tot, nb}$ -waarde (E/E).

G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
> 1,75	1,75 - 1,61	1,60 - 1,46	1,45 - 1,31	1,30 - 1,16	1,15 - 1,06	< 1,05				

G

1,76 (EI)

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energieklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energieklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).

Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwkundige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties. De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.

BIJLAGE

Disclaimer

De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.

Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.

Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.

Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.



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

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde

1 Onder het gehuurde zijn mede begrepen de in het gehuurde aanwezige installaties en voorzieningen, voor zover die in het bij deze huurovereenkomst als bijlage toe te voegen door partijen gearafaerde proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Geschiktheid van het gehuurde

2.1 Voor de vraag of huurgenotsbeperkende feiten en omstandigheden kwalificeren als een gebrek in de zin van artikel 7: 204 Burgerlijk Wetboek, is van belang wat Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst redelijkerwijs mocht verwachten ten aanzien van het gehuurde.

2.2 Voor zover Verhuurder voor het aangaan van de huurovereenkomst kennis heeft van feiten of omstandigheden die in de weg staan aan het gebruik van het gehuurde door Huurder conform de overeengekomen bestemming, zal Verhuurder zulks aan Huurder meedelen.

2.3 Huurder is gehouden het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te (doen) inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door of vanwege Huurder geschikt kan worden gemaakt, voor de overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven.

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

3.1 Het gehuurde wordt bij aanvang van de huur door Verhuurder opgeleverd en door Huurder aanvaard in een goed onderhouden staat, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen. Indien bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering wordt opgesteld, geldt in afwijking van artikel 7:224 lid 2 BW dat Huurder het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en vrij van schade, heeft ontvangen.

3.2 De algemene, de bouwkundige en de technische staat van het gehuurde waarin Huurder het gehuurde bij aanvang van de huurovereenkomst aanvaardt, wordt door Huurder en Verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huurovereenkomst toe te voegen en door of namens partijen te ondertekenen proces-verbaal van oplevering. Dit proces-verbaal van oplevering maakt deel uit van de huurovereenkomst.

(Overheids)voorschriften en vergunningen

4.1 Zowel op als na ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is Verhuurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en behouden van de vereiste vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde zoals genoemd in artikel 1.1 van de huurovereenkomst, onverminderd het bepaalde in artikel 4.4 en 4.5.

4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deelluitmakende voorzieningen.

4.3 Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.

4.4 Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op, tenzij voornoemde weigering of intrekking het gevolg is van een doen of nalaten van Verhuurder.

4.5 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.3 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Huurder echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.4 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deel uitmakende voorzieningen.

Gebruik

5.1 Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming. Huurder zal hierbij bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van Huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) in acht nemen. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water e.d.

5.2 Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden, die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifftechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifftechniek. Verhuurder zal de instemming niet op onredelijke gronden weigeren. Als in het kader van door of vanwege Verhuurder te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de hierboven weergegeven werkzaamheden in opdracht van Verhuurder geschieden, mag Huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven. Eveneens zal Huurder de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens Verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

5.3 Huurder mag bij het gebruik van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.

5.4 Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het gebouw of complex van gebouwen, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

5.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot het plaatsen van (licht-)reclame en of aanduidingen of door Huurder gewenste veranderingen of toevoegingen of overige van buitenaf zichtbare wijzigingen voorschriften te stellen, en zal toestemming daarvoor niet op onredelijke gronden te onthouden. Verhuurder mag voorschriften geven onder meer ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van die voorschriften en van die van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

5.6 Voor het plaatsen van antenne-installaties of andere doeleinden heeft Verhuurder het recht om voor zichzelf, voor Huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of Huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen. Als Verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal Verhuurder Huurder hierover tevoren informeren en zal Verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van Huurder.

5.7 Verhuurder kan Huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien Huurder op het moment dat deze het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

Onderhuur

6.1 Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder is het Huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, ofwel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

6.2 Ingeval Huurder handelt in strijd met artikel 6.1, verbeurt Huurder aan Verhuurder per dag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor Huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van Verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

6.3 Het is Huurder toegestaan onder te verhuren of ruimte in gebruik te geven aan een groepsmaatschappij in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek mits dat past binnen het gebruik zoals bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst en deze onderhuurder/gebruiker de ruimte niet zal onderverhuren en/of in gebruik zal geven aan een derde. Huurder mag in de onderverhuurovereenkomst niet ten nadele van de hoofdhuurovereenkomst afwijken. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Huurder uit de huurovereenkomst. Huurder blijft het enige aanspreekpunt voor Verhuurder.

Milieu en energielabel

7.1 Huurder en Verhuurder zullen richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet of niet volledige nakoming van deze verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

7.2 Het is Huurder niet toegestaan:

- a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;
- b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

7.3 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.

7.4 Voor zover Verhuurder gehouden is een energielabel in het gehuurde te afficheren, zal huurder zonder daar verdere voorwaarden aan te stellen, verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

7.5 Het is Huurder en Verhuurder niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder en Huurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energielabel, als bedoeld in artikel 1.5 van de huurovereenkomst, aantoonbaar verslechtert.

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen

8.1 Huurder zal bij het gebruik van het gehuurde geen hinder of overlast veroorzaken, noch schade veroorzaken in, op, aan of onder het gehuurde of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt. Onder schade aan het gehuurde wordt onder andere verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden (kunnen) worden beschadigd. Huurder zal er voor zorgdragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen. Dit geldt eveneens ten aanzien van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

8.2 Het is Huurder niet toegestaan:

- a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;
- b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

8.3 Het is Huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

8.4 Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop laden en lossen plaatsvindt, zal Huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de redelijke aanwijzingen van Verhuurder.

8.5 Huurder zal vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde en het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt te allen tijde vrij houden en de bereikbaarheid van brandblusvoorzieningen garanderen.

Ook Verhuurder zal zich onthouden van het blokkeren van bedoelde vluchtwegen en nooddeuren.

8.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde door middel of met behulp van een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties.

Schade

9.1 Huurder zal Verhuurder onverwijld in kennis stellen van een gebrek en van de (dreigende) schade die uit dat gebrek of uit een andere oorzaak of omstandigheid voortvloeit. Huurder geeft Verhuurder daarbij een-gelet op de aard van het gebrek- redelijke termijn, om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek. Huurder zal Verhuurder deze kennisgeving waaronder mede begrepen de redelijke termijn zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

9.2 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde en aan het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

Indien de (dreigende) schade niet aan Huurder is toe te rekenen en de kosten voor passende maatregelen aantoonbaar en redelijk zijn zal Verhuurder deze kosten op eerste verzoek van Huurder aan Huurder vergoeden.

Aansprakelijkheid

10.1 Huurder is jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, tenzij Huurder bewijst dat de schade hem en de personen waarvoor Huurder verantwoordelijk is, niet is toe te rekenen.

10.2 Huurder vrijwaart Verhuurder tegen boetes die Verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van Huurder.

10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijzvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7: 206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

10.4 Het gestelde in artikel 10.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:

- ingeval van schade indien een gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en met Huurder daaromtrent geen nadere afspraken heeft gemaakt;
- indien het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst niet geschikt blijkt te zijn voor het gebruik als bedoeld in artikel 1.1 van de huurovereenkomst door aan Verhuurder toe te rekenen omstandigheden;
- indien Verhuurder een gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen en Huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht in artikel 2.3 niet op de hoogte had kunnen of behoren te zijn dan wel dienaangaande geen onderzoek hoefde te doen;
- indien Verhuurder de door Huurder schriftelijk gestelde redelijke termijn als bedoeld in artikel 9.1 om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van Verhuurder komend gebrek, niet in acht heeft genomen.

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

11.1 De in de huurovereenkomst en algemene bepalingen gebruikte termen onderhoud, herstel en vernieuwing worden als volgt gedefinieerd:

- onderhoud: het ervoor zorgdragen dat een zaak in een goede toestand blijft, althans in de staat blijft zoals die bij ingangsdatum van de huurovereenkomst bestond, behoudens normale gebruiksslijtage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.

11.2 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van de hierna in artikel 11.4 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van Huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen, aan het gehuurde.

Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen een en ander pro rata parte.

11.3 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in artikelen 11.2, 11.4 en 11.5 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:

- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren, buitengevels;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, trap treden, rioleringen, goten, buitenkozijnen, tenzij Huurder zijn verplichtingen op grond van artikel 11.5 sub k niet is nagekomen;

- c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- d. buitenschilderwerk.

De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van Verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.

11.5 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:

- a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, binnenschilderwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
- c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, belinstallaties, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
- e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
- f. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
- g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;
- h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;
- i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;
- j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
- k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

11.6 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.

11.7 Indien Huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds-, herstel of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten. Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

11.8 Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.

11.9 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door Verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat Huurder niet van deze aansprakelijkheid.

11.10 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten

hiervan door Verhuurder aan Huurder doorberekend. In een aantal gevallen wordt daartoe door Verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

12.1 Huurder zal Verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere verandering of toevoeging. Hieronder vallen onder meer doch niet uitsluitend alle wijzigingen die een effect zouden kunnen hebben op de op het gehuurde toepasselijke vergunningen. Huurder dient ervoor zorg te dragen dat hij van de partij die veranderingen en toevoegingen uitvoert, bedingt dat deze afziet van zijn retentierecht.

12.2 Zonder toestemming van Verhuurder is Huurder bevoegd veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde aan te brengen, die voor de exploitatie van het bedrijf van Huurder nodig zijn, mits de veranderingen en toevoegingen niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of (technische) voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uit maakt, betreffen of beïnvloeden.

12.3 Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in artikel 12.2 heeft Huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder.

12.4 Onder de in artikel 12.2 bedoelde veranderingen en/of toevoegingen vallen niet veranderingen en toevoegingen aan de buitenzijde van het gehuurde, waaronder naamsaanduidingen en reclames van Huurder. Daarvoor is steeds de schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig en dient Huurder de redelijke aanwijzingen van Verhuurder op te volgen. Verhuurder zal de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Het is Huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van Verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.

12.5 Huurder dient voor diens rekening voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest op de locatie waar de veranderingen en/of toevoegingen zullen plaatsvinden. Huurder dient de resultaten van dit (nader) onderzoek aan Verhuurder mee te delen en bij aanwezigheid van asbest over te gaan tot overleg met Verhuurder. Huurder vrijwaart Verhuurder voor alle mogelijke schade en gevolgen indien Huurder, bij aanwezigheid van asbest, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.

12.6 Huurder staat er voor in dat andere gebruikers van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder, schade en/of overlast van veranderingen en toevoegingen ondervinden, ongeacht of toestemming vereist is en/of is verleend.

12.7 Indien voor een verandering of toevoeging een vergunning, ontheffing of toestemming van een derde vereist is, zal Huurder deze aanvragen en zal Huurder zich houden aan alle daarop betrekking hebbende voorschriften.

12.8 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van Huurder voorzover die in opdracht van of voor rekening van Huurder zijn gemaakt.

12.9 De door Huurder al dan niet met toestemming van Verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. Verhuurder heeft met betrekking tot deze veranderingen en toevoegingen geen onderhouds-, herstel of vernieuwingsverplichting.

12.10 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen.

12.11 Huurder dient de door Verhuurder gegeven redelijke aanwijzingen in acht te nemen en Huurder vrijwaart Verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door Huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

12.12 Huurder zal in geval van hinder, overlast en/of (dreigende) schade vanwege een verandering of toevoeging al die maatregelen nemen om de schade ongedaan te maken en hinder en overlast te voorkomen.

12.13 Indien door Huurder aangebrachte zaken in verband met werkzaamheden aan het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening van Huurder komen.

12.14 Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen voor het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij Verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.

12.15 Huurder doet afstand van alle rechten en aanspraken uit ongerechtvaardigde verrijking in verband met de door of namens Huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

Onderhoud en renovatie door Verhuurder

13.1 Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten

in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

13.2 Als Verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij Huurder een renovatievoorstel doen. Een renovatievoorstel van Verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51 % van de Huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die Huurders samen tenminste 70% van het aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie betrokken is. Ten behoeve van de procentuele berekening wordt Verhuurder als Huurder van het niet verhuurde aantal m2 verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt.

13.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

13.4 Het gestelde in artikel 7: 220 leden 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde, ook indien ingrijpend op de ondernemingsactiviteiten van de Huurder of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, leveren voor Huurder geen gebrek op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en Verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen. Verhuurder zal redelijke proportionele maatregelen nemen om aantasting van het huurgenot zoveel mogelijk te beperken.

13.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe Huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het Verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen mits het gebruik als bedoeld in artikel 1.2 van de huurovereenkomst mogelijk blijft.

Verzoeken/toestemming

14.1 Iedere afwijking/aanvulling van deze huurovereenkomst dient schriftelijk te worden overeengekomen.

14.2 Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van Verhuurder of Huurder wordt vereist, zal Verhuurder of Huurder deze niet onredelijk weigeren en of vertragen en wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.

14.3 Een door Verhuurder of Huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of Huurder is gerechtigd om aan die toestemming redelijke voorwaarden te verbinden.

Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder

15 Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschapsrechtelijke structuur. De hiervoor bedoelde mededeling dient de andere partij op een zodanig tijdstip te bereiken dat deze nog tijdig alle maatregelen kan nemen ten aanzien van de voorgenomen wijziging. Onder deze maatregelen worden onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen juridische acties, zoals het aantekenen van verzet tegen een voorstel tot juridische fusie of splitsing.

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde

16.1 Indien Verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde is Huurder verplicht Verhuurder of degene die zich ter zake bij Huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de werkzaamheden in staat te stellen.

16.2 Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn Verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met Huurder op werkdagen tussen 07.00 en 17.30 uur te betreden. In noodgevallen is Verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.

16.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende een jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder daar enige aanspraak aan te ontlenen, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door Verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Huurprijswijziging

17.1 Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle

huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde 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.

17.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Als dan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

17.3 Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan Huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

17.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)

18.1 Boven de huurprijs zijn voor rekening van Huurder de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van de betreffende overeenkomsten en de meterhuur, alsmede eventuele andere kosten en boetes die door de nutsbedrijven in rekening worden gebracht. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of Verhuurder als onderdeel van de overeengekomen levering van zaken en diensten hiervoor zorgdraagt.

18.2 Indien tussen partijen geen bijkomende levering van zaken en diensten is overeengekomen, draagt Huurder voor eigen rekening en risico en ten genoegen van Verhuurder daar zorg voor. Huurder sluit in dat geval zelf, door Verhuurder vooraf goed te keuren, servicecontracten af met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.

18.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege Verhuurder bijkomende levering van, zaken en diensten wordt verzorgd, stelt Verhuurder de daarvoor door Huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de levering van zaken en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex van gebouwen en de levering van zaken en diensten mede betrekking heeft op andere daartoe behorende gedeelten, stelt Verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van Huurder komende aandeel in de kosten van die levering van zaken en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat Huurder van een of meer van deze levering van zaken en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex van gebouwen niet in gebruik zijn, draagt Verhuurder er bij de bepaling van Huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het gebouw of complex van gebouwen volledig in gebruik zou zijn.

18.4 Na afloop van het servicekostenjaar verstrekt Verhuurder aan Huurder binnen 12 maanden na afloop van het jaar over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de levering van zaken en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van Huurder in die kosten op zodanige wijze dat Huurder de toerekening van de kosten zelfstandig kan vaststellen. Uitgangspunt is dat Verhuurder het rubrieksgewijs overzicht binnen 12 maanden na afloop van het jaar verstrekt. Indien Verhuurder niet in staat is dit overzicht tijdig te verstrekken zal Verhuurder dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen.

De wettelijke verjaringstermijn vangt aan na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

18.5 Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied. Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het jaar waarop de servicekosten betrekking hebben tenzij Verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan Huurder meedelen. Huurder noch Verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

18.6 Wat blijkt uit het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door Huurder te weinig is betaald of door Verhuurder te veel is ontvangen, wordt binnen drie maanden na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Betwisting van de juistheid van het overzicht heeft geen schorsing van deze verplichting tot betaling tot gevolg.

18.7 Verhuurder heeft het recht de levering van zaken en diensten, na overleg met Huurder, naar soort en omvang te wijzigen.

18.8 Verhuurder heeft het recht het door Huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in artikel 18.7.

18.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten behoort, kan Verhuurder na overleg met Huurder de wijze van het bepalen van het verbruik en daaraan gekoppeld Huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen, waarbij individuele bemetering om het daadwerkelijk verbruik per gebruiker zichtbaar te maken in ieder geval is toegestaan

18.10 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over Huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een door Verhuurder geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die Verhuurder in dat geval tegenover Huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

18.11 Verhuurder is, behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van zaken en diensten. Evenmin zal Huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijzvermindering.

Omzetbelasting

19.1 Indien Huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt of laat gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is Huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd, doch dan is Huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

- a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;
- b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;
- c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

19.2 Het door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in artikel 19.1) te lijden financiële nadeel wordt door Huurder aan Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in artikel 19.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode, doch is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

19.3 Het in artikel 19.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

19.4 Wanneer zich een situatie als bedoeld in artikel 19.1 voordoet, zal Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan Huurder berichten welke bedragen door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de Belastingdienst moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in artikel 19.1 sub c. Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

19.5 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, stelt Huurder de Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (Huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt Huurder een afschrift van die verklaring aan de Belastingdienst.

19.6 Indien Huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in artikel 19.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in artikel 19.8, of achteraf blijkt dat Huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is Huurder in verzuim en is

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op Huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de Belastingdienst verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele boetes, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in artikel 19.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens van Huurder opeisbaar.

Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) zal zijn medewerking verlenen indien Huurder de opgave van deze extra schade van Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van Huurder.

19.7 Het in artikelen 19.1, 19.4 en 19.6 gestelde is eveneens van toepassing indien Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

19.8 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal Huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in artikel 19.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst is gelegen.

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies

20.1 Voor rekening van Huurder komen, ook als Verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
- b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
- c. baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redelijke kosten vergoeden.
- d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
- e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precario rechten, lasten, overige heffingen en retributies:
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van Huurder;
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.

20.2 Indien de voor rekening van Huurder komende lasten, rechten of belastingen bij Verhuurder worden geïnd, moeten deze door Huurder op eerste verzoek van Verhuurder aan laatstgenoemde binnen 2 maanden na dit verzoek worden voldaan.

Verzekeringen

21.1 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van Huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van (brand)verzekering voor opstal of inventaris en goederen aan Verhuurder of andere Huurders van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt in rekening wordt gebracht, zal Huurder het meerdere boven de normale premie aan Verhuurder of die andere Huurders vergoeden.

21.2 Verhuurder en Huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.

21.3 Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die Verhuurder of Huurder, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen (brand)risico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door Huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Einde huurovereenkomst of gebruik

22.1 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen zal Huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan Verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur in het proces-verbaal van oplevering is beschreven, behoudens normale slijtage en veroudering.

22.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht, behoudens tegenbewijs door Huurder bij aanvang van de huurovereenkomst te zijn opgeleverd in goed onderhouden staat, zonder gebreken en vrij van schade en dient Huurder het gehuurde, behoudens normale slijtage en veroudering, in die staat aan het einde van de huurovereenkomst aan Verhuurder op te leveren.

Het gestelde in de laatste zin van artikel 7: 224 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

22.3 Huurder dient in aanvulling op artikel 22.2 het gehuurde aan het einde van de huurovereenkomst leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt en onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan Verhuurder op te leveren.

22.4 Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande Huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen, tenzij Verhuurder op enig moment schriftelijk anderszins aangeeft of heeft aangegeven. Voor niet verwijderde zaken is Verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

22.5 Indien Huurder het gebruik van het gehuurde voor het einde van de huurovereenkomst heeft beëindigd, is Verhuurder gerechtigd, zich op kosten van Huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat dit een gebrek oplevert.

22.6 Alle zaken waarvan Huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door Verhuurder, naar Verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van Huurder worden verwijderd, verkocht en/of vernietigd.

22.7 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van Huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van Huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden.

22.8 Indien Huurder of Verhuurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld middels een aangetekende brief, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is de partij die op vastlegging aandringt bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van de nalatige partij uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen en onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

22.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien Huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is Verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op Huurder te verhalen onverminderd de aanspraak van Verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

22.10 Over de tijd die met het herstel is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is Huurder aan Verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding voor bijkomende levering van zaken en diensten, onverminderd Verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en redelijke kosten.

Betalingen

23.1 De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldatum in wettig Nederlands betaalmiddel – zonder opschorting, aftrek of verrekening met een vordering welke Huurder op Verhuurder heeft- geschieden door storting dan wel overschrijving op een door Verhuurder op te geven rekening. Huurder kan alleen dan verrekenen als de vordering door de rechter is vastgesteld.

Dit laat onverlet de bevoegdheid van Huurder om gebreken zelf te verhelpen en de redelijke kosten daarvan in mindering te brengen op de huur indien Verhuurder met het verhelpen daarvan in verzuim is. Het staat Verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan Huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van Huurder ontvangen betaling in mindering komt.

23.2 Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door Huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt Huurder aan Verhuurder van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 1% van het verschuldigde per kalendermaand,

waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300 per maand. De hiervoor bedoelde boete(rente) is niet verschuldigd indien Huurder voor de in artikel 23.1 genoemde vervaldatum per aangetekende brief een gemotiveerde vordering bij Verhuurder heeft ingediend en Verhuurder binnen 4 weken na ontvangst van deze brief inhoudelijk daarop niet heeft gereageerd.

Zekerheden

24.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal Huurder uiterlijk 2 weken voor ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst of zoveel eerder als Verhuurder aangeeft een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door Verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag dan wel waarborgsom storten op een door Verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie dan wel waarborgsom dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie dan wel waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van Verhuurder.

24.2 Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken en (deels) uitbetaald, zal Huurder op eerste verzoek van Verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in artikelen 24.1, 24.3 en 24.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.

24.3 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.8 van de huurovereenkomst van totaal 15% of meer op eerste verzoek van Verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven dan wel als het een waarborgsom betreft bij te storten tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

24.4 Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom dan wel restant van de waarborgsom terug te storten op een door Huurder op te geven bankrekening uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst. Indien de bankgarantie niet rechtsgeldig aangesproken is door Verhuurder dient Verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de bankgarantie terug te sturen naar een door Huurder op te geven adres uiterlijk zes maanden na einde huurovereenkomst.

24.5 Voor andere zekerheden gelden artikelen 24.1 tot en met 24.4 voor zover van toepassing.

Hoofdelijkheid

25.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als Huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens Verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Uitstel van betaling of kwijtschelding door Verhuurder aan een der Huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die Huurder.

25.2 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van Huurder betreft, hoofdelijk.

Niet tijdige beschikbaarheid

26.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, doordat de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of doordat Verhuurder de door hem te verzorgen vergunningen van overheidswege nog niet heeft verkregen, is Huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen servicekosten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op.

26.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor Huurder, tenzij hem ter zake een toerekenbare tekortkoming kan worden verweten.

26.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 26.2 wordt mede verstaan de situatie dat Verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan Huurder ter beschikking te stellen.

26.4 Huurder kan geen ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door een toerekenbare ernstige tekortkoming van Verhuurder en het op grond van de redelijkheid en billijkheid voor Huurder onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft en Verhuurder niet tegemoet komt aan de gerechtvaardigde belangen van Huurder.

Appartementsrecht

27.1 Indien het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal Huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften



omtrent het gebruik inachtnemen. Hetzelfde geldt indien het gebouw of complex van gebouwen eigendom is of wordt van een coöperatie. Het moeten naleven van die voorschriften levert geen gebrek op. Verhuurder staat ervoor in dat de hiervoor bedoelde voorschriften die bij het aangaan van de huurovereenkomst gelden, niet strijdig zijn met de huurovereenkomst.

27.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.

27.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat Huurder in het bezit wordt gesteld van de in artikel 27.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Kosten, verzuim

28.1 In alle gevallen waarin (Ver)Huurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan (Ver)Huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen (Ver)Huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of Huurder tot ontruiming te dwingen, is (Ver)Huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door (Ver)Huurder te betalen proceskosten - aan (Ver)Huurder te voldoen.

De gemaakte redelijke kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat als volgt wordt berekend; 15% over de hoofdsom met een maximum van € 25.000 per geval exclusief de griffierechten. Bij een procedure worden de kosten van experts (advocaten, deurwaarders ed.) door de in het ongelijk gestelde partij vergoed.

Artikel 6: 96 Burgerlijk Wetboek leden 4 en 6, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, is daarmee tussen partijen niet van toepassing.

28.2 (Ver)Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Boetebepaling

29 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 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 nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

30 Indien Huurder een natuurlijk persoon is, verstrekt Huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan Verhuurder en aan de beheerder om de persoonsgegevens van Huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Domicilie

31.1 Vanaf de ingangsdatum als bedoeld in artikel 3.1 van de huurovereenkomst worden alle mededelingen van Verhuurder aan Huurder in verband met de uitvoering van de huurovereenkomst, gericht aan het adres van het gehuurde.

31.2 Huurder verplicht zich in geval Huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, Verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

31.3 Voor het geval Huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan Verhuurder, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van Huurder.

Klachten

32. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal Huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Slotbepaling

33 Indien een deel van de huurovereenkomst of deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3: 42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen, hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Overzicht servicekosten

Nieuwe Oeverstraat 65
Arnhem

omschrijving	bedrag	frequentie
Levering gas	€ 11.000,00	afhankelijk van werkelijk verbruik
Levering elektra	€ 15.000,00	afhankelijk van werkelijk verbruik
verbruik water	€ 2.500,00	afhankelijk van werkelijk verbruik
Netwerk kosten gas	€ 3.500,00	afhankelijk van werkelijk verbruik
Netwerk kosten elektra	€ 4.500,00	afhankelijk van werkelijk verbruik
Meetverantwoordelijke	€ 750,00	
Onderhoud klimaatinstallatie	€ 8.000,00	cv, koeling, lbk regeling
Brandmeldinstallatie	€ 550,00	1x p/jr onderhoud
Inbraakinstallatie	€ 450,00	1x p/jr onderhoud
Noodverlichting	€ 300,00	1x p/jr onderhoud
Lift	€ 750,00	3x per jaar onderhoud
Keuring liften	€ 150,00	1x p/1,5 jr
Automatische deuren	€ 600,00	1x p/jr 2 schuifdeuren entree
Blusmiddelen	€ 150,00	
Abbonement meldkamer	€ 200,00	
sectionaaldeur	€ 150,00	1x p/jr onderhoud
alarmopvolging	€ 500,00	
afvalverwerking	€ 4.000,00	restafval en papier
Glasbewassing	€ 3.000,00	4x per jaar

Subtotaal	€ 56.050,00	
storingen etc	€ 2.802,50	5%
Subtotaal	€ 58.852,50	
administratiekosten	€ 2.942,63	5%
Totaal	€ 61.795,13	per jaar

	m2 VVO	% huur	totaal p/huurder	prijs /m2
reclassering	1928	72%	€ 44.224,57	€ 22,94
Iris zorg	766	28%	€ 17.570,55	€ 22,94
Totaal	2694	100%	€ 61.795,13	€ 22,94

Let op alle bedragen zijn aannames en kunnen pas na uitvoering werkzaamheden en verbouw definitief opgesteld worden

Retouradres, Postbus 623, 8000 AP Zwolle

Cushman & Wakefield
T.a.v. De heer E. Beuving
Postbus 19160
3501 DD UTRECHT

Unica Installatietechniek B.V.
KvK 05020680

Zwolle, 11 juni 2019

Contactpersoon : J. (Johan) van Tongeren
Telefoon : 06 - 53671224
E-mail : jtongeren@unica.nl

Betref: Nieuwe Oeverstraat 65 te Arnhem, offerte gebouwgebonden installaties

Geachte heer Beuving, Beste Erwin,

Met dank voor uw aanvraag ontvangt u hierbij onze aanbieding voor het ontwerpen, voorbereiden, leveren, monteren en bedrijfsvaardig opleveren van de gebouwgebonden installaties voor bovengenoemd project.

Onze aanbieding is gebaseerd op uw aanvraag van 15 maart 2019 en de volgende gegevens:

- Rondgang op locatie d.d. 26 maart 2016;
- Revisietekeningen regelschema's d.d. 29 maart 2019;
- Revisietekeningen, w.o. BMI/OI d.d. 1 april 2019;
- Revisietekeningen, w.o. bouwkundige tekeningen d.d. 3 april 2019;
- Revisietekeningen, plattegronden WTB d.d. 10 april 2019;
- Rondgang op locatie op 16 april 2019;
- Afstemmingsoverleg op 7 juni 2019.

Wij zouden het op prijs stellen als wij onze plannen in een persoonlijk gesprek met u mondeling nader kunnen toelichten.

Omschrijving levering en werkzaamheden

Wij hebben in dit projectstadium uw aanvraag verder uitgewerkt in een VO+, bestaande uit ontwerpsschetsen en principeschema's.

Basisinstallatie werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties:

- Huidige CV ketels en koelmachine vervangen;
- Nieuwe luchtbehandelingskast met energierecuperatie;
- Huidige componenten in het distributiesysteem vervangen voor energiezuinige uitvoering;
- Hoofdinfrastructuur verwarming en koeling tot verdiepingen t.b.v. lokale naregelingen;
- Tussenbemetering energie en elektra;
- Brandmeld- en ontruimingsinstallaties.
- Nieuwe ontruimingalarmeringsinstallatie op alle verdiepingen.

Wij werken in nauw overleg met u het plan na goedgekeurd VO+ verder uit tot een Uitvoeringsontwerp.

Blad 1 van 6

samen maken we de toekomst

Werktekeningen worden door ons in StabiCAD opgezet. Wij stellen één set werktekeningen als hard copy ter beschikking.

Onze engineer of projectleider is incidenteel op afroep beschikbaar om efficiënt en doelmatig aan te sluiten in een werkbepreking om specialistische onderdelen te bespreken.

Basisinstallatie werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties

Demontagewerkzaamheden

Voor aanvang van de werkzaamheden voeren wij een nulmeting uit inclusief rapportage door middel van een visuele controle.

Van de huidige tapwaterinstallatie worden in het kader van legionellabeheersing twee watermonsters genomen. Voor ingebruikneming wordt de installatie gespoeld en worden er weer twee watermonsters genomen.

De CV-ketels, koelmachine, luchtbehandelingskasten en overtollige componenten worden gedemonteerd en afgevoerd.

Warmteopwekking

De twee bestaande CV ketels Remeha Gas ECO 610 2x6 leden worden vervangen door twee nieuwe CV-ketels van Remeha Gas ECO 60 2x 5 leden. Deze grootte heeft dezelfde afmetingen en aansluitingen als de huidige ketelopstelling. De huidige verwarmingsopstelling is 100% redundant en de capaciteit van de nieuwe ketelopstelling is ruim toereikend voor het pand.

Het voordeel van deze keteluitwisseling is dat er geen aanpassingen aan de huidige infrastructuur hoeft plaats te vinden.

De ketels wordt opnieuw aangesloten op de bestaande rookgasafvoeren, de gasleiding en de verwarmingsleidingen.

Koudeopwekking

De bestaande koelmachine wordt vervangen door een nieuwe luchtgekoelde waterkoelmachine Carrier 30 RBP met een koelcapaciteit van 200kW. Deze koelcapaciteit is gebaseerd op een koelbehoefte van 70 W/m² b.v.o. Deze koelmachine koelt de primaire lucht van de luchtbehandelingskast (koelcapaciteit 70kW). Ten behoeve van de naregelingen op de verdiepingen is totaal gemiddeld 40 W/m² extra koelcapaciteit beschikbaar.

Distributienet techniekruimte

Alle appendages met beweegbare onderdelen (bv. afsluiters en circulatiepompen) in de techniekruimten worden vervangen voor nieuwe exemplaren. De circulatiepompen worden energiezuinig uitgevoerd met toerenregeling.

Distributienet hoofdinfrastructuur

Het bestaande distributienet ten behoeve van de radiatorgroepen blijft gehandhaafd. Er worden géén werkzaamheden aan de bestaande radiatoren verricht. Om risico van breuk te voorkomen worden de radiatoren er ook niet afgehaald voor bv. schilderwerkzaamheden.

Ten behoeve van de naregelingen wordt een nieuw verwarmingsnet en gekoeld waternet aangelegd tot op de verdiepingen, eindigend met een afsluiter, inregelafsluiter en energiemeter.

In verband met beperkte montagemogelijkheden in de bestaande schacht wordt het leidingnet aangebracht in de naastgelegen (kantoor)ruimte. Wij adviseren u om deze leidingkoker bouwkundig af te laten timmeren door een door u te contracteren bouwkundige aannemer.

Het temperatuurtraject wordt in winterbedrijf uitgelegd op 80°C-60°C en in zomerbedrijf op 10°C-16°C. Het nieuwe verwarmingsnet van de naregelingen en de nieuwe LBK wordt uitgelegd op een temperatuurtraject van 45°C-35°C.

Ventilatie-installatie

Op het hoge dak wordt een nieuwe luchtbehandelingskast geplaatst met een luchthoeveelheid van 14.000 m³/h. Deze luchthoeveelheid komt overeen met een ventilatievoud van 2h⁻¹ in het verblijfsgebied bij een plafondhoogte van 2,9 meter. Wij adviseren dit ventilatievoud om als gebouweigenaar/verhuurder aan de huurder de mogelijk te bieden om haar installatieconcept met passieve koude-afgifte uit te werken.

De luchtbehandelingskast is geschikt voor buitenopstelling en is opgebouwd uit onder andere een warmtewiel en geluiddempers.

Het totale gewicht van de luchtbehandelingskast bedraagt ca. 3.500 kg.

De afmeting van de luchtbehandelingskast is circa L x B x H is 7.000 x 2.000 x 3.000 mm

Het bestaande toevoerkanaal in de schacht tot de 1^e verdieping blijft gehandhaafd en is toereikend voor de totale luchthoeveelheid, uitgaande van een gebruikelijke luchtsnelheid van 6 m/s. De brandkleppen in de aftakkingen op de 1^e t/m 4^e verdieping blijven gehandhaafd. Het toevoerkanaal voor de begane grond en souterrain wordt in de schachten uitgebreid en de aftakkingen worden voorzien van brandkleppen.

De bouwkundige retourkaste in toereikend voor de totale luchthoeveelheid. Op de begane grond en het souterrain wordt een aftakking gemaakt welke op de brandscheiding wordt voorzien van een brandklep. De retourlucht wordt door middel van plenumafzuiging overeenkomstig het huidige ventilatieconcept boven het verlaagde plafond in de gangzone afgezogen.

In zowel het luchttoevoerkanaal als luchtretourkanaal wordt per verdieping een (instelbare) constant volumeregelaar geplaatst om geen onderlinge verstoringen in de luchthoeveelheid te hebben en de gewenste luchthoeveelheid per verdieping te garanderen.

Regeltechnische installaties

De regeltechnische installaties van de centrale energieopwekking en -distributie worden volledig vervangen, waarbij de regelbekabeling wordt hergebruikt.

Elektrotechnische installatie

In de HKL ruimte in het souterrain worden de afgaande groepen uit de HL-kast naar de groepkasten op de verdiepingen voorzien van een tussenbemetering, welke op afstand afleesbaar zijn op het GBS.

De HK-kast wordt al centraal bemeterd en voedt de algemene centrale voorzieningen en kan voor de verrekening naar de huurders gebruikt worden.

Brandmeldinstallatie en ontruimingalarmeringsinstallatie

De bestaande brandmeldcentrale wordt vervangen door een nieuwe brandmeldcentrale, geschikt voor totaal vier lussen ten behoeve van de verdiepingen.

Op elke verdieping worden in het verblijfsgebied twee handbrandmelders ter plaatse van de brandslaghaspels gemonteerd.

Wij zijn bij de prijsvorming ervan uitgegaan de binnenwanden en plafonds een hoge geluiddemping hebben zodat alle verblijfsruimten en verkeersgebieden worden voorzien van een slow-whoop.

Wij zijn bij de prijsvorming uitgegaan van de concept indelingstekeningen van het souterrain tot en met de 2^e verdieping. Voor de projectering van de slow-whoops op de 3^e en de 4^e verdieping zijn wij uitgegaan van de huidige indeling cq. de conceptindeling van de 2^e verdieping.

In onze aanbieding is het schrijven van een Programma van Eisen op basis van het huidige gebruik opgenomen.

Niet in onze aanbieding opgenomen

- Nutsaansluitingen Gas, Water, Elektra, CAI;
- Werkzaamheden overeenkomstig demarcatielijst;
- Het opstellen en uitvoeren van een beheer- en onderhoudsplan;
- Alle niet met name genoemde leveringen en werkzaamheden.

Werkzaamheden derden

Bij de prijsvorming zijn wij uitgegaan van onze werkzaamheden volgens de demarcatielijst.

Voor de demarcatielijst en een overzicht van de bouwkundige voorzieningen verwijzen wij naar de bijlagen.

De bouwkundige voorzieningen binnen de demarcatie worden door ons afgestemd en gecoördineerd.

Prijzenoverzicht

Onze prijs voor het ontwerpen, voorbereiden, leveren, monteren en bedrijfsvaardig opleveren van de gebouwgebonden installaties bedraagt, exclusief BTW:

- WTB; energieopwekking, distributie en hoofdinfrastructuur	€	405.800,00
ET; tussenbemetering elektrameters + BMI/OAI alle verdiepingen		
- Stelpost bouwkundige voorzieningen	€	30.000,00
- Stelpost onvoorzien werkzaamheden, huidige leveringsomvang	€	50.000,00

	€	485.800,00
		=====

(Zegge: vierhonderdvijfentachtigduizend en achthonderd EURO)

In onze aanbieding is een stelpost opgenomen om de bouwkundige voorzieningen ten behoeve van de installaties te verzorgen.

In onze aanbieding is een stelpost voor onvoorzien werkzaamheden binnen de leveringsomvang opgenomen.

Deze stelposten worden in de ontwerp-, voorbereidings- en uitvoeringsfase gezamenlijk door de opdrachtgever en Unica beheert.

Geldigheidsduur offerte

De geldigheid van deze offerte is 30 dagen na dagtekening.

Het prijspeil is vast tot einde werk (uiterlijk 1 juni 2020),

Prijsstijgingen van loon en materiaal na deze datum verrekenen we conform de Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw 1991. Deze verrekening vindt plaats vanaf prijspeildatum 3 mei 2019.

Leveringsvoorwaarden

Op deze offerte is de ALIB 2007 "Algemene Leveringsvoorwaarden Installerende Bedrijven 2007" van toepassing waarbij er aanvullende afspraken gemaakt kunnen worden over toepassing van de UAV2012.

Betalingsvoorwaarden

- 30% bij opdracht
- 30% bij aanvang werkzaamheden
- 30% bij gereed montagewerkzaamheden
- 10% bij oplevering

Betaling termijnen binnen 30 dagen na factuurdatum.

Planning en werktijden

Bij de prijsvorming zijn wij ervan uitgegaan dat wij onze montagewerkzaamheden efficiënt en aaneengesloten kunnen uitvoeren en de benodigde bouwkundige voorzieningen tijdig, conform vooraf afgestemde planning, zijn aangebracht.

Onze aanbieding is gebaseerd op start van de voorbereiding in het 3^e kwartaal van 2019 en uitvoering van het werk tot uiterlijk 1 juni 2020.

De werkzaamheden dienen in normale werktijden, maandag t/m vrijdag tussen 07:30 uur en 17:00 uur uitgevoerd te worden.

Wij zijn bij de prijsvorming ervan uitgegaan dat wij kosteloos gebruik kunnen maken van schaft- en sanitaire voorzieningen in het gebouw en dat wij kosteloos op het terrein of elders kunnen parkeren.

Wij zijn bij de prijsvorming ervan uitgegaan dat het pand tijdens de revitalisering leeg staat en dat er geen interimvoorzieningen uitgevoerd worden.

Asbest

De eventuele verwijdering van en het werken aan asbest in de bouwkundige constructies en in de installatie of onderdelen ervan zijn niet in de prijs begrepen. Bij de eventuele inschakeling van daartoe gespecificeerde bedrijven kunnen wij u behulpzaam zijn.

Wij zijn bij de prijsvorming uitgegaan dat u een asbestvrij verklaring van het gebouw en de installatie afgeeft.

Verzekeringen

Wij zijn bij de prijsvorming uitgegaan dat Unica de CAR-verzekering voor het betreffende werk verzorgd, gebaseerd op een maximale projectomvang van € 1.000.000,00 gedurende zes maanden.

De zogenaamde "zuivere vermogensschade" (=bedrijf- of gevolgschade, veroorzaakt door een niet materieel defect) wordt in het algemeen niet door verzekeringen gedekt en valt buiten de aansprakelijkheid van de installateur. Desgewenst kunnen wij u alle noodzakelijke gegevens verstrekken over de afgesloten verzekeringen met betrekking tot het werk.

Blad 8 van 6


Garantie

Als binnen één jaar na de ingebruikname mocht blijken, dat in de installatie constructie- en/ of materiaalfouten voorkomen, dan worden deze gratis door ons verholpen. Deze fouten mogen niet te wijten zijn aan onachtzaamheid van of onoordeelkundige behandeling door de gebruiker, waarbij wij u erop wijzen dat de installatie regelmatig onderhoud nodig heeft.

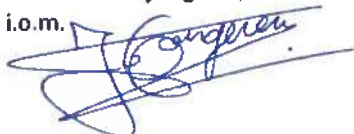
Veiligheid en Gezondheid:

Uiteraard neemt Unica haar verantwoordelijkheden op het gebied van veiligheid en gezondheid welke uitgewerkt worden in een specifiek op te stellen V&G plan. Daarnaast maken wij u er graag op attent dat u als opdrachtgever ervoor in dient te staan dat de omstandigheden waaronder medewerkers van Unica of haar onderaannemers hun werkzaamheden verrichten op uw terrein of werk, voldoen aan de daaraan te stellen (wettelijke) veiligheidseisen, zoals u die veiligheid ook voor uw eigen medewerkers dient te waarborgen. Vanzelfsprekend zal onze projectleider dit met u doornemen en zullen de Veiligheid en Gezond aspecten conform de afgesproken demarcatie verzorgd worden.

Voor eventuele vragen over deze aanbieding kunt u contact opnemen met onze heer Johan van Tongeren. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 06-53671224.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben verstrekt en gaan graag verder met u in gesprek om dit project samen tot een succes te maken.

Met vriendelijke groet,
i.o.m.




H. (Henk) Knevelbaard

Directeur
Unica Building Projects Noordoost

Bijlagen:

- Demarcatielijst d.d. 11-06-2019;
- Bouwkundige voorzieningen d.d. 11-06-2019;
- ALIB 2007 Algemene Leveringsvoorwaarden Installerende Bedrijven 2007.



9A

Bijlage 9A

Werkzaamheden uit te voeren door huurder van souterrain, begane grond en 1^{ste} en 2^{de} verdieping (Reclassering Nederland) in pand Nieuwe Oeverstraat 65, Arnhem.

Vervangen verlichting door :

- Led verlichting met daglichtregeling en bewegingsmelders
- Verplaatsen van wanden
- Schilderwerk
- Nieuwe vloerbedekking
- Nieuwe Plafonds



