

# Taxatierapport

Kabeljauwallee 35, 6865BL te Doorwerth



**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



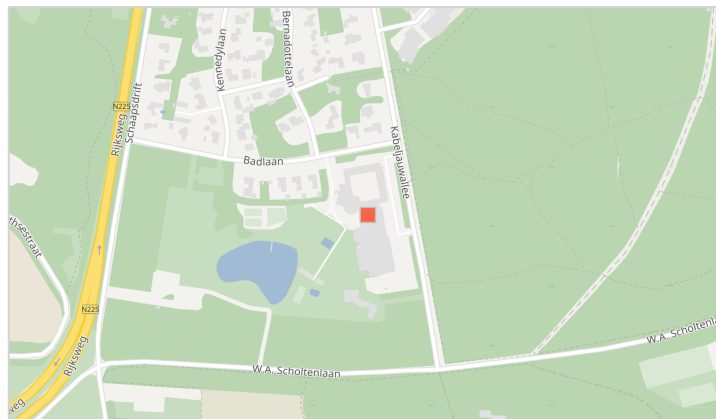
ONAFHANKELIJKE  
TAXATEURS  
NEDERLAND



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:	<b>BDO101111</b>
VMS taxatienummer:	<b>21523037</b>
Complex:	<b>Kabeljauwallee 35, 6865BL te Doorwerth</b>
Adres:	<b>Kabeljauwallee 35, 6865BL te Doorwerth</b>
Eigenaar:	<b>Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XI</b>
Type eigendom:	<b>Eigendom</b>
Te taxeren belang:	<b>Eigendom</b>
Perceeloppervlakte:	<b>47.245</b>



## Object

Type object:	<b>Commercieel</b>
Oorspronkelijk bouwjaar:	<b>1935</b>
Meest recent renovatie jaar:	<b>2019</b>
Monument:	<b>Nee</b>
Totaal BVO m <sup>2</sup> of stuks:	<b>9.922</b>
Totaal VVO m <sup>2</sup> of stuks:	<b>8.628</b>
Verhouding VVO / BVO:	<b>1:1,15</b>
Parkeerplaatsen binnen:	<b>-</b>
Parkeerplaatsen buiten:	<b>-</b>
Marktwaaarde per m <sup>2</sup> :	<b>€ 846</b>



## Waardering

Opdrachtgever:	<b>AC Doorwerth 11 C.V.</b>
Contactpersoon:	<b>Dhr. R. Pereira &amp; Dhr. L. Hoefman</b>
Doel taxatie:	<b>Overig</b>
Taxateur:	<b>Herman Wentzel MRICS RRV RT</b>
Waardepeildatum:	<b>woensdag 30 september 2020</b>
Marktwaaarde kosten koper:	<b>€ 7.300.000</b>
BAR markt/herz. huur kk:	<b>9,6 %</b>
BAR contractuur kk:	<b>9,6 %</b>

## Kengetallen

Markt/herz. huur:	<b>€ 700.520</b>
Theoretische huur:	<b>€ 700.000</b>
Netto markt/herz. huur:	<b>€ 624.549</b>
Correctie meer- en minderhuur:	<b>-€ 31.992</b>
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	<b>10,8 %</b>
Exploitatielasten excl canon:	<b>€ 75.971</b>
Exploitatiekosten incl canon:	<b>€ 75.971</b>
Leegstand % markt/herz. huur:	<b>0,0 %</b>
Aantal huurders:	<b>1</b>
Gem. restduur contracten jr:	<b>9,8</b>

Object beoordeling	Score
Bouwkundige staat:	<b>Redelijk</b>
Onderhoud buiten:	<b>Redelijk</b>
Onderhoud binnen:	<b>Redelijk</b>
Parkeren (op eigen terrein):	<b>Goed</b>
Functionaliteit:	<b>Goed</b>
Object score:	<b>Goed</b>

Locatie beoordeling	Score
Ligging:	<b>Goed</b>
Bereikbaarheid:	<b>Redelijk</b>
Parkeren op openbare weg:	<b>Redelijk</b>
Locatie score:	<b>Goed</b>

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	<b>Goed</b>
Alternatieve aanwendbaarheid:	<b>Redelijk</b>

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	<b>Goed</b>
Courantheid verhuur:	<b>Redelijk</b>

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

**EUR 7.300.000**

Marktwaaarde kosten koper

## Rapport samenvatting | Commercieel

### Sterktes

- Ligging/ omgeving (De Hoge Veluwe)
- Aansluiting positief in de omgeving
- Goed uitgevoerde verbouwing/renovatie in 2010/2019
- (Multi)functionaliteit
- Parkachtige tuin
- Goede gebruiksmogelijkheden zowel voor de zakelijke markt als voor de leisure markt
- Goede bereikbaarheid zowel per openbaar vervoer als ook met eigen vervoer

### Zwaktes

- Marktsituatie zakelijke markt (zalen/conferentieruimten)

### Kansen

- Onderhouds-/opleveringsniveau na investeringen

### Bedreigingen

- Toenemende concurrentie
- Marktontwikkelingen
- COVID-19: kans op lockdown en onzekerheid gevolgen laatste COVID-19 maatregelen voor de omzet
- Beperkte financieringsmogelijkheden

### 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**

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

**A** OPDRACHT**A.1** Opdrachtgever

**Opdrachtgever:** AC Doorwerth 11 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 aanvaardden 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 een complex dat is gebouwd als hotel en conferentiecentrum. In de loop der jaren is het complex redelijk onderhouden en deels intern verbouwd. Zo is in 2007/2008 een deel van de 120 hotelkamers gerenoveerd. In verband met een interne verbouwing in 2007/2008 en de verbouwing in 2010 zijn er twee hotelkamers komen te vervallen, zo telt het hotel momenteel 118 hotelkamers. Tevens zijn er meer recent groot onderhoud en renovaties uitgevoerd aan de daken, kozijnen, ramen en deuren. Aan de voorzijde van het hotel ligt het parkeerterrein met voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein. Aan de openbare weg is aanvullend extra parkeergelegenheid beschikbaar.

Adres:	Kabeljauwallee 35, 6865BL te Doorwerth
VMS-taxatienummer:	21523037
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	woensdag 30 september 2020
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR waarde

**B.2** Doel van de taxatie

Doel:	Overig
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 markthuurl) ten behoeve van opname in 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 getaxeerd op:**

**Marktwaarde kosten koper:**

*Zegge:*

**EUR 7.300.000**

*zeven miljoen driehonderdduizend euro*

**Handtekening taxateur:**



---

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

## B.4 Inspectie

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

### **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	€ 7.365.000	Balanswaardering	Volledige taxatie
14-11-2017	10-12-2017	€ 7.800.000	Financiering, Balanswaardering	Update
13-3-2019	31-12-2018	€ 7.460.000	Opname in prospectus, Balanswaardering	Update
30-1-2020	11-12-2019	€ 7.650.000	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
Energielabel	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	Ja	31-8-2020	Omzetcijfers

## 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 (bouwaard, 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 waarderen onroerende zaak met één of enkele soortgelijke objecten waarvan de transactiepreizen en –kenmerken vanuit de markt bekend zijn.

Draagkrachthuurmethode (bedrijfseconomische huurwaarde) :

Dit is een adequate methode om op een indirecte wijze de huurwaarde te benaderen en dient meestal als controlemiddel van de hiervoor genoemde methoden. Hierbij worden echter de exploitatiemogelijkheden van de te waarderen onroerende zaak als uitgangspunt genomen en niet slechts de onroerende zaak op zichzelf.

Aan de hand van enerzijds de gerealiseerde omzetten in de afgelopen jaren (met een minimale beschouwingsperiode van drie jaar) en anderzijds een normatieve berekening van de omzetmogelijkheden op basis van diverse gepubliceerde kengetallen alsmede aan de hand van intern beschikbare marktkennis en ervaring wordt een genormeerde omzet berekend. Dit vormt de basis voor het bedrijfseconomisch verantwoorde huurniveau van de onderneming.



## 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

Ligging/ omgeving (De Hoge Veluwe)  
Aansluiting positief in de omgeving  
Goed uitgevoerde verbouwing/renovatie in 2010/2019  
(Multi)functionaliteit  
Parkachtige tuin  
Goede gebruiksmogelijkheden zowel voor de zakelijke markt als voor de leisure markt  
Goede bereikbaarheid zowel per openbaar vervoer als ook met eigen vervoer

### Zwaktes

Marktsituatie zakelijke markt (zalen/conferentieruimten)

### Kansen

Onderhouds-/opleveringsniveau na investeringen

### Bedreigingen

Toenemende concurrentie  
Marktontwikkelingen  
COVID-19: kans op lockdown en onzekerheid gevolgen laatste  
COVID-19 maatregelen voor de omzet  
Beperkte financieringsmogelijkheden

**D JURIDISCH****D.1 Privaatrechtelijke aspecten**

<b>Eigenaar:</b>	<b>Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XI</b>
<b>Type eigendom:</b>	<b>Eigendom</b>
<b>Te taxeren belang:</b>	<b>Eigendom</b>

**Kadastrale omschrijving percelen**

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	Oppervlakte m <sup>2</sup>	Eigenaar
Doorwerth	DWH00	C	4598		47.245	Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XI
<b>Totaal</b>					<b>47.245</b>	

**Aantekeningen kadastraal object**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

**Beschrijving erfpacht**

Niet van toepassing.

**Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen**

Kwalitatieve Verbintenis

Afkomstig uit stuk Hyp4 51505/148

Kwalitatieve verplichting om tegen eventuele toekomstige bebouwing van kadastraal perceel 4055 geen bezwaren te zullen (laten) maken en elk handelen of nalaten wat de uitvoering van de eventuele bebouwing van deze gedeelten kan verhinderen of vertragen, waaronder begrepen het instellen en voeren van bestuursrechtelijke bezwaar- en beroepsprocedures met het oog op de belemmering of vertraging van deze eventuele bebouwing.

**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 Kievitsdel 2013: Horeca

De maximaal toegestane bouwhoogte is 9 m.

De maximaal toegestane goothoogte is 9 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**

Bij de waardering is, tenzij anders vermeld, ervan uitgegaan, dat vergunningen onder meer met betrekking tot exploitatie, gebruik, brandveiligheid en nooduitgangen, wet Algemene Bepalingen Milieuhygiëne, Drink- en Horecawet, enz., een en ander voor zover van toepassing zijn of worden verstrekt en dat aan de betreffende relevante eisen en voorschriften uit de diverse specifieke wetgeving wordt voldaan.

**Fiscale aspecten**

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

**Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen**

Publiekrechtelijke beperking

Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming: Natura 2000 Veluwe

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)

Afkomstig uit stuk Hyp4 64543/49

Aanvullend stuk Hyp4 69186/46

## E OBJECT

### E.1 Objectinformatie

#### Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft een complex dat is gebouwd als hotel en conferentiecentrum. In de loop der jaren is het complex redelijk onderhouden en deels intern verbouwd. Zo is in 2007/2008 een deel van de 120 hotelkamers gerenoveerd. In verband met een interne verbouwing in 2007/2008 en de verbouwing in 2010 zijn er twee hotelkamers komen te vervallen, zo telt het hotel momenteel 118 hotelkamers. Tevens zijn er meer recent groot onderhoud en renovaties uitgevoerd aan de daken, kozijnen, ramen en deuren. Aan de voorzijde van het hotel ligt het parkeerterrein met voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein. Aan de openbare weg is aanvullend extra parkeergelegenheid beschikbaar.

**Bouwjaar:** 1935

#### Bouwaard / materialen en constructie

Door de in 2010 uitgevoerde verbouwing, waarbij het hotel zowel intern als extern deels is verbouwd en de hoofdentree is verplaatst naar de voorzijde heeft het hotel een goede en representatieve entree gekregen. Door het toepassen van moderne, natuurlijke en duurzame materialen waaronder hout, zink en een sedum dak met grote overstekken van hout, past deze verbouwing goed in de natuurlijke omgeving.

Tevens heeft het hotelcomplex door deze nieuwe entree en het aanpassen van de receptie, bar, het restaurant en een deel de zalen een betere indeling en routing gekregen, waardoor het geheel overzichtelijker is geworden en rust en ruimte uitstraalt.

Het hotel heeft in totaal 118 representatieve hotelkamers waarvan 40 familiekamers. Verder kent het hotelcomplex de volgende voorzieningen: binnen-/buitenzwembad, tennisbanen, fitnessruimte, parkachtige tuin met vijverpartij en buitenterras, bar en restaurant. Het restaurant biedt plaats aan circa 150 personen.

In totaal zijn er 25 ruime zalen, welke geschikt zijn voor conferenties van 500 tot 600 personen.

#### Ruwbouw

Vloeren: betonvloeren/houten vloeren

Constructie: traditioneel

Gevels: metselwerk

Dak: hout

#### Afbouw

Vloeren: tegelwerk/cement dekvloeren/hout/tapijt

Gevels: stucwerk/houten bekleding/schilderwerk

Gevelopeningen: hout bezet met isolerend beglazing

Dak: bitumen op isolatie/keramische pannen/sedum

Afwerking binnenwanden: schilderwerk/wandtegels/lambraseringen

Plafonds: verlaagd systeemplafond/spuitwerk (onderkant vloer)

Sanitaire ruimten: vloer- en wandtegels/normaal sanitair

#### Werktuigbouwkundige installaties:

- Verwarmingsinstallatie (CV)
- Gebouwbeheersysteem
- Personen-/goederenliftinstallaties
- Airconditioningsinstallatie/units

**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: Goed tot Voldoende

Daken/dakbedekkingen: \* Goed tot Voldoende

Binnenwanden: Goed tot Voldoende

Plafonds: Goed tot Voldoende

Overige afwerkingen: Goed tot Voldoende

Installaties (E en W, lift): Voldoende

Buitenterrein: Goed

\*voor zover visueel waarneembaar

**Parkeren (op eigen terrein):** **Goed**

**Functionaliteit:** **Goed**

## E.2 Oppervlakte

### Overzicht ruimtetypes commercieel

Ruimtetypes	IPD type	VEX type	BVO m <sup>2</sup>	VVO m <sup>2</sup> of stuks	Oorspronkelijk bouwjaar
Hotelkamers	Overig	ot 3 - Hotel grootschalig, 1970-1990	3.508	3.050	1935
Zalen	Overig	ot 3 - Hotel grootschalig, 1970-1990	2.458	2.137	1935
Café, Bar, Restaurant	Overig	ot 3 - Hotel grootschalig, 1970-1990	1.362	1.184	1935
Zwembad, Sauna, Fitness	Overig	ot 3 - Hotel grootschalig, 1970-1990	505	439	1935
Overige ruimten	Overig	ot 3 - Hotel grootschalig, 1970-1990	2.090	1.817	1935
Buitenterrein (ca. 36400 m <sup>2</sup> )	Overig	ot 3 - Hotel grootschalig, 1970-1990	1	1	1935
<b>Totaal</b>			<b>9.922</b>	<b>8.628</b>	

## E.3 Renovatie

**Laatste renovatiejaar:** **2019**

### Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen

- 2007/2008: deel van de 120 hotelkamers gerenoveerd

- interne verbouwing in 2007/2008 en de verbouwing in 2010: twee hotelkamers komen te vervallen, nieuwe entree en het aanpassen van de receptie, bar, het restaurant en een deel de zalen

- 2019: groot onderhoud daken, kozijnen, ramen en deuren.

## E.4 Milieuaspecten en beoordeling

### Omschrijving milieuaspecten

Bodemloket: Op de onderzoekslocatie moet een historisch onderzoek worden uitgevoerd. Uit dit onderzoek moet blijken of op de onderzoekslocatie activiteiten aanwezig zijn (geweest) die de bodem mogelijk hebben verontreinigd.

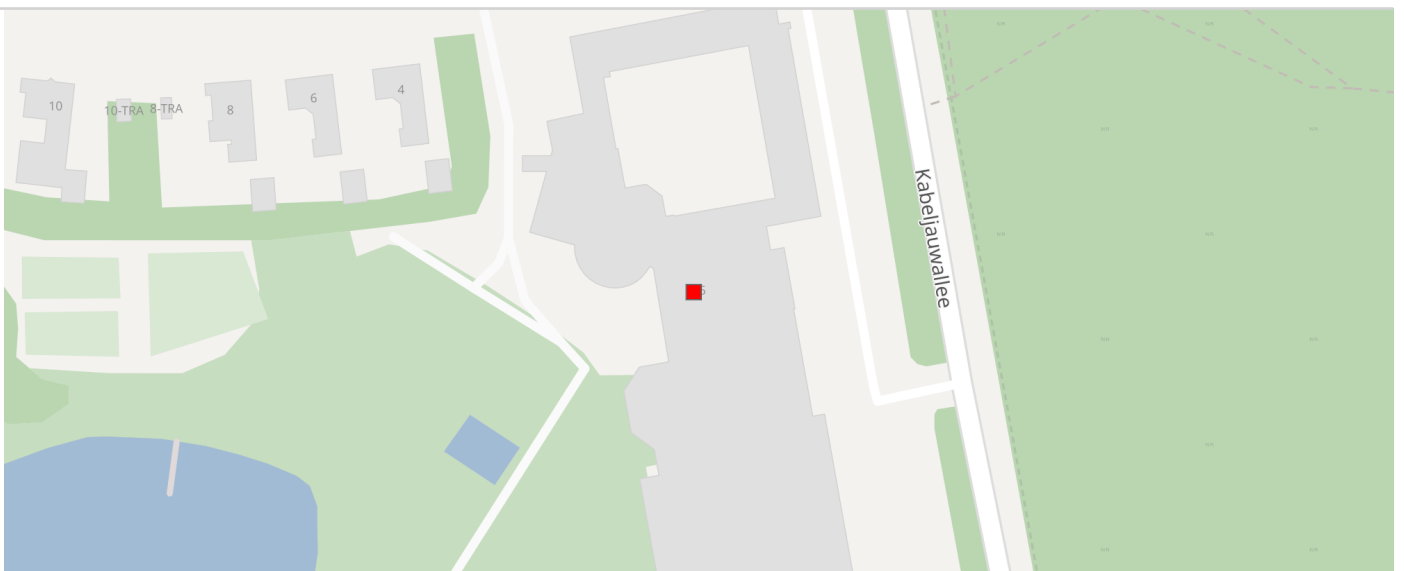
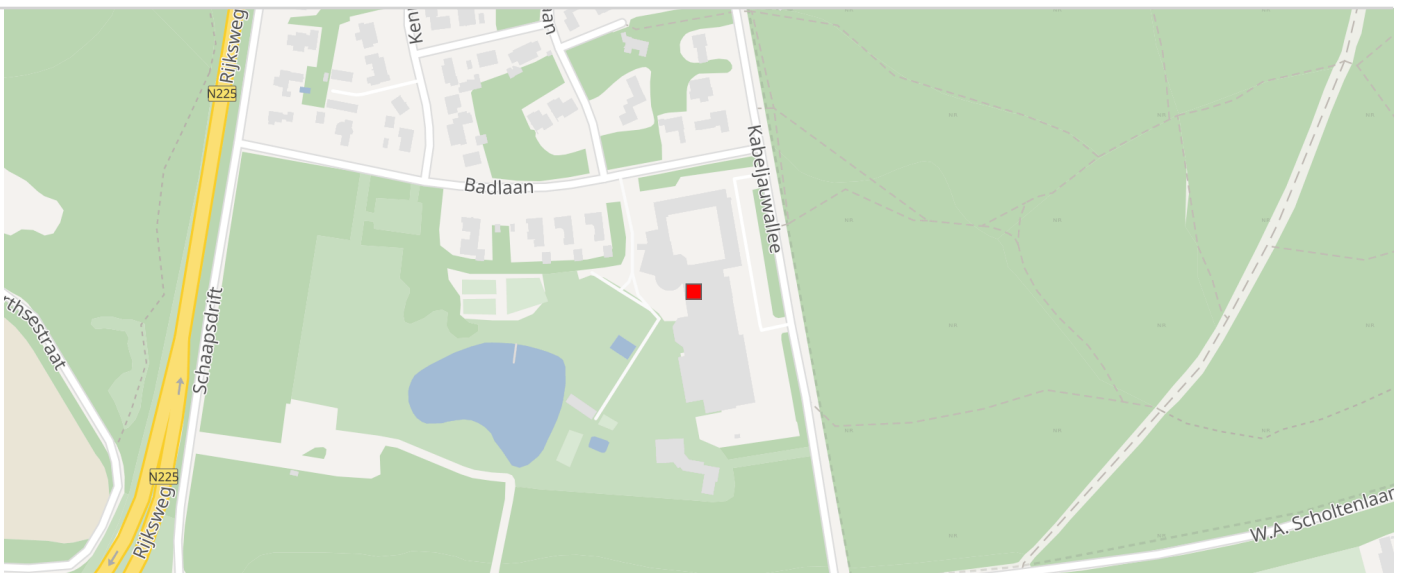
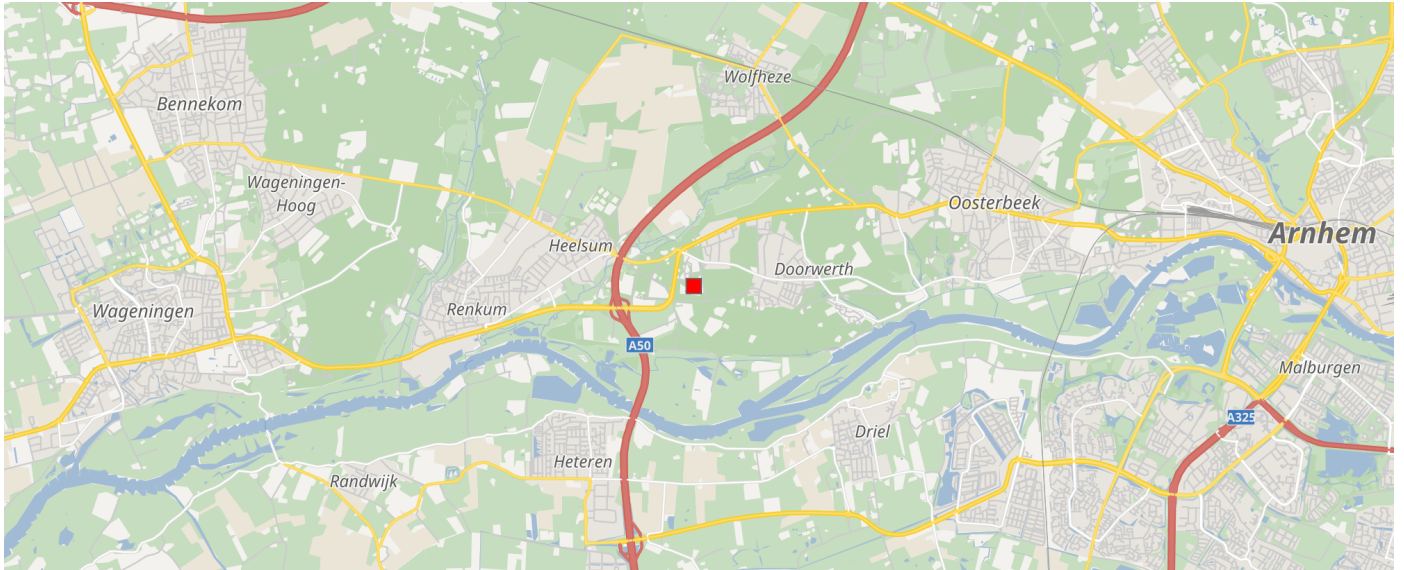
### Objectbeoordeling

Het object is geschikt en functioneert naar behoren t.a.v. het huidige gebruik als hotel en conferentiecentrum

**Objectscore:** **Goed**

F LOCATIE

F.1 Locatieoverzicht





## F.2 Locatie informatie

### Ligging:

**Goed**

In het oostelijke deel van de gemeente Renkum aan de westzijde van Doorwerth nabij de A50 en A12

### Toelichting bereikbaarheid:

**Redelijk**

Dichtstbijzijnde bushalte: Doorwerth, Winkelcentr. De Weerd

Loopafstand: 1,4 km

Looptijd: 18 min.

Dichtstbijzijnde treinstation: Wolfheze

Loopafstand: 4,8 km

Looptijd: 59 min.

Drie dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

A50 op 1,6 km hemelsbreed met 6 min. reistijd over een route van 2,9 km

A12 op 5,4 km hemelsbreed met 11 min. reistijd over een route van 11,8 km

A15 op 8,7 km hemelsbreed met 13 min. reistijd over een route van 13,8 km

### Voorzieningen

Walkscore

Bereikbaarheidsscore (0-100): 32

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**

Aan de voorzijde van het hotel ligt het parkeerterrein met voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein. Aan de openbare weg is aanvullend extra parkeergelegenheid beschikbaar.

### 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:

**Goed**

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

## G GEBRUIK

### G.1 Gebruik van het object

#### Huidig gebruik

Het getaxeerde is momenteel in gebruik als hotel en conferentiecentrum bij Fletcher Hotel Exploitaties B.V.

#### Voorgenomen gebruik

Voortzetting huidig gebruik.

### G.2 Huur bijzonderheden

#### Overzicht huurovereenkomsten

Huurder	Einddatum	Opgezegd	Opzegtermijn	Opzegdatum	VVO m <sup>2</sup>	Stuks	Contractuur jr	Markt/herz. huur jr
Fletcher Hotel Exploitaties B.V.	13-7-2030		12	13-7-2029	8.628	0	€ 700.000	€ 700.520
<b>Totaal</b>					<b>8.628</b>	<b>0</b>	<b>€ 700.000</b>	<b>€ 700.520</b>

#### Kerngegevens van de huurovereenkomsten

Gegevens	Waarde
Contractuur	€ 700.000
Aanvangsleegstand	-
Oninbare huur	-
Huurvrij	-

#### Huurbijzonderheden

Art 4.1.3 Huurovereenkomst

Variable/Vaste huurprijs:

De Variabele Huurprijs wordt per maand berekend en bedraagt 17% van de door Huurder in de betreffende voorgaande maand behaalde totale omzet excl. BTW, hierna te noemen: "Variabele Huurprijs", bij een omzet tot € 4.117.647,-. Bij een jaaromzet gelegen tussen de € 4.117.647,- en € 4.666.667,- is er sprake van een Vaste Huurprijs in plaats van een Variabele Huurprijs, waarbij de Vaste Huurprijs € 700.000,- excl. BTW per jaar bedraagt, terwijl bij een jaaromzet die de € 4.666.667,- overstijgt, er weer sprake zal zijn van een Variabele Huurprijs groot 15% excl. BTW van de omzet.

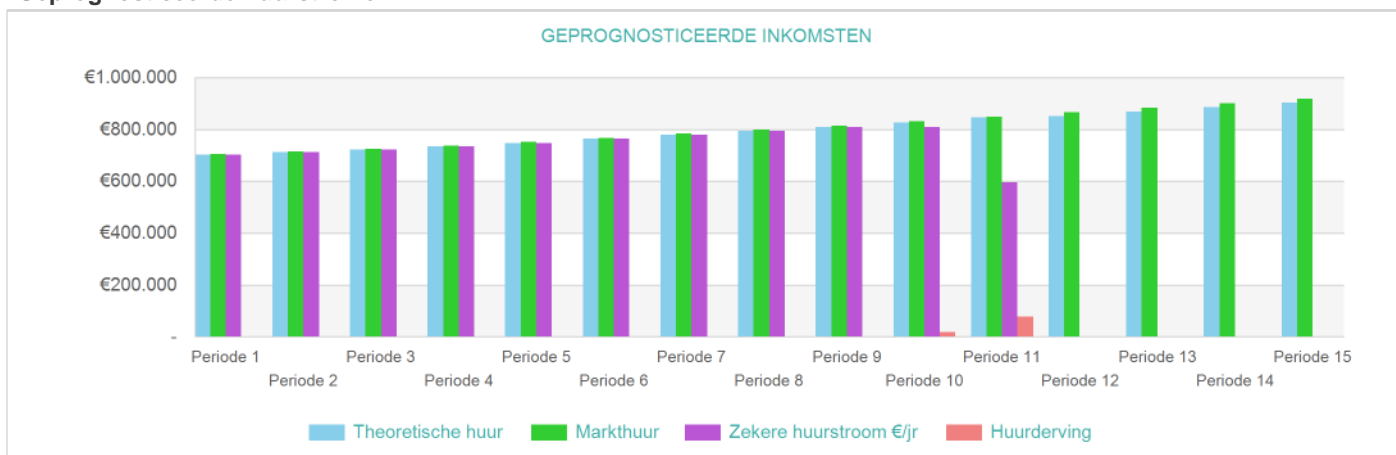
Art. 4.2.3 Huurovereenkomst

De Variabele Huur zal minimaal € 500.000,- (excl. BTW) per jaar bedragen. Op basis van indexatie bedraagt de huidige minimale Variable huur € 527.509,-.

Huidige verhuursituatie:

Goed

#### Geprognosticeerde huurstromen



### Gehanteerde contractgemiddelden (ongewogen)

Item	Waarde
Vertrekkans huidige huurder	10%
Vertrekkans toekomstige huurders	50%
Looptijd nieuwe huurcontracten in maanden	60
Mutatieleegstand in maanden	12
Aanvangsleegstand in maanden	6
Defaultrisico	0%
Mutatiekosten aanvangsleegstand m <sup>2</sup> /st	-
Mutatiekosten eerste contract m <sup>2</sup> /st	-
Mutatiekosten toekomstige contracten m <sup>2</sup> /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 HORECA NEDERLAND 1e halfjaar 2020**

De Nederlandse horeca telt volgens het CBS ruim 60.000 vestigingen (circa 3% van alle bedrijven in Nederland). Alle typen horeca, met uitzondering van cafés, lieten de afgelopen jaren een groei van het aantal vestigingen zien. Het aantal arbeidsplaatsen in de horeca ligt op circa 465.000. Met 5% van het totaal aantal banen van werknemers vertegenwoordigt de sector een aanzienlijk deel van de Nederlandse werkgelegenheid. Het aantal banen in de horeca is het laatste decennium ook sterk gegroeid. Koninklijke Horeca Nederland (KHN) is de grootste horecabrancheorganisatie in Nederland. Zij vertegenwoordigen 20.000 horecaondernemers met circa 250.000 horecamedewerkers.

**OMZETONTWIKKELING**

De horeca is een van de zwaarst getroffen sectoren door de maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus. Gedwongen sluiting van cafés, restaurants, vakantieverblijven en andere typen horeca vanaf maart hebben gezorgd voor enorme omzetverliezen. Dat blijkt al uit de cijfers over het eerste kwartaal van 2020 van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Zo nam de omzet in het eerste kwartaal van 2020 met 14% af ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Dit was de eerste omzetzak in 7 jaar tijd. Het volume, de voor prijsveranderingen gecorrigeerde omzet, daalde met 14,5%. Vooral in maart daalden de omzet en het volume van de horeca sterk. De omzet van logiesverstrekkers, waaronder hotels en vakantieparken, daalde volgens het CBS met 14,9% in het eerste kwartaal van 2020 ten opzichte van het kwartaal daarvoor. Het volume daalde met hetzelfde percentage. Een kwartaal eerder nam de omzet van logiesverstrekkers nog toe met 1,1%. De omzet van hotels nam in het eerste kwartaal van 2020 met 16,9% af. Eet- en drinkgelegenheden, zoals restaurants, cafés en fastfoodrestaurants, hebben in het eerste kwartaal van dit jaar 13,6% minder omgezet dan het kwartaal daarvoor. Het volume daalde met 14,4%. Met een daling van 16,8% nam de omzet van restaurants het sterkst af. Het volume daalde met 17,2%. Ook bij cafés namen omzet en volume af, met respectievelijk 16,3% en 16,9%. De omzet van fastfoodrestaurants en kantines en catering daalde minder sterk, maar nog altijd met respectievelijk 8,9% en 9%. Net als bij de logiesverstrekkers, is bij eet- en drinkgelegenheden de omzetzak in het eerste kwartaal van 2020 vooral toe te schrijven aan maart. Cijfers over het tweede kwartaal van 2020 zijn nog niet beschikbaar maar zullen een nog grotere krimp laten zien. In alle bedrijfstakken is het ondernemersvertrouwen volgens het CBS in het tweede kwartaal gedaald. Maar door de vele bedrijfssluitingen vanwege de maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus was het pessimisme veruit het grootst bij ondernemers in de horeca. Daar komt de stemmingsindicator (% positieve antwoorden - % negatieve antwoorden) uit op -84,3. Een kwartaal eerder hielden positieve en negatieve ondernemers elkaar nog in evenwicht (0,2).

Opmerkelijk is dat ondanks de dramatische omzetcijfers en het afgenomen ondernemersvertrouwen het aantal bedrijven in de horeca nog steeds groeide, ook in het tweede kwartaal van 2020. Volgens het CBS groeide het aantal vestigingen van 60.595 aan het einde van 2019 naar 62.280 vestigingen aan het einde van het tweede kwartaal van 2020 (+3,6%). De groei deed zich voor bij alle typen horeca, met uitzondering van cafés, waar sprake was van een daling met 2% tot 8.990 vestigingen. Kantines en catering lieten met 15% de sterkste groei van het aantal bedrijven zien.

**FAILLISSEMENTEN**

Het aantal faillissementen in de horeca is de laatste maanden opgelopen. Volgens voorlopige cijfers van het CBS gingen er in de eerste zes maanden van 2020 circa 187 horecabedrijven failliet, dat is 21% meer dan een jaar eerder, toen circa 155 horecabedrijven de deuren sloten. Daarmee deed de horeca het ook veel slechter dan het totaalbeeld. Van alle sectoren samen zijn in het eerste halfjaar van 2020 namelijk evenveel faillissementen uitgesproken als in dezelfde periode een jaar eerder. Het aantal faillissementen lag het hoogst bij eet- en drinkgelegenheden. In totaal ging het voor deze groep om 161 faillissementen. Een jaar eerder waren dat er nog 121.

**VOORUITZICHTEN EET- EN DRINKGELEGENHEDEN**

Door de gedwongen sluiting van horecagelegenheden in de periode maart-mei hebben eet- en drinkgelegenheden te maken gehad met enorm omzetverlies, al kon dit door sommigen enigszins worden gecompenseerd door over te schakelen op of uitbreiding van afhaal. Bij veel ondernemers zijn daardoor liquiditeitsproblemen ontstaan. Overheidssteun en tegemoetkoming in de huurverplichtingen door vastgoedeigenaren hebben enige soelaas geboden. Hoewel de maatregelen ter verspreiding van het coronavirus zijn versoepeld kunnen veel horecagelegenheden hierdoor nog altijd minder omzet maken. Als die situatie lang aanhoudt is een toename van het aantal faillissementen onvermijdelijk.

Op de langere termijn zijn er wel voldoende fundamenten voor een herstel van de horecasector, zoals bevolkingsgroei en de verdere groei van het aantal (buitenlandse) toeristen. Een sterke toename van het aantal faillissementen heeft ook positieve kant voor het sector als totaal. Het aantal vestigingen is namelijk de afgelopen jaren sterk gegroeid waardoor het rendement in de horeca onder druk is komen te staan. Een daadwerkelijk herstel wordt, afhankelijk van de ontwikkeling van de economie en de coronapandemie, echter pas vanaf 2021 verwacht.

**FOCUS: HOTELMARKT**

Hotels hebben als hoofdactiviteit het verstrekken van logies, waarbij ze zijn ingedeeld in een sterclassificatie, lopend van één tot vijf sterren. Er zijn ook vormen van logiesaccommodaties die geen sterclassificatie hebben, zoals bed&breakfasts. Hotels zijn op verschillende manieren in te delen: naar type gast (zakelijk of toeristisch), structuur (zelfstandig, franchise, filiaal van een keten) en naar type hotel (hotel garni, hotel-café, hotel-restaurant en conferentiehotel). Volgens cijfers van het CBS telde Nederland in het tweede kwartaal van 2020 circa 5.065 hotels. Het grootste deel daarvan betreft driesterrenhotels en hotels zonder sterren.

**MARKTONTWIKKELING**

Door de verspreiding van het coronavirus is de hotelmarkt in zwaar weer gekomen. Hoewel hotels de deuren niet hoefden te sluiten nam het bezoek van hotelgasten wel sterk af. Uit cijfers van het CBS blijkt dat het aantal gasten in de Nederlandse logiesaccommodaties in het eerste kwartaal van 2020 in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder met 17% gedaald. Vooral de hotels en vergelijkbare accommodaties zagen het aantal gasten in het eerste kwartaal afnemen. De daling is door de coronapandemie vooral te zien bij buitenlandse gasten; in vergelijking met vorig jaar maakten in maart maar liefst 66% minder buitenlanders gebruik van een Nederlandse accommodatie.

Overnachtten in het eerste kwartaal van 2019 nog 8,3 miljoen gasten in de Nederlandse logiesaccommodaties, gedurende hetzelfde kwartaal van 2020 was dat aantal dus met 17% gezakt naar 6,9 miljoen. Samen brachten deze gasten 15,8 miljoen nachten in ons land door, tegen 18,2 miljoen overnachtingen een jaar eerder.

De daling in het aantal gasten in het eerste kwartaal van 2020 trad vooral op in de maand maart. Waar in de maanden januari en februari het aantal gasten nog met respectievelijk 7% en 11% steeg ten opzichte van dezelfde maanden in 2019, daalde het aantal gasten en

overnachtingen in maart met respectievelijk 57% en 52%. Het aantal buitenlandse gasten nam zelfs met 66% af. Ook het aantal zakelijke gasten daalde met 57%.

#### OMZETONTWIKKELING

Recente cijfers van het CBS laten zoals verwacht dan ook een sterke krimp zien. Zo lag de omzetwaarde in het eerste kwartaal van 2020 circa 13,7% lager dan een jaar eerder. Hotels zagen het aantal overnachtingen door de coronacrisis sterk afnemen. Dit kon uiteraard niet worden opgevangen met hogere prijzen. De omzetwaarde liet dan ook in dezelfde periode een daling zien van 12,7%. Januari en februari waren nog goede maanden maar in maart daalde de omzet zeer sterk. Over het tweede kwartaal van 2020 zijn nog geen cijfers beschikbaar maar de maanden april en mei waren voor de hotelsector eveneens zeer zwaar. Pas in juni is sprake van herstel, al is deze niet volledig doordat het bezoek van buitenlandse gasten en het zakelijk bezoek nog altijd laag is.

#### OMZET PER KAMER, BEZETTINGSGRADEN EN KAMERPRIJZEN

Uit recente cijfers van onder meer Cushman & Wakefield en CBRE blijkt dat in Nederland de bezettingsgraad van hotels door de coronacrisis sterk is gedaald. Zo daalde de bezettingsgraad in de laatste twee weken van maart naar 16% en kwam deze in april en mei zelfs onder de 10%. De gemiddelde winst per kamer is in de eerste vier maanden van 2020 met bijna de helft gedaald, vergeleken met dezelfde periode van 2019. Deze daling is het sterkst in Amsterdam (-51,3%) en Utrecht (-46,2%), blijkt uit cijfers van STR. De afgelopen tijd hebben veel hotelexploitanten uitstel of vermindering van huurbetalingen gekregen van hoteleigenaren omdat zij vanwege gebrek aan cashflow niet aan hun huurverplichtingen kunnen voldoen.

En dat terwijl de sector en voor de coronacrisis zo goed voor stond. De omzet van de hele horecasector groeide in 2019 nog met 3,5% tot € 23,5 miljard. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat deze groei deels kwam door een toename van het aantal bedrijven (+7%). De omzet moet dus over meer vestigingen worden verdeeld wat leidt tot concurrentie op kamerprijzen. In veel steden daalde dan ook de gemiddelde kamerprijs. Ook in de regio Amsterdam, waar het aantal hotels nog altijd sterk groeit, is hiervan sprake.

De meest recent beschikbare, volledige cijfers over de omzet en prijzen per kamer dateren nog van begin 2019. Zo blijkt uit onderzoek van Invast dat de gemiddelde bezettingsgraad van alle deelnemende hotels in 2018 uitkwam op 80,13%. De gemiddelde kamerprijs was € 113,23 en de RevPAR (Revenue Per Available Room) was € 90,73. Amsterdam de best presterende stad in Nederland, zowel op basis van bezettingsgraad als gemiddelde kamerprijs. Ook Den Haag, Rotterdam, Utrecht en Maastricht laten in 2018 een hoge RevPAR van boven € 85 zien.

In Amsterdam kwam de bezettingsgraad uit op 87% en in de gemeente Haarlemmermeer op 85%. In het grootste gedeelte van de overige grotere steden wordt een bezettingsgraad tussen 75% en 80% behaald. De gemiddelde kamerprijzen lopen voor de diverse steden sterk uiteen van circa € 63 in Amersfoort tot bijna € 155 in Amsterdam. In Maastricht, Utrecht, Den Haag, Rotterdam, Leiden en Haarlem lagen de gemiddelde kamerprijzen tussen de € 100 en € 115. Ook de RevPar lag kwam in Amsterdam met € 134,29 veel hoger uit dan in de andere steden, zoals in Rotterdam (€ 80,14), Den Haag (€ 81,09), Utrecht (€ 85,83), Maastricht (€ 86,02), Leiden/Haarlem (circa € 76) en de Haarlemmermeer (€ 71,81). In de overige steden kwam de RevPar uit in een bandbreedte tussen de € 50,32 (Amersfoort) en € 70,46 (Nijmegen).

Een ander toonaangevend onderzoek, eveneens met de meest recente cijfers over 2018, is van Horwath HTL. Daaruit bleek dat de bezettingsgraden, gemiddelde kamerprijzen en omzetten in 2018 hoger waren dan ooit tevoren. Zo steeg de gemiddelde bezettingsgraad van de Nederlandse hotels van 77,2% in 2017 naar 77,7% in 2018. Tegelijkertijd steeg de gemiddelde kamerprijs van € 112 naar € 120, een stijging van ruim 7%. Het is het vijfde jaar op rij dat de kamerprijzen stijgen. In totaal is de gemiddelde kamerprijs in deze vijf jaar gestegen met 26%. Als gevolg van de hoge bezettingsgraden en kamerprijzen heeft de omzet per hotelkamer eveneens een record gevestigd. Gemiddeld door het jaar heen levert een Nederlandse hotelkamer in 2018 circa € 93 per dag op aan kamerhuur. Dit is 7% meer dan in 2017 en 40% meer dan in 2013.

#### AANBOD

Het aantal hotels in Nederland is afgelopen tijd sterk gegroeid. Volgens KHN nam het aantal hotels in 2019 met 7% toe tot circa 4.900 vestigingen. Ten opzichte van 2014 is zelfs sprake van een groei van het aantal vestigingen met 40%. In het eerste halfjaar van 2020 heeft deze groei zich verder doorgezet. Medio 2020 telde Nederland in totaal 5.065 hotels, 3% meer dan eind 2019. Grotere hotelketens beschikken over tenminste 100 tot 120 kamers (per hotel) en de grens van een rendabel hotel ligt vaak rond de 50 kamers. Hotels met vijf sterren hebben gemiddeld genomen 185 kamers en die met 4 sterren zo'n 95. Hotels met één ster hebben gemiddeld maar 12 kamers, bij hotels met 2 sterren zijn dat er 16 en bij hotels met 3 sterren 35. De komende jaren staan vooral in Amsterdam, Utrecht, Rotterdam en Den Haag veel nieuwe kamers op het programma. Door de coronacrisis is echter nog onduidelijk of en wanneer deze worden gerealiseerd.

In Nederland zijn zeker 60 hotelketens met 70 hotelmerken actief. Van alle Nederlandse hotels behoort ongeveer 16% tot een keten of hotelgroep; samen bezitten zij bijna de helft van het aantal hotelkamers. Hotels zijn niet zoals vroeger het enige alternatief om buiten de deur te slapen. Tegenwoordig ondervinden ze flinke concurrentie van bed & breakfasts. In totaal zijn er in Nederland naar schatting ruim 5.000 bed & breakfasts, met zo'n 18.000 kamers en appartementen. Dat aantal neemt structureel toe (bron: ABN-AMRO en Horwath HTL). Daarnaast mengen particulieren zich steeds vaker in de logeer business, middels bijvoorbeeld Airbnb.

#### BELEGGINGSMARKT HOTELS

De vraag van beleggers naar hotels is in de loop van het tweede kwartaal van 2020 sterk gedaald. In het eerste kwartaal van 2020 kwamen nog een aantal redelijk grote hoteldeals tot stand. Zo kocht particulier belegger Edward Hollander het Pullman hotel in Eindhoven (320 kamers) voor € 58 miljoen en werd het Hilton Hotel in Den Haag (195 kamers) aangekocht door Avignon Capital. Daarnaast maakte Bouwinvest bekend kantoorruimte in het WTC Rotterdam te transformeren naar een Postillon Hotel met 168 kamers. In het tweede kwartaal droogde de markt echter volledig op, met uitzondering van een aantal kleinere transacties. Over het hele eerste halfjaar werden 9 transacties boven de € 1 miljoen geregistreerd, waarvan 7 in het eerste kwartaal. Gezien de huidige onzekerheid over de marktontwikkelingen en de financiële positie van hotelexploitanten is hotelvastgoed momenteel duidelijk minder in trek bij beleggers. Door de beperkte dealflow zijn recente aanvangsrendementen voor hotels nauwelijks beschikbaar. In 2019 lagen deze gemiddeld tussen de 4,25% en de 7% voor de grote steden in Nederland. Volgens CBRE daalde het netto prime aanvangsrendement voor hotelvastgoed met een leasecontract in 2019 naar 4,25%. Yields voor hotels met een management agreement of met leeg bezit liggen hoger.

#### VOORUITZICHTEN HOTELMARKT

De hotelsector wordt in ieder geval hard geraakt door de coronacrisis. Door het stilvallen van toerisme en zakenreizen en conferenties en het is het schrappen van evenementen is het aantal overnachtingen sterk teruggefallen. Dat hotels niet noodgedwongen de deuren hoefden te sluiten in Nederland bracht ook nadeel mee dat hotelexploitanten zich niet kunnen beroepen op overmacht en daardoor niet voor steun in aanmerking kwamen.

In de afgelopen jaren werd de hotelmarkt gekenmerkt door een toename van het aantal hotels, vooral in de regio Amsterdam, stijgende kamerprijzen en bezettingsgraden en een sterke belangstelling van beleggers. Door de huidige situatie stellen beleggers hun investeringsbeslissingen uit waardoor het beleggingsvolume daalt en de aanvangsrendementen oplopen. Ook zal de oprichting van nieuwe hotels, voor zover nog niet in gang gezet, worden vertraagd.

Hoewel de coronamaatregelen vanaf juni weer zijn versoepeld en de economie hersteld van de dip in het tweede kwartaal blijft de bezettingsgraad naar verwachting in de tweede helft van 2020 lager doordat buitenlands toerisme en zakelijke overnachtingen

achterblijven. Dat kan lijden tot meer faillissementen, vooral bij hotels die sterk afhankelijk zijn van zakelijk hotelbezoek. Hoteleigenaren en hotelexploitanten zullen meer samen moeten werken om de crisis door te komen. Herstel van de hotelmarkt zal, afhankelijk van de ontwikkeling van de economie en de coronapandemie, naar verwachting pas vanaf 2021 plaatsvinden.

#### CPB: SCENARIO'S CORONACRISIS

Het Centraal Planbureau (CPB) schetste in maart 2020 in vier scenario's de economische impact van het coronavirus in 2020 en 2021. De scenario's hanteren verschillende uitgangspunten voor de duur van de contactbeperkingen en de diepte van de economische doorwerking. In alle scenario's resulteert een recessie, het bbp krimpt in 2020 met 1,2% tot 7,7%. In het lichtste scenario veert de economie al in het derde kwartaal van 2020 weer op, in het zwaarste scenario ontstaan er ook problemen in de financiële sector en verslechtert het buitenlandbeeld verder. In dat scenario zal er ook in 2021 een krimp van het bbp van 2,7% optreden. In drie van de vier scenario's is de neergang dieper dan in de crisis van 2008/2009.

#### CPB:

I. In het eerste scenario duren de contactbeperkingen drie maanden, wordt vooral een deel van de dienstensector geraakt en treedt herstel direct in het derde kwartaal van 2020 op. Al in 2020 vindt een flink deel van de inhaalgroei plaats.

II. In het tweede scenario houden de beperkende maatregelen zes maanden aan, en volgt herstel vanaf het vierde kwartaal van 2020. Ten opzichte van scenario I verdiept de economische crisis en wordt ook de industrie zwaarder getroffen. De wereldhandel zakt verder weg, maar grote problemen in de financiële sector blijven uit.

III. In het derde scenario houden de beperkende maatregelen ook zes maanden aan, maar gaan we ervan uit dat de schok harder aankomt, en er meer problemen zijn in de wereldeconomie en de financiële sector. De economische terugval duurt hierdoor langer, het economisch herstel treedt pas op in voorjaar 2021.

IV. In het vierde scenario houden de beperkende maatregelen een jaar aan. Bedrijven en huishoudens vinden wel meer manieren om ondanks de beperkende maatregelen te produceren, te werken en te consumeren. De diepte van de crisis is in dit scenario daarom initieel wat minder dan in scenario III, maar de recessie houdt anderhalf jaar aan, herstel treedt pas op in de tweede helft van 2021. Door de lengte van de crisis komt de financiële sector in de problemen en worden de problemen vanuit het buitenland groter, hetgeen ook na 2021 zijn doorwerking zal hebben.

De scenario's zijn zo gekozen om enkele van de voornaamste onzekerheden te illustreren, en zo een indruk te geven van wat mogelijke economische consequenties zijn. Andere scenario's zijn denkbaar. In de keuze van de veronderstellingen is getracht een enigszins plausibele variatie aan te brengen, maar andere veronderstellingen zijn mogelijk. De scenario's dienen ook niet te worden opgevat als een onder- of bovengrens van mogelijke uitkomsten.

#### INVLOED CORONAMAATREGELEN HOTELS

Op zondag 15 maart heeft het kabinet aanvullende maatregelen genomen om de verspreiding van het coronavirus tegen te gaan. Eet- en drinkgelegenheden en sport- en fitnessclubs zijn sinds 15 maart gesloten. De maatregelen gelden niet voor hotels. Het aanbieden van overnachtingen en roomservice is toegestaan. Ook het bezorgen en afhalen van maaltijden en dranken is toegestaan. Op dinsdag 31 maart heeft het kabinet besloten bovenstaande maatregelen te verlengen, waarna de maatregelen nog diverse keren zijn verlengd.

Horecagelegenheden (inclusief coffeeshops) hebben vanaf 14 oktober 22.00 uur hun deuren moet sluiten. De volgende uitzonderingen zijn van toepassing: afhalen en bezorgen (na 20.00 uur geen verkoop van alcohol, sluiting uiterlijk 01:00 uur), hotels voor daar verblijvende gasten, uitvaartcentra en bedrijfskantines. Voor zalencentra en feestlocaties (binnen én buiten) gelden dezelfde regels als voor de horeca. Vanaf 14 oktober 2020 zijn deze dus gesloten. Horecagelegenheden (inclusief coffeeshops) sluiten vanaf 14 oktober 22.00 uur hun deuren. De volgende uitzonderingen zijn van toepassing: afhalen en bezorgen (na 20.00 uur geen verkoop van alcohol, sluiting uiterlijk 01:00 uur), hotels voor daar verblijvende gasten, uitvaartcentra en bedrijfskantines. Hotels mogen voor daar verblijvende gasten hun eet- en drinkgelegenheid open houden. Reden hiervoor is dat in hotelkamers doorgaans geen mogelijkheid is om zelf voor eten en drinken te zorgen. Ook na 20:00 uur mag er alcohol geschonken 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%
Markthuurg verwachting	1,4%	1,4%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

#### Marktsituatie

## H.2 Markthuurg en referenties

#### Algemene toelichting op de huurreferenties

Huurreferenties van soortgelijke objecten zijn niet beschikbaar.



### Verklaring gehanteerde markthuur

De markthuur varieert in de regio gemiddeld tussen de 15% en 20% van de omzet, afhankelijk van onder meer de ligging, omvang, ouderdom en gebruiks- cq verhuurmogelijkheden. Deze bandbreedte is voor het getaxeerde hotel redelijk tot goed representatief waarbij dient opgemerkt dat het markthuurniveau sterk afhankelijk is van de exploitatiemogelijkheden van het object.

Gelet op de ligging, de uitstraling en de verhuurmogelijkheden hebben wij een gemiddelde markthuur vastgesteld van € 81 per m<sup>2</sup> VVO. De totale markthuurwaarde is door ons ingeschat op een bedrag van € 700.520 per jaar. De huuropbrengst, inclusief leegstand bedraagt € 700.000 op jaarbasis. In verband met de omzetonwikkeling- en verwachting en de daarmee samenhangende lagere huuropbrengst als gevolg van Covid-19 is bij de waardering als incidentele last opgenomen in jaar 1 € 100.000 en in jaar 2 € 50.000. In jaar 1 zakt de huuropbrengst daarmee naar het omzetafhankelijke huurniveau, zoals volgt uit de huurovereenkomst.

Het verschil tussen markthuurwaarde en huurprijs/opbrengst is op individuele huurcontractbasis contant gemaakt naar heden. Voor een gedetailleerd overzicht verwijzen wij u naar de bijlage betreffende de verhuurgegevens.

De exploitaties van horecabedrijven staan momenteel onder druk door Covid-19. Een groot deel van de horecabedrijven kende een forse omzetzakking de afgelopen periode (vanwege gedeeltelijke sluiting). Het is nog niet duidelijk wat de laatste maatregelen doen met de omzet. Verwachting is dat de omzet weer iets zal terug zal lopen. De getaxeerde markthuur is op basis van een normaal-situatie, dus voor of na

Covid-19, waarbij op basis van recente omzetresultaten (t/m september 2020) en de verwachtingen op korte termijn als gevolg van Covid-19 bij de waardering incidentele lasten als correctie zijn opgenomen in jaar 1 en jaar 2.

### Overzicht ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	BVO m <sup>2</sup>	VVO m <sup>2</sup> of stuks	Markt/herz. huur per m <sup>2</sup>	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Hotelkamers	Overig	3.508	3.050	€ 95	€ 289.750	41,4 %
Zalen	Overig	2.458	2.137	€ 70	€ 149.590	21,4 %
Café, Bar, Restaurant	Overig	1.362	1.184	€ 85	€ 100.640	14,4 %
Zwembad, Sauna, Fitness	Overig	505	439	€ 55	€ 24.145	3,4 %
Overige ruimten	Overig	2.090	1.817	€ 35	€ 63.595	9,1 %
Buitenterrein (ca. 36400 m <sup>2</sup> )	Overig	1	1	€ 72.800	€ 72.800	10,4 %
<b>Totaal</b>		<b>9.922</b>	<b>8.628</b>		<b>€ 700.520</b>	<b>100,0 %</b>

## H.3 Kooppreferenties en gehanteerde rendementen en output parameters

### Kooppreferenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	m <sup>2</sup> / stuks	BAR	Koopsom kk	koopsom per stuks/m <sup>2</sup>
02-1-2019	Wolfhezerweg 17	Wolfheze	Overig	6.430	0%	€ 2.576.922	€ 401
16-1-2019	Oosterdorpsstraat 11	Hoewelaken	Overig	5.583	0%	€ 6.630.000	€ 1.188
27-2-2019	Buunderkamp 8	Wolfheze	Overig	9.172	0%	€ 9.100.000	€ 992
19-4-2019	Postweg 9	Doorn	Overig	4.532	0%	€ 3.450.000	€ 761
12-7-2019	Vlierdenseweg 109	Deurne	Overig	10.327	0%	€ 7.645.000	€ 740
23-12-2019	Duin- en Kruidbergerweg 60	Santpoort-Noord	Overig	7.262	0%	€ 8.992.275	€ 1.238
02-3-2020	Heereweg 89	Schoorl	Overig	5.000	0%	€ 7.800.000	€ 1.560

### Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

Voor de kooppreferenties hebben wij gezien de aard van het object en de beschikbaarheid van referenties landelijk gekeken naar recente kooptransacties.

### Gehanteerde input en berekende output yields commercieel

Input yield	Yield	Output yield	Yield
Disconteringsvoet	8,00 %	BAR theoretische huur kk	9,59 %
NAR % vrij op naam	6,75 %	BAR contractuur kk	9,59 %
Exityield	8,25 %	BAR markt/herz. huur kk	9,60 %

#### Verklaring gehanteerde rendementen

Vraagprijzen/verkooptransacties van vergelijkbare objecten per m<sup>2</sup> VVO variëren binnen een bandbreedte van € 401 tot € 1.506 per m<sup>2</sup>. Vraagprijzen/verkooptransacties per hotelkamer variëren binnen een bandbreedte van € 36.813 tot € 119.897. Het voorgaande is afhankelijk van onder meer de ligging, omvang, ouderdom en gebruiks- cq verhuurmogelijkheden. Verkooptransacties van vergelijkbare objecten hebben in de omgeving beperkt 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 6,75%.

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: 2,85 %

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

Disconteringsvoet: 8,00 %  
Exit yield v.o.n.: 8,25 % (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: 4,10 %

#### H.4 Onderbouwing correcties

Zie bijlage "Estimate Replacement Costs".

#### H.5 Beoordeling

**Courantheid verhuur:** **Redelijk**

##### Verhuurbaarheid

De verhuurmogelijkheden worden ingeschat als Redelijk tot Goed, gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod ter plaatse, locatie, onderhoudstoestand, opleveringsniveau en omvang.

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. De geheel verhuurde staat met een resterende looptijd van het contract van 9,8 jaar is hierbij een pré.

Binnen de huidige marktomstandigheden dient rekening gehouden te worden met een verkooptermijn van ca. 9 tot 12 maanden.

**Verkooptijd als belegging (maanden):** **12 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	Nee	Regeling groenprojecten	Nee		
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	Nee				
Overwegend LED verlichting	Nee				
Overwegend lichaamsdetectie	Nee				
Verwarming		Isolatie			
Soort verwarming	Radiatoren	Dak	Onbekend Nee		
Soort bron	HR ++ ketel	Gevels	Onbekend Nee		
Warm water	CV - combiketel	Vloer	Onbekend		
Luchtbehandeling	Airconditioning	Glas	Onbekend		
Duurzame energiebronnen		Type / aanwezig		Nominale opbrengst kWh per jaar	
Zonnepanelen	Nee				
Overig	Geen				

### Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

-

Verbruik gas, water en energie: **Onbekend**

### Toelichting mogelijke besparing energieverbruik door verduurzaming

-

### 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.

Investeerdere 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 bouwvraag 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: **E**

### 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: **E**

**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 opstallen, 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 opstallen 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 ("woningwaarderingssstelsel"). 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.

### Marktw waarde

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 4m<sup>2</sup>
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m<sup>2</sup>, 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 0,5m<sup>2</sup>.

### 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

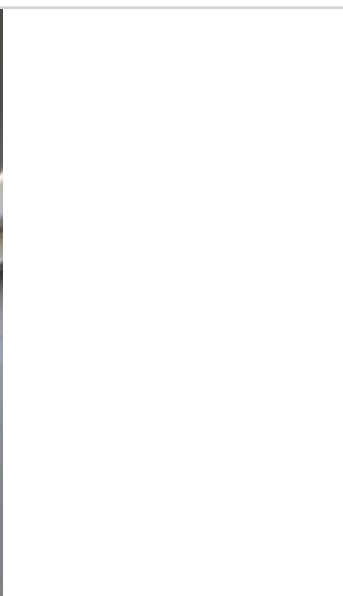
## L BIJLAGEN OVERZICHT

### Bijlagen

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



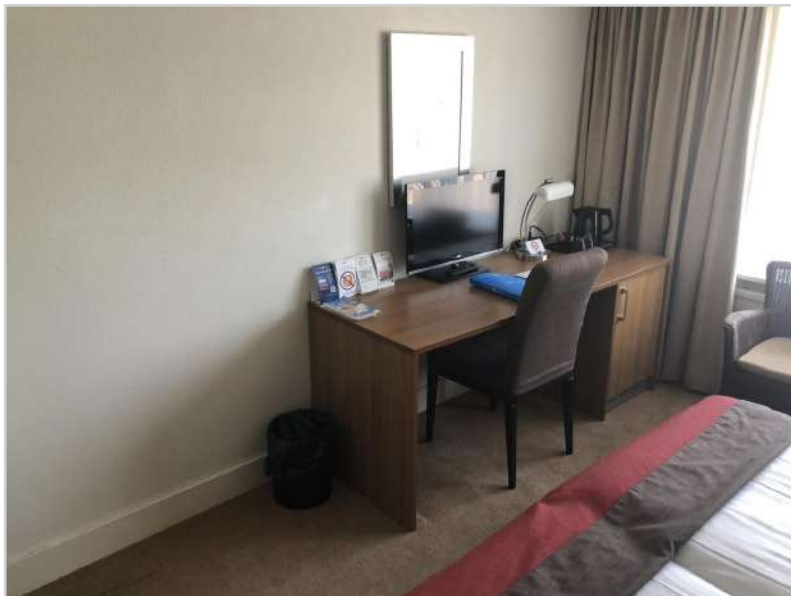
BIJLAGEN FOTO'S







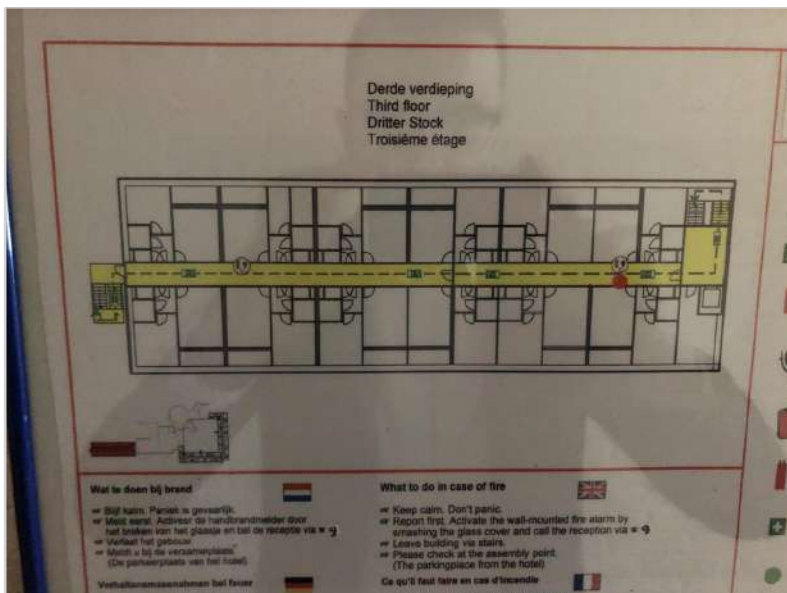








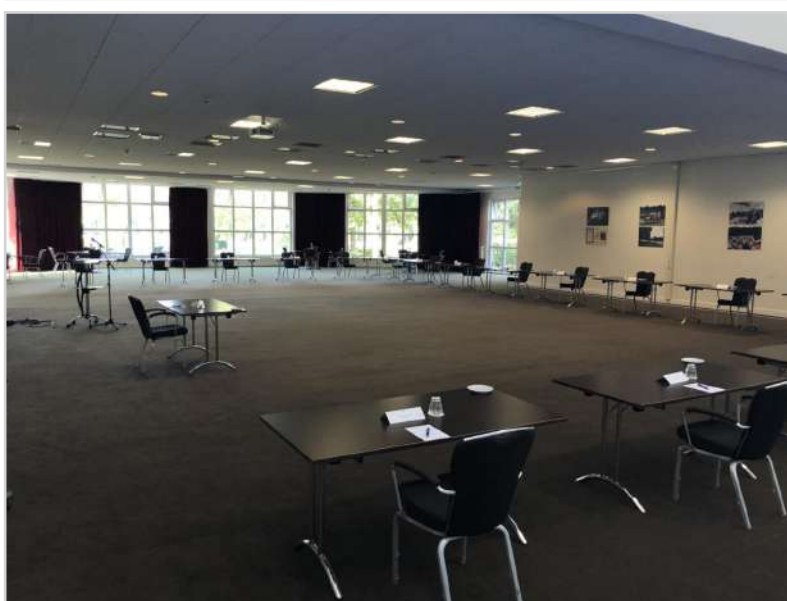


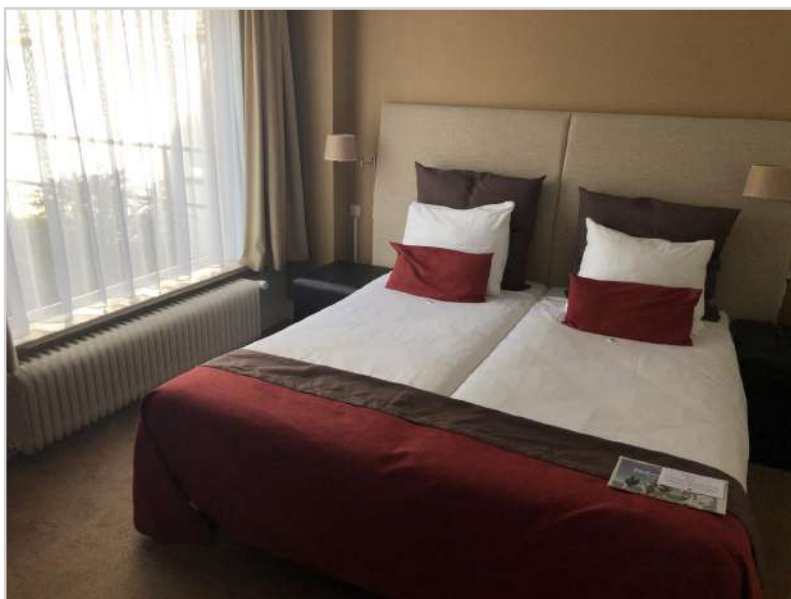
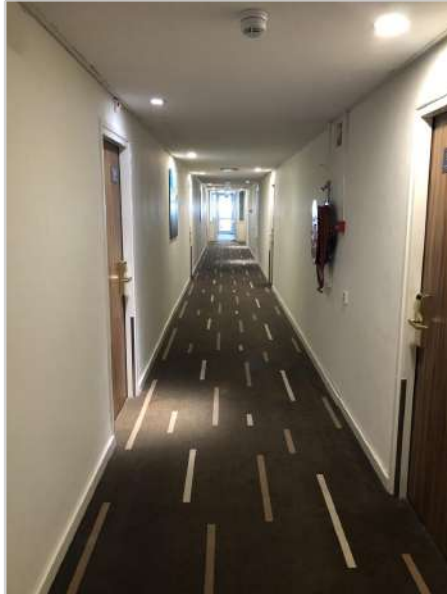


























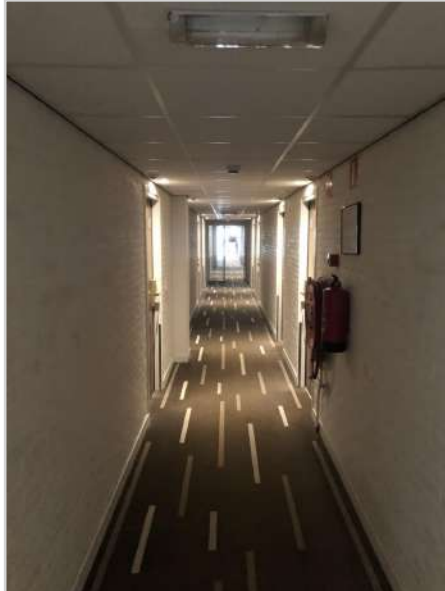


















 BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

**Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | aantal referenties: 7**

Voor de koopreferenties hebben wij gezien de aard van het object en de beschikbaarheid van referenties landelijk gekeken naar recente kooptransacties.

Referentie type: **koop** | Vlierdenseweg 109, 5753 AC Deurne

Transactiedatum:	<b>12-7-2019</b>
Adres:	<b>Vlierdenseweg 109</b>
Plaats:	<b>Deurne</b>
IPD type:	<b>Overig</b>
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>10.327</b>
Bron:	<b>Vastgoeddata</b>

Koopsom kk:	<b>€ 7.645.000</b>
Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€ 740</b>



**Toelichting op deze referentie**

Fletcher Kloosterhotel Willibrordhaeghe in Deurne

Aantal hotelkamers: 99  
Aantal zalen: 17  
Transactieprijs per kamer: € 77.222

Referentie type: **koop** | Oosterdorpsstraat 11, 3871 AA Hoevelaken

Transactiedatum:	<b>16-1-2019</b>
Adres:	<b>Oosterdorpsstraat 11</b>
Plaats:	<b>Hoevelaken</b>
IPD type:	<b>Overig</b>
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>5.583</b>
Bron:	<b>Kadaster</b>

Koopsom kk:	<b>€ 6.630.000</b>
Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€ 1.188</b>
Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>



**Toelichting op deze referentie**

Fletcher Hotel-Restaurant De Klepperman

Aantal hotelkamers: 79  
Aantal zalen: 13  
Transactieprijs per kamer: € 83.924

Referentie type: **koop** | Postweg 9, 3941 KA Doorn

Transactiedatum:	<b>19-4-2019</b>
Adres:	<b>Postweg 9</b>
Plaats:	<b>Doorn</b>
IPD type:	<b>Overig</b>
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>4.532</b>
Bron:	<b>Vastgoeddata</b>

Koopsom kk:	<b>€ 3.450.000</b>
Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€ 761</b>



**Toelichting op deze referentie**

Conferentiecentrum Kaap Doorn

Aantal hotelkamers: 70  
Aantal zalen: 20  
Transactieprijs per kamer: € 49.286

## Referentie type: **koop** | Wolfhezerweg 17, 6874 AA Wolfheze

Transactiedatum:	<b>2-1-2019</b>
Adres:	<b>Wolfhezerweg 17</b>
Plaats:	<b>Wolfheze</b>
IPD type:	<b>Overig</b>
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>6.430</b>
Bron:	<b>Kadaster</b>

Koopsom kk:	<b>€ 2.576.922</b>
Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€ 401</b>
Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Slechter</b>



### Toelichting op deze referentie

Fletcher Hotel-Restaurant Wolfheze

Aantal hotelkamers: 70  
Aantal zalen: 12  
Transactieprijs per kamer: € 36.813

## Referentie type: **koop** | Duin- en Kruidbergerweg 60, 2071 LE Santpoort-Noord

Transactiedatum:	<b>23-12-2019</b>
Adres:	<b>Duin- en Kruidbergerweg 60</b>
Plaats:	<b>Santpoort-Noord</b>
IPD type:	<b>Overig</b>
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>7.262</b>
Bron:	<b>Vastgoeddata</b>

Koopsom kk:	<b>€ 8.992.275</b>
Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€ 1.238</b>



### Toelichting op deze referentie

Landgoed Duin & Kruidberg

Aantal hotelkamers: 75  
Aantal zalen: 10  
Transactieprijs per kamer: € 119.897

## Referentie type: **koop** | Heereweg 89, 1871 ED Schoorl

Transactiedatum:	<b>2-3-2020</b>
Adres:	<b>Heereweg 89</b>
Plaats:	<b>Schoorl</b>
IPD type:	<b>Overig</b>
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>5.000</b>
Bron:	<b>Vastgoeddata</b>

Koopsom kk:	<b>€ 7.800.000</b>
Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€ 1.560</b>



### Toelichting op deze referentie

Fletcher Hotel-Restaurant Jan van Scorel in Schoorl

Aantal hotelkamers: 86  
Aantal zalen: 8  
Transactieprijs per kamer: € 90.698

Referentie type: **koop** | Buunderkamp 8, 6874 NC Wolfheze

Transactiedatum:	<b>27-2-2019</b>	Koopsom kk:	<b>€ 9.100.000</b>
Adres:	<b>Buunderkamp 8</b>	Koopsom p/m <sup>2</sup> :	<b>€ 992</b>
Plaats:	<b>Wolfheze</b>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	<b>Beter</b>
IPD type:	<b>Overig</b>		
m <sup>2</sup> / stuks:	<b>9.172</b>		
Bron:	<b>Kadaster</b>		



**Toelichting op deze referentie**

Fletcher Hotel-Restaurant De Buunderkamp

Aantal hotelkamers: 101

Aantal zalen: 15

Transactieprijs per kamer: € 90.099





Onafhankelijke Taxateurs Nederland  
Vredeshofstraat 13 | Soest  
Email: [hwentzel@otnl.nl](mailto: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:	<b>BDO101111</b>
VMS taxatienummer:	<b>21523037</b>
Complex:	<b>Kabeljauwallee 35, 6865BL te Doorwerth</b>
Adres:	<b>Kabeljauwallee 35, 6865BL te Doorwerth</b>
Eigenaar:	<b>Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XI</b>
Type eigendom:	<b>Eigendom</b>
Te taxeren belang:	<b>Eigendom</b>
Perceeloppervlakte:	<b>47.245 m<sup>2</sup></b>

## Object

Type object:	<b>Commercieel</b>
Oorspronkelijk bouwjaar:	<b>1935</b>
Meest recent renovatie jaar:	<b>2019</b>
Monument:	<b>Nee</b>
Totaal BVO:	<b>9.922 m<sup>2</sup></b>
VVO (m <sup>2</sup> ):	<b>8.628 m<sup>2</sup></b>
Verhouding VVO / BVO:	<b>1:1,15</b>

## Waardering

Opdrachtgever:	<b>AC Doorwerth 11 C.V.</b>
Contactpersoon:	<b>Dhr. R. Pereira &amp; Dhr. L. Hoefman</b>
Doel taxatie:	<b>Overig</b>
Taxateur:	<b>Herman Wentzel MRICS RRV RT</b>
Waardepeildatum:	<b>woensdag 30 september 2020</b>
Marktwarde per m <sup>2</sup> :	<b>€ 846</b>

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

**EUR 7.300.000**

Marktwarde kosten koper

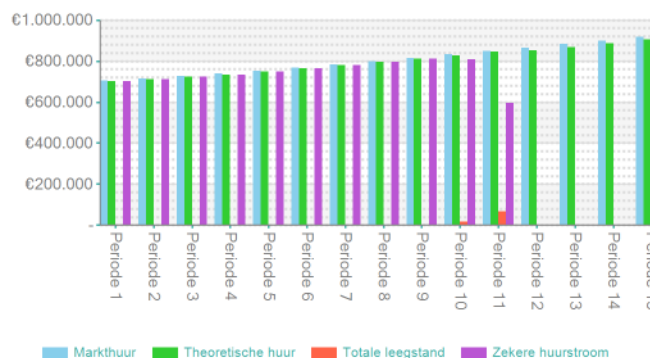
## Locatie



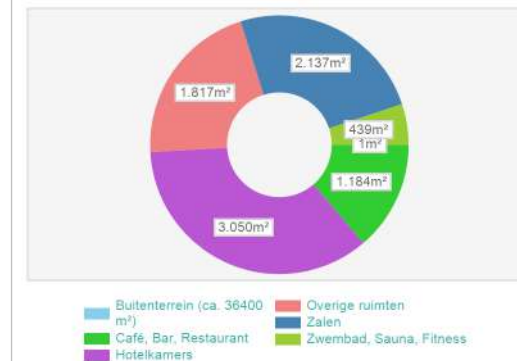
## Complex foto



## GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



## RUIMTE VERDELING



## Kengetallen

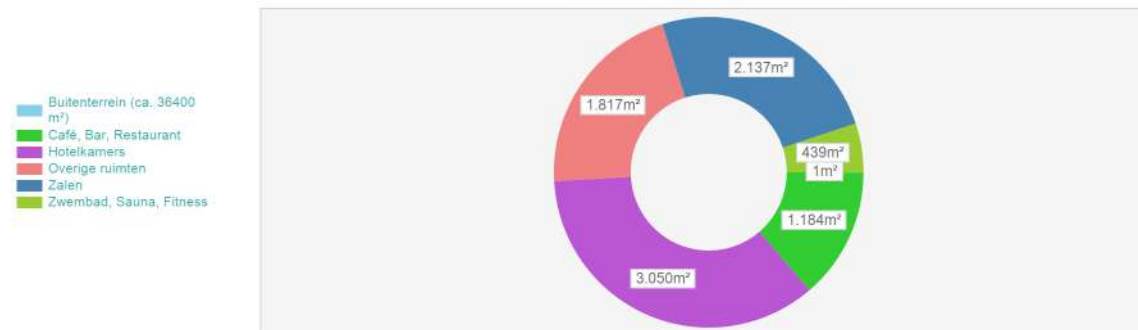
Markt/herz. huur:	<b>€ 700.520</b>
Theoretische huur:	<b>€ 700.000</b>
Netto markt/herz. huur:	<b>€ 624.549</b>
Correctie meer- en minderhuur:	<b>-€ 31.992</b>
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	<b>10,8 %</b>
BAR markt/herz. huur kk:	<b>9,6 %</b>

IPD type	VVO	Aantal	Huur/m <sup>2</sup>	Huur %	Huurwaarde
Overig	8.628	-	€ 81	100%	€ 700.520
<b>Totaal</b>	<b>8.628</b>	<b>-</b>		<b>100%</b>	<b>€ 700.520</b>

Exploitatiekosten	Kost/m <sup>2</sup>	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 6,06	7,5%	€ 52.328
Onderhoud	€ 2,33	2,9%	€ 20.140
Beheerkosten	€ 0,41	0,5%	€ 3.503
Overige kosten	-	0,0%	-
<b>Operationele kosten</b>	<b>€ 8,81</b>	<b>10,8%</b>	<b>€ 75.971</b>
<b>Netto markthuur</b>			<b>€ 624.549</b>
NAR % von			6,75%
<b>Marktwaaarde von voor correcties</b>			<b>€ 9.252.585</b>

Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	-€ 31.992
Mutatieleegstand	-€ 484.904
Aanvangsleegstand	-
Huurvrij	-
(Mutatie-)Leegstandskosten	-€ 71.141
BTW compensatie	-
Niet verrekenbare BTW	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-€ 777.385
Overige kosten	-€ 142.786
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht	-
<b>Totaal correcties</b>	<b>-€ 1.508.210</b>
<b>Marktwaaarde von</b>	<b>€ 7.744.375</b>
Verwervingskosten	€ 445.247
<b>Marktwaaarde kk</b>	<b>€ 7.299.128</b>
<b>Marktwaaarde kk afgerond</b>	<b>€ 7.300.000</b>

RUIMTE TYPE VERDELING

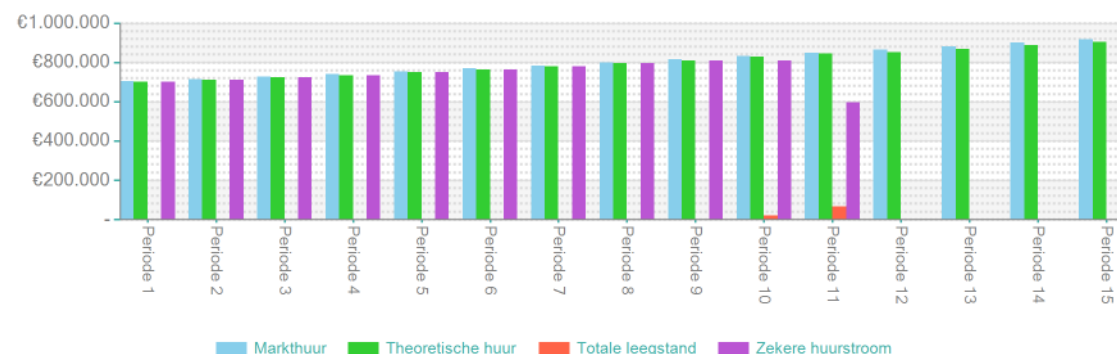


Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap factor von
Markt/reviewhuur	€ 700.520	€ 624.549	9,05%	8,06%	11,1
Huurinkomsten incl. leeg	€ 700.000	€ 624.029	9,04%	8,06%	11,1
Leegstand	-	-	-	-	-
Huurinkomsten excl. leeg	€ 700.000	-	-	-	-
Markthuur eigenaar-gebruiker	-	-	-	-	-

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,60%
BAR kk huuropbrengst	9,59%
IRR	7,91%
Gem restduur contracten jr	9,78
Marktwaaarde kk per m <sup>2</sup>	€ 846

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	8,00%

GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



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	702.134	711.964	722.088	733.715	748.389	763.357	778.624	794.196	810.080	827.400	845.325	851.781	868.816	886.192	903.916
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-18.163	-66.293	-	-	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Bruto huurinkomsten</b>	<b>702.134</b>	<b>711.964</b>	<b>722.088</b>	<b>733.715</b>	<b>748.389</b>	<b>763.357</b>	<b>778.624</b>	<b>794.196</b>	<b>810.080</b>	<b>809.237</b>	<b>779.032</b>	<b>851.781</b>	<b>868.816</b>	<b>886.192</b>	<b>903.916</b>
OZB	-20.358	-20.643	-20.942	-21.309	-21.735	-22.170	-22.613	-23.065	-23.527	-23.997	-24.477	-24.967	-25.466	-25.975	-26.495
Rioolbelasting	-356	-361	-366	-372	-380	-388	-395	-403	-411	-419	-428	-436	-445	-454	-463
Waterschapslasten	-1.517	-1.538	-1.560	-1.587	-1.619	-1.652	-1.685	-1.718	-1.753	-1.788	-1.823	-1.860	-1.897	-1.935	-1.974
Verzekering	-30.515	-31.049	-31.612	-32.305	-33.112	-33.940	-34.788	-35.658	-36.550	-37.463	-38.400	-39.360	-40.344	-41.353	-42.386
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Vaste kosten</b>	<b>-52.745</b>	<b>-53.591</b>	<b>-54.481</b>	<b>-55.573</b>	<b>-56.846</b>	<b>-58.149</b>	<b>-59.481</b>	<b>-60.845</b>	<b>-62.240</b>	<b>-63.668</b>	<b>-65.128</b>	<b>-66.623</b>	<b>-68.152</b>	<b>-69.717</b>	<b>-71.318</b>
Verhuurcourtage	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-11.874	-	-	-	-
Promotiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-832	-	-	-	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Leegstandkosten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-832</b>	<b>-11.874</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Onderhoud	-20.316	-20.671	-21.046	-21.507	-22.045	-22.596	-23.161	-23.740	-24.333	-24.942	-25.565	-26.204	-26.859	-27.531	-28.219
Beheerkosten	-3.527	-3.576	-3.628	-3.692	-3.766	-3.841	-3.918	-3.996	-4.076	-4.158	-4.241	-4.325	-4.412	-4.500	-4.590
Oninbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Overige kosten</b>	<b>-23.843</b>	<b>-24.248</b>	<b>-24.675</b>	<b>-25.199</b>	<b>-25.810</b>	<b>-26.437</b>	<b>-27.079</b>	<b>-27.736</b>	<b>-28.409</b>	<b>-29.099</b>	<b>-29.806</b>	<b>-30.530</b>	<b>-31.271</b>	<b>-32.031</b>	<b>-32.809</b>
Renovaties	-270.335	-	-626.996	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-100.871	-51.318	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Correcties</b>	<b>-371.206</b>	<b>-51.318</b>	<b>-626.996</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom</b>	<b>254.340</b>	<b>582.807</b>	<b>15.937</b>	<b>652.943</b>	<b>665.732</b>	<b>678.771</b>	<b>692.064</b>	<b>705.615</b>	<b>719.431</b>	<b>715.639</b>	<b>672.224</b>	<b>754.628</b>	<b>769.393</b>	<b>784.444</b>	<b>799.789</b>
<b>NCW Kasstromen</b>	<b>244.739</b>	<b>519.265</b>	<b>13.147</b>	<b>498.760</b>	<b>470.861</b>	<b>444.521</b>	<b>419.654</b>	<b>396.178</b>	<b>374.013</b>	<b>344.483</b>	<b>299.616</b>	<b>311.429</b>	<b>294.003</b>	<b>277.550</b>	<b>262.018</b>

## Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 7.647.719
Marktwaarde KK	€ 7.208.029
<b>Marktwaarde KK (afgerond)</b>	<b>€ 7.200.000</b>

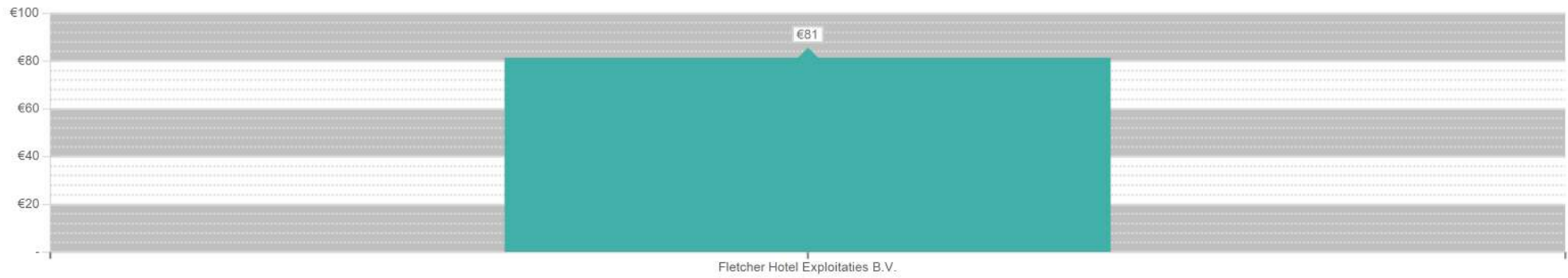
Disconteringsvoet	<b>8,00 %</b>
NCW Kasstroom	€ 5.170.239

Exit Yield	<b>8,25 %</b>
NCW Eindwaarde	€ 2.477.480

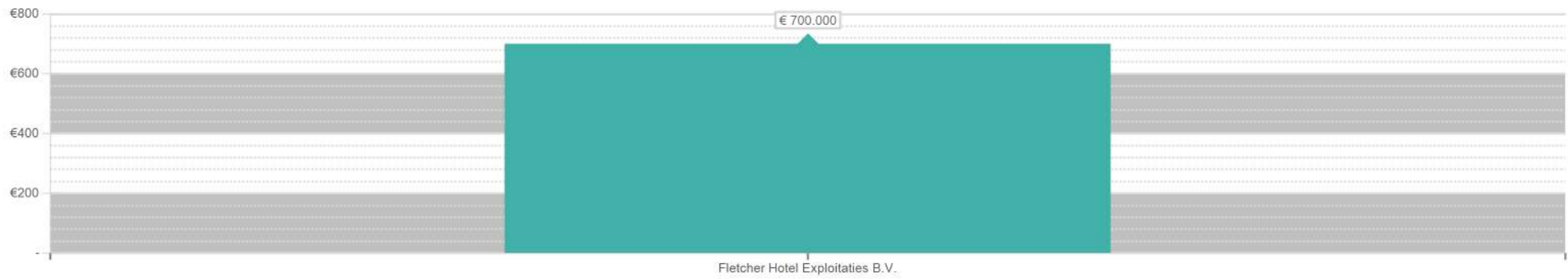


Complex	Huurder	Adres	Startdatum	Datum afloop	Gem markthuur p/m <sup>2</sup>	Markthuur	Contractuur	BTW belast	Kans vertrek 1e	Huurvrij	BTW comp.	Huurders risico	Looptijd
Kabeljauwallee 35, 6865BL te Doorwerth	Fletcher Hotel Exploitaties B.V.	Kabeljauwallee 35	13-7-2015	13-7-2030	€ 81	€ 700.520	€ 700.000	Ja	10%	-	-		9,8
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m <sup>2</sup>	VVO in m <sup>2</sup>	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		Buitenterrein (ca. 36400 m <sup>2</sup> )	Overig	1	1	€ 72.800	-	€ 72.800					
		Café, Bar, Restaurant	Overig	1.362	1.184	€ 100.640	-	€ 85					
		Hotelkamers	Overig	3.508	3.050	€ 289.750	-	€ 95					
		Overige ruimten	Overig	2.090	1.817	€ 63.595	-	€ 35					
		Zalen	Overig	2.458	2.137	€ 149.590	-	€ 70					
		Zwembad, Sauna, Fitness	Overig	505	439	€ 24.145	-	€ 55					
		<b>Subtotaal</b>			<b>9.922</b>	<b>8.628</b>	<b>€ 700.520</b>	<b>-</b>					
	<b>Totaal m<sup>2</sup> en units</b>			<b>9.922</b>	<b>8.628</b>		<b>-</b>						
<b>Totaal</b>						<b>€ 700.520</b>	<b>€ 700.000</b>			<b>-</b>	<b>-</b>		

### GEMIDDELDE MARKTHUUR PER M<sup>2</sup>



### CONTRACTHUUR PER JAAR

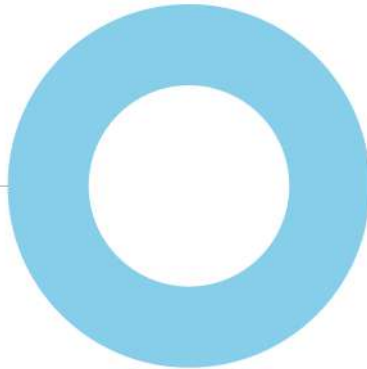


CONTRACTHUUR PER JAAR IN %

#### Huurders

Fletcher Hotel Exploitaties B.V.

100 %

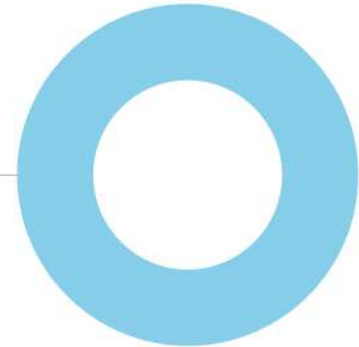


VERDELING BVO IN IN %

#### Huurders

Fletcher Hotel Exploitaties B.V.

9.922m<sup>2</sup>



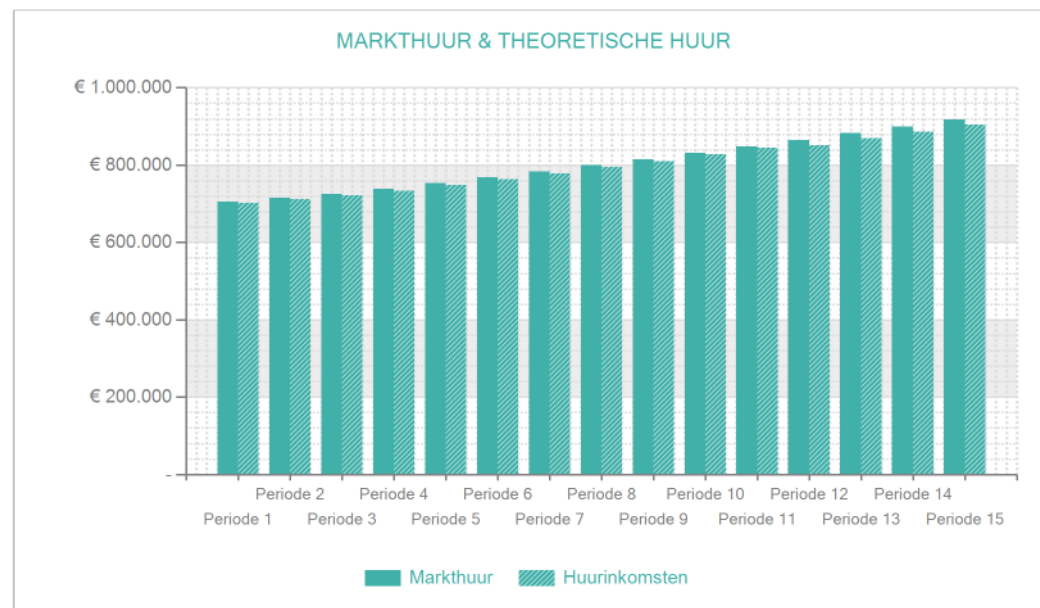
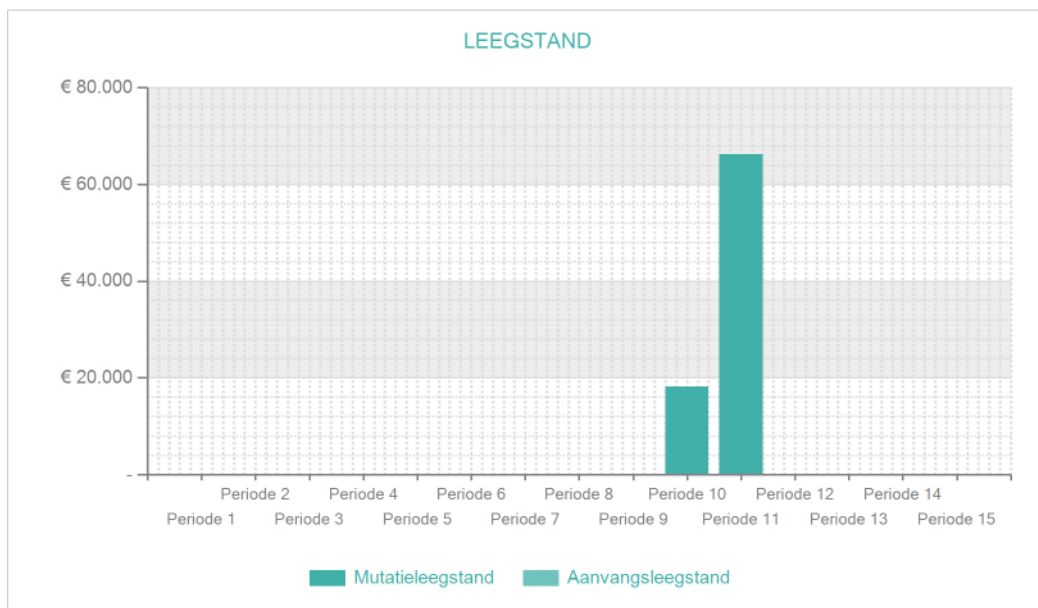
Huurderving	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Aanvangsleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.163	66.293	-	-	-	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.874	-	-	-	-
Promotiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	832	-	-	-	-	-
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	702.134	711.964	722.088	733.715	748.389	763.357	778.624	794.196	810.080	827.400	845.325	851.781	868.816	886.192	903.916
Markthuur	705.407	715.282	725.654	738.351	753.118	768.180	783.543	799.214	815.199	831.503	848.133	865.095	882.397	900.045	918.046
Meer- en minderhuur	-4.955	-3.403	-3.962	-4.989	-4.779	-4.874	-4.972	-5.071	-5.175	-4.131	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur inclusief default risico	-4.955	-3.403	-3.962	-4.989	-4.779	-4.874	-4.972	-5.071	-5.175	-4.131	-	-	-	-	-





Bron: BKR / Kadaster



**Plannaam:** Kievitsdel 2013

**Datum afdruk:** 2019-12-16

**Naam overheid:** gemeente Renkum

**IMRO-versie:** IMRO2012

**Type plan:** bestemmingsplan

**Plan datum:** 2013-05-29

**Planidn:** NL.IMRO.0274.bp0141dw-va03

**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 6 Horeca

### 6.1 bestemmingsomschrijving

De voor '[Horeca](#)' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. horecabedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - bedrijfswoning 1' is uitsluitend op de verdieping(en) maximaal één bedrijfswoning toegestaan;

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterpartijen, infiltratievoorzieningen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. terrassen;
- i. bos;
- j. sportvoorzieningen;
- k. kunstwerken;
- l. gebouwen;
- m. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- o. andere werken.

### 6.2 bouwregels

#### 6.2.1 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- d. de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
- e. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

#### 6.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter bedragen;
- b. buiten het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 1 meter bedragen;

- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak mag bedragen.

### **6.3 nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de fysieke veiligheid.

### **6.4 afwijken van de bouwregels**

#### **6.4.1 afwijkingen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid [6.2.1](#) onder a en toestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>;
- b. het bepaalde in lid [6.2.2](#) onder b en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;
- c. het bepaalde in lid [6.2.2](#) onder d en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 meter mag bedragen.

#### **6.4.2 afwegingskader**

De in lid [6.4.1](#) genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de fysieke veiligheid.

### **6.5 specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen en het gebruik van bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning.

### **6.6 wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de 'wro-zone - wijzigingsgebied' het plan wijzigen ten behoeve van het vestigen van één seksinrichting in de hele gemeente, mits er op eigen terrein parkeerruimte van voldoende omvang aanwezig is en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

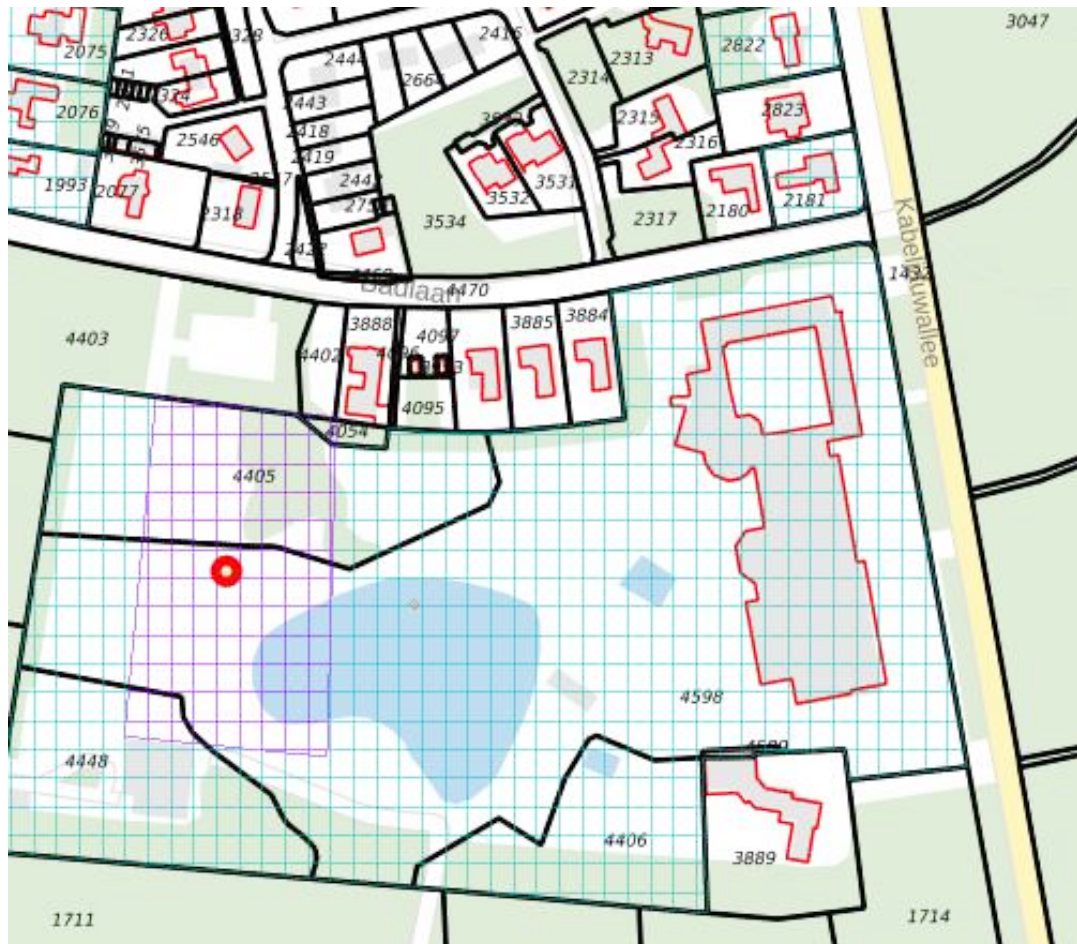
- a. het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de fysieke veiligheid.



## Rapport Bodemloket

GE027400098  
Kabeljauwallee 35

Datum: 16-12-2019



### Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit



## Inhoud

- 1 Algemeen
  - 1.1 Administratieve gegevens
  - 1.2 Statusinformatie
  - 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
  - 1.4 Onderzoeksrapporten
  - 1.5 Besluiten
  - 1.6 Saneringsinformatie
  - 1.7 Contactgegevens
- 2 Disclaimer

### 1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl/>

#### 1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	Kabeljauwallee 35
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	GE027400098
Locatiecode gemeentelijk BIS:	AA027400099
Adres:	Kabeljauwallee 35 6865BL Doorwerth
Gegevensbeheerder:	Provincie Gelderland

#### 1.2 Statusinformatie

Vervolg:	Uitvoeren historisch onderzoek.
Omschrijving:	Op de onderzoekslocatie moet een historisch onderzoek worden uitgevoerd. Uit dit onderzoek moet blijken of op de onderzoekslocatie activiteiten aanwezig zijn (geweest) die de bodem mogelijk hebben verontreinigd.

#### 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
hbo-tank (ondergronds) (631242)	onbekend	1997

#### 1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
------	--------	--------	-------

#### 1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

#### 1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

## Contact

**1.7** Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

### Provincie Gelderland

Bezoekadres: Markt 11, 6811 CG Arnhem (route)

Postadres: Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Telefoon: (026) 359 99 99

Fax: (026) 359 94 80

E-mail: [provincieloket@gelderland.nl](mailto:provincieloket@gelderland.nl)

Twitter: [twitter.com/provgelderland](https://twitter.com/provgelderland)

## 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>.

N° Estimate Replacement Costs Project Wellsteen - dd September XX, 2020		Budget	
		Immediate	1-3 years
<b>4</b>	<b>SITE 04 - Doorwerth - Kabeljauwallee (legio) 8 627m²</b>		
<b>Environmental</b>			
	Remove ACM in the motors	€ 10.000,00	
	Budget to remove the asbestos cement roof	€ 8.000,00	
<b>Windows and doors</b>			
	Installation of new aluminium windows in the old hotel part.		€ 600.000,00
<b>Roofing system</b>			
	Roof refurbishments	€ 150.000,00	
<b>Building systems</b>			
	Renewal 2 airco units roof	€ 65.000,00	
	Replacement and repair boiler kitchen	€ 35.000,00	
	<b>Total estimate</b>	<b>€ 268.000,00</b>	<b>€ 600.000,00</b>

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<a href="#">Doorwerth C 4598</a> Kadastrale objectidentificatie : 079100459870000
<b>Locatie</b>	Kabeljauwallee 35 6865 BL Doorwerth Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
<b>Kadastrale grootte</b>	47.245 m <sup>2</sup>
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld
<b>Coördinaten</b>	181962 - 443262
<b>Omschrijving</b>	Bedrijvigheid (horeca) Erf - tuin
<b>Ontstaan uit</b>	<a href="#">Doorwerth C 4447</a>

### AANTEKENINGEN

<b>Publiekrechtelijke beperking</b>	Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming (Zie tekening)	
<b>Basisregistratie Kadaster</b>		
<b>Betrokken bestuursorgaan</b>	<a href="#">De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)</a>	
<b>Vermeld in stukken</b>	<a href="#">Hyp4 72869/00136</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b> 29-03-2018 om 09:00
	<a href="#">Hyp4 65061/00152</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b> 22-10-2014 om 09:00
	<a href="#">Hyp4 59220/00014</a> Naamswijziging rechtspersoon	<b>Ingeschreven op</b> 08-12-2010 om 12:40
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 64543/49</a>	<b>Ingeschreven op</b> 01-07-2014 om 09:00
<b>Aanvullend stuk</b>	<a href="#">Hyp4 69186/46</a> Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 64543/49</a>	<b>Ingeschreven op</b> 11-10-2016 om 09:00
<b>Publiekrechtelijke beperking</b>	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.	
<b>Landelijke Voorziening</b>		
<b>Overige aantekening</b>	Kwalitatieve verplichting	
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 51505/148</a>	<b>Ingeschreven op</b> 23-02-2007 om 09:00

BETREFT

Doorwerth C 4598

UW REFERENTIE

mls

GELEVERD OP

11-09-2020 - 14:44

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11074128555

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-09-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

## RECHTEN

### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 52329/157](#)

Ingeschreven op 02-07-2007 om 09:00

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

Adres Oude Boteringestraat 69  
9712 GG GRONINGEN

Statutaire zetel LEEUWARDEN

KvK-nummer [01113984](#) (Bron: Handelsregister)

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



## **HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW**

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde 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 de ROZ uitgesloten.

---

### **ONDERGETEKENDEN**

A. Aefides Vastgoed XI C.V., gevestigd en kantoorhoudende aan de Emdenweg no. 3 te 9723 TA Groningen, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 02099404, vertegenwoordigd door Aefides Vastgoed XI BV, gevestigd en kantoorhoudende aan de Emdenweg no. 3 te 9723 TA Groningen, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 02099236, vertegenwoordigd door Steenwell Beheer BV, gevestigd en kantoorhoudende aan de Emdenweg no. 3 te 9723 TA Groningen, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 52035727, vertegenwoordigd door de heer J.Ph. Roordink;

B. Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XI, statutair gevestigd te Gemeente Leeuwarden en kantoorhoudende aan de Emdenweg no. 3 te 9723 TA Groningen, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 01113984, vertegenwoordigd door Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed, statutair gevestigd te Gemeente Leeuwarden en kantoorhoudende aan de Emdenweg no. 3 te 9723 TA Groningen, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 01111108, vertegenwoordigd door de heer K.J. Holtman, de heer H.P. van Ham en de heer Y.T. Koopmans,

hierna gezamenlijk te noemen: "Verhuurder",

EN

Fletcher Hotel Exploitaties BV, gevestigd en kantoorhoudende aan de Clarissenhof no. 3a te 4133 AB Vianen, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 30144691, vertegenwoordigd door haar bestuurder Fletcher Hotels B.V., gevestigd en kantoorhoudende aan de Clarissenhof no. 3a te 4133 AB Vianen, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 30194735, op haar beurt vertegenwoordigd door haar bestuurder Fletcher Hotels Holding BV gevestigd en kantoorhoudende aan de Clarissenhof 31a te 4133 AB Vianen, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 30218971, vertegenwoordigd door haar directeur R.T.M. Hermans, geboren op 4 juni 1967 te Arnhem, verder te noemen: "Huurder",

EN

Fletcher Hotels Holding BV, gevestigd en kantoorhoudende aan de Clarissenhof 3a te 4133 AB Vianen, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 30218971, vertegenwoordigd door haar directeur R.T.M. Hermans, geboren op 24 juni 1967 te Arnhem.




ZIJN OVEREENGEKOMEN:

### **Het gehuurde, bestemming**

#### **1.1**

Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder: **de bedrijfsruimte op de begane grond en de verdiepingen van het pand (kadastraal bekend Gemeente Doorwerth, sectie C, nummer 4447)**, hierna “het gehuurde” genoemd. Partijen voegen een geparafeerd proces-verbaal van oplevering bij, waarin een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door de partijen geparafeerde foto's.

#### **1.2**

Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 8 of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.

#### **1.3**

Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **hotel-café-restaurant-conferentie centrum**.

#### **1.4**

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

#### **1.5**

De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt 250 kg/m<sup>2</sup>, puntbelasting is niet toegestaan.

### **Voorwaarden**

#### **2.1**

**Van deze overeenkomst maken deel uit de “ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW”, gedeponeed bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 2 oktober 2012 en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012, hierna te noemen “algemene bepalingen”. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.**

#### **2.2**

De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

## Duur, verlenging en opzegging

### 3.1

Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **15 (vijftien) jaar**, ingaande op **13 juli 2015** en lopende tot en met **13 juli 2030**.

### 3.2

Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van **10 jaar**.

### 3.3

Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.

### 3.4

Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

## Huurprijs, omzetbelasting, Huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

### 4.1

De Huurprijs van het gehuurde wordt berekend conform het bepaalde in dit artikel.

#### 4.1.1

De Huurprijs is een combinatie van een Vaste Huurprijs alsmede een Variabele Huurprijs, die wordt berekend aan de hand van de door Huurder behaalde omzet in/vanuit het gehuurde. Vide voorts het bepaalde onder 4.1.3.

#### 4.1.2

Huurder is maandelijks een voorschot op de Variabele Huur verschuldigd per de eerste van de maand, het voorschot is vastgesteld op € 41.666,67 excl. BTW en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

#### 4.1.3

De Variabele Huurprijs wordt per maand berekend en bedraagt 17% van de door Huurder in de betreffende voorgaande maand behaalde totale omzet excl. BTW, hierna te noemen: "Variabele Huurprijs", bij een omzet tot € 4.117.647,--. Bij een jaaronzet gelegen tussen de € 4.117.647,-- en € 4.666.667,-- is er sprake van een Vaste Huurprijs in plaats van een Variabele Huurprijs, waarbij de Vaste Huurprijs € 700.000,-- excl. BTW per jaar bedraagt, terwijl bij een jaaronzet die de € 4.666.667,-- overstijgt, er weer sprake zal zijn van een Variabele Huurprijs groot 15% excl. BTW van de omzet. Deze berekening vindt uiterlijk binnen 1 maand na einde van de betreffende maand plaats.

#### 4.1.4

Zodra de Variabele Huur is berekend, wordt er afrekening gemaakt met de door Huurder betaalde voorschotten. De afrekening wordt door Verhuurder schriftelijk aan Huurder ter hand gesteld, waarna Huurder de afrekening binnen 14 dagen na dagtekening zal voldoen.

#### 4.2.1

Indien Huurder als gevolg van overmacht of onvoorziene omstandigheden, niet in staat is de Variabele Huur tijdig te berekenen, zal de Variabele Huur worden berekend aan de hand van

de voorlopige boekhouding (indien beschikbaar). Indien de voorlopige boekhouding (nog) niet beschikbaar is, zal de Variabele Huur worden berekend aan de hand van de voorafgaande maand van Huurder. Deze berekening heeft een voorlopig karakter en wordt aangepast zodra de daadwerkelijke Variabele Huur van de bewuste maand kan worden berekend.

#### 4.2.2

Op eerste verzoek van Verhuurder, zal Huurder aan Verhuurder ter hand stellen de documenten op grond waarvan de Variabele Huur is berekend. Verhuurder heeft het recht deze omzet te laten controleren door een (register)accountant of andere adviseur. De hiermee gemoeide kosten zijn rekening van Verhuurder. Huurder zal daartoe op eerste verzoek van Verhuurder inzage verschaffen in haar administratie.

#### 4.2.3

De Variabele Huur zal minimaal € 500.000,-- (excl. BTW) per jaar bedragen. Deze huursom wordt jaarlijks, voor het eerst op 1 juli 2016 aangepast in overeenstemming met artikel 18.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 18.2 tot en met 18.7 van de algemene bepalingen, waarbij een maximale indexering van 2% is overeengekomen.

#### 4.3

Huurder en Verhuurder zijn een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.

#### 4.4

Huurder en Verhuurder verklaren onder verwijzing naar artikel 11, lid 1, aanhef onder b, onderdeel 5 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen.

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

#### 4.5

Het boekjaar van Huurder loopt van 1 oktober van enig jaar tot en met 30 september van enig jaar.

#### 4.6.

Huurder heeft een huurvrije periode bedongen van één volledige maand, gerekend vanaf de ingangsdatum van de huur, terwijl over de tien daar opvolgende maanden er sprake zal zijn van een korting op de maandelijks te betalen Huurprijs, en waarvoor maandelijks een creditfactuur zal worden verstrekt van € 15.000,-- excl. BTW

### Leveringen van zaken en diensten

#### 5

Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd: n.v.t..

## **Zekerheid/verzekeringsplicht**

### **6.1**

In plaats van de in 26.1 algemene bepalingen bedoelde bankgarantie stelt Fletcher Hotels Holding BV zich jegens Verhuurder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van een bedrag gelijk aan drie maanden huur te vermeerderen met omzetbelasting.

### **6.2.1**

Huurder is verplicht om de in het gehuurde aanwezige zaken te allen tijde tegen de gebruikelijke risico's te verzekeren en verzekerd te houden en is verplicht op eerste verzoek van Verhuurder de bescheiden te tonen, waaruit blijkt dat hiervan sprake is.

### **6.2.2**

Voor zover er sprake is van een verhoogde verzekeringspremie danwel een meerpremie met betrekking tot het pand/de opstal en in eigendom toebehorend aan verhuurder, en wel in verband met het feit dat in het pand danwel de opstal er een horecabedrijf wordt uitgeoefend dan is deze meerpremie inzake verzekeringspenningen voor rekening en risico van de verhuurder.

## **Beheerder**

### **7.1**

Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: Verhuurder zelf.

### **7.2**

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

## **Casco plus**

### **8.**

Niet van toepassing

## **Bijzondere bepalingen**

### **9.**

Niet van toepassing.

### **10.**

#### **Onderhoud en schade**

Huurder en Verhuurder zijn overeengekomen dat alle onderhoud aan de binnenzijde van het gehuurde, onderhoud tuin en onderhoud van alle interne installaties voor rekening en risico voor Huurder komt, terwijl Verhuurder aansprakelijk is voor onderhoud en vervanging van de buitenzijde van het gehuurde en vervanging van de externe installatie.



**11.****Ontbindende voorwaarde**

Niet van toepassing.

**12.****Slotbepalingen**

De hypotheekhouder geen bezwaar heeft tegen verhuur van het voornoemde object aan huurder, en wel op grond van de onderhavige huurovereenkomst

In afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 van de algemene bepalingen, is het huurder toegestaan om gedeelten van het hotel onder te verhuren voor ondergeschikte dienstverlening die als onderdeel van de gebruikelijke bedrijfsuitoefening van het hotel kan worden gezien, waaronder in ieder geval begrepen hotel-shops, wellness-, en sportactiviteiten.

Het is huurder voorts toegestaan reclame/signage op de buitenzijde van het gehuurde aan te brengen. Huurder zal daarbij de publiekrechtelijke voorschriften in acht nemen, en alle kosten, belastingen en/of precariorechten die met plaatsing, etc. gemoeid zijn, voor haar rekening nemen.

Het is huurder toegestaan antennes of andere installaties ten behoeve van draadloze (tele-)communicatie te plaatsen of te doen plaatsen. Huurder zal daarbij de publiekrechtelijke voorschriften in acht nemen en alle kosten, belastingen, en/of precariorechten die met plaatsing gemoeid zijn, voor haar rekening nemen. De opbrengsten van plaatsing zullen voor huurder zijn.

Indien één of meerdere bepalingen van deze overeenkomst nietig zijn, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst van kracht en zullen partijen met betrekking tot de nietige bepaling overleg plegen teneinde een vervangende regeling te treffen waarop op zodanige wijze inhoud kan worden gegeven, dat de strekking van deze overeenkomst voor zover mogelijk in stand blijft.

Deze overeenkomst is gebaseerd op het model Huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW (versie 2012) vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). Partijen verklaren uitdrukkelijk de bij dit model behorende algemene bepalingen – voor zoveel mogelijk – van toepassing te verklaren.

**Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud**  
te Groningen op

(handtekening Verhuurder)

**Aefides Vastgoed XI CV**

**J.Ph. Roordink**

(handtekening Huurder)

**Fletcher Hotel Exploitaties BV**

**R.T.M. Hermans**

**Stichting Bewaarders Juridische Eigendom  
Aefides Vastgoed XI**

**H.P. van Ham**



**Y.T. Koopmans**

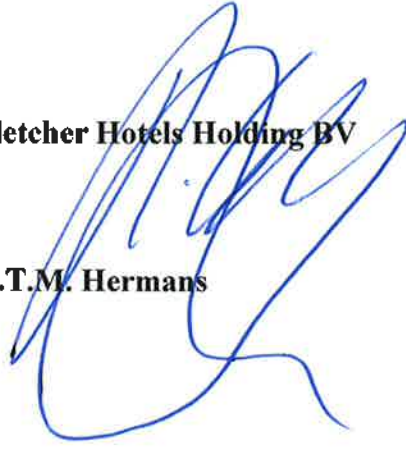


**K.J. Holtman**

**Bijlagen:**  
Algemene bepalingen  
Proces-verbaal van oplevering

**Fletcher Hotels Holding BV**

**R.T.M. Hermans**



Afzonderlijke handtekening van Huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van voormelde algemene bepalingen.

# ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 290 BW

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012 en tevens gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl). Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

## Casco

1 Onder huur als casco wordt verstaan de huur van de tot de bedrijfsruimte behorende:

- funderingen;
- constructieve bouwvloeren;
- kolommen;
- constructieve plafonds;
- buitengevels en bouwmuren inclusief de daarin aanwezige kozijnen, deuren, beglazing en/of ruiten doch niet de pui;
- daken, goten, en trappen(huizen);
- nutsvoorzieningen tot waar de (hoofd)meter is/komt dan wel tot een ander primair aansluitpunt;
- basissprinklernet;
- riolering en andere afvoerleidingen;

tenzij deze zaken door of vanwege huurder zijn aangebracht.

## Geschiktheid van het gehuurde

2.1 Voor de vraag of genotsbeperkende 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.

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 verelste 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 4.4 en 4.5.

4.2 De aan het verkrijgen van de in 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 12.1 en 12.4 van de algemene bepalingen over de onderhouds, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deels uitmakende 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 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.3 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 Bouwbesluit 2012 en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.

**4.4** Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in 4.3 levert geen gebrek op, tenzij deze het gevolg is van een doen of nalaten van verhuurder

**4.5** De aan het verkrijgen van de in 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 12.1 en 12.3 van de algemene bepalingen over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van verhuurder ten aanzien van reeds van het gehuurde deeluitmakende voorzieningen.

### **Gebruik**

**5.1** Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend in overeenstemming met 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. 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 en dergelijke. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van voldoende inrichting en inventaris.

**5.2** Verhuurder is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van huurder opgave te doen van in de tweede zin van 5.1 genoemde bestaande beperkte rechten en kwalitatieve verplichtingen.

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

**5.4** Verhuurder kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat huurder 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 huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

**5.5** Verhuurder heeft het recht om voor zichzelf, voor huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten en over de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Onder beschikken als bedoeld in de vorige zin wordt mede verstaan het plaatsen van (licht) reclame, aanduidingen en antenne-installaties.

Als verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal verhuurder huurder hierover tevoren informeren en bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen 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, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een maatschap, commanditaire vennootschap, vennootschap onder firma of rechtspersoon.

**6.2** Ingeval huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbuurt huurder aan verhuurder per kalenderdag 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.

### **Milieu**

**7.1** Huurder zal 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 huurder 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.
- c. zonder schriftelijke toestemming van verhuurder veranderingen/toevoegingen aan te brengen in of aan het gehuurde waardoor de energie-index van het gehuurde die is vermeld in het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in artikel 1.6 van de huurovereenkomst, verslechtert.

**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.



## Promotionele activiteiten

**8.1** Indien is overeengekomen dat huurder periodiek een bedrag als bijdrage aan verhuurder dient te betalen voor de promotie van het gebouw dan wel complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is verhuurder verplicht dit bedrag als zodanig aan te wenden en op eerste verzoek van huurder inzage te verstrekken in de wijze van aanwenden. Het staat verhuurder vrij om deze promotiebijdrage zelf aan te wenden dan wel over te dragen aan een derde. Indien er een door verhuurder geaccepteerde winkeliersvereniging of andere door verhuurder geaccepteerde collectiviteit functioneert, die als hoofddoel heeft de gezamenlijke promotie van het gebouw of complex van gebouwen, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, kan deze een promotieplan bij verhuurder indienen. Verhuurder kan de promotiebijdragen of een gedeelte daarvan ter beschikking aan die vereniging of collectiviteit stellen op basis van een door verhuurder goedgekeurd promotieplan.

**8.2** Indien een door verhuurder erkende winkeliersvereniging of andere collectiviteit als genoemd in 8.1 functioneert, die als hoofddoel heeft de gezamenlijke promotie van het gebouw, dan wel complex van gebouwen, waarvan het gehuurde deel uitmaakt of waartoe het gehuurde behoort, zal huurder zich daarbij aansluiten en de eventuele vanwege deze vereniging of collectiviteit voor zijn rekening komende bedragen op eerste verzoek voldoen.

**8.3** Ook indien huurder zich niet aansluit of niet aangesloten blijft bij hiervoor genoemde winkeliersvereniging of collectiviteit is huurder te allen tijde de in 8.2 bedoelde bedragen verschuldigd.

## Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen

**9.1** Huurder zal voor werkzaamheden die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek, slechts bedrijven inschakelen die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden voorgeschreven.

**9.2** Als in het kader van door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten is overeengekomen dat de in 9.1 weergegeven werkzaamheden in opdracht van verhuurder geschieden, zal huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren.

**9.3** Huurder zal de redelijke aanwijzingen 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, in acht nemen. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen die betrekking hebben op onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, veiligheid van drink- en watervoorziening, parkeergedrag en op het goed functioneren van de eventueel tot het gehuurde behorende installaties.

**9.4** 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.

**9.5** 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.

**9.6** 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.

**9.7** Huurder zal het gehuurde in overeenstemming met de aard van het door hem daarin uitgeoefende bedrijf binnen de door de bevoegde instantie vastgestelde openingstijden voor het publiek geopend houden en daarin daadwerkelijk zijn bedrijf uitoefenen:

- indien het gehuurde deel uitmaakt van een winkelcentrum of winkelstraat ten minste gedurende de door verhuurder, na overleg met huurder, te bepalen reguliere openingstijden. Bij aanwezigheid van een winkeliersvereniging stelt verhuurder de reguliere openingstijden vast na overleg met die vereniging. Verhuurder zal daarbij rekening houden met de aard van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf. De kosten die zijn verbonden aan eventuele ruimere openingstijden dan de hiervoor bedoelde openingstijden zijn voor rekening van de huurders die van die ruimere openingstijden gebruik (moeten) maken.
- indien het gehuurde geen deel uitmaakt van een winkelcentrum of winkelstraat gedurende de gebruikelijke openingstijden voor vergelijkbare ruimten.

**9.8** 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.



**9.9** 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.

**9.10** 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

**10.1** 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.

**10.2** 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

**11.1** 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.

**11.2** Huurder vrijwaart verhuurder tegen boetes die verhuurder worden opgelegd door gedragingen of nalatigheden van huurder.

**11.3** Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade tengevolge van een gebrek en huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

**11.4** Het gestelde in 11.3 is in de navolgende omstandigheden niet van toepassing:

- 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 van de algemene bepalingen 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 10.1 van de algemene bepalingen 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

**12.1** Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de in 12.3 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde. Voor rekening van huurder zijn de kosten van de overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden 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 e.e.a. naar rato.

**12.2** Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 12.1, 12.3 en 12.4 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen binnen een redelijke termijn tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

**12.3** 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 en buitengevels;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, trapredes, rioleringen, afvoeren, goten, buitenkozijnen. Wat betreft de tot het gehuurde behorende rioleringen, goten en afvoeren geldt onverminderd het in 12.4 sub k gestelde, met dien verstande het onderhoud, het herstel alsmede de vernieuwing van de rioleringen, de goten en de afvoeren voor rekening van huurder komen, indien huurder het in 12.4 sub k gestelde niet nakomt.
- c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
- d. buitenschilderwerk.

e. van overheidswege of andere daartoe bevoegde instanties 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, tenzij de inspecties en keuringen worden verricht in het kader van de in 12.4 sub h weergegeven werkzaamheden.

De onder a t/m e 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.

**12.4** Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 12.1 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 12.3 een en ander onverminderd het in 12.4 sub b t/m 12.4 sub k bepaalde;

b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;

c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;

d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting;

e. onderhoud, herstel en vernieuwing van kranen van gas, water, elektriciteit alsmede van braak- en

diefstalpreventieve voorzieningen met alles wat daartoe behoort;

f. voorzieningen ter voorkoming van brand en het onderhoud aan die voorzieningen, tenzij deze voorzieningen benodigd of aanwezig zijn vanwege het gestelde in artikel 4.1 van de algemene bepalingen;

g. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;

h. het periodiek en correctief onderhoud, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen en de

periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische- en/of waterinstallaties, althans als de inspecties en keuringen samenhangen met, en worden verricht in het kader van, de uitvoering van

periodiek en correctief onderhoud.

Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door verhuurder zijn goedgekeurd. Deze goedkeuring ontslaat huurder niet van een eventuele aansprakelijkheid indien deze werkzaamheden niet goed worden uitgevoerd. Wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 19.3 tot en met 19.7 van de algemene bepalingen voor zover mogelijk van toepassing.

i. onderhoud, herstel en vernieuwing van 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 schoonhouden, het schoonmaken en het ontstoppen van putten, goten en alle aan- en afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

#### **Veranderingen en toevoegingen door huurder**

**13.1** 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.

**13.2** Onder de in 13.1 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. Het is huurder voorts zonder schriftelijke toestemming van verhuurder niet toegestaan ramen en etalages af te plakken of anderszins ondoorzichtig te maken.

**13.3** Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over iedere in 13.1 bedoelde verandering of toevoeging.

**13.4** Voor alle veranderingen en toevoegingen anders dan bedoeld in 13.1 heeft huurder de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

**13.5** Huurder dient voor het aanbrengen van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde steeds (nader) te onderzoeken of er sprake is van aanwezigheid van asbest. 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 en of verontreiniging, overgaat tot het (laten) uitvoeren van genoemde werkzaamheden.

**13.6** 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.

**13.7** 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.

**13.8** Alle aan de veranderingen of toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van huurder.

**13.9** 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 vervangingsverplichting.

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

**13.11** Huurder dient de door verhuurder gegeven aanwijzingen in acht te nemen en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

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

**13.13** 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.

**13.14** Huurder is verplicht veranderingen en toevoegingen bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken en de daardoor ontstane schade te herstellen tenzij verhuurder hem van deze verplichting ontslaat.

**13.15** Huurder doet afstand van 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**

**14.1** Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen 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 van het gehuurde en ter vervanging/vernieuwing van zaken die tot het gehuurde behoren door gelijke of soortgelijke zaken. Het gestelde in de vorige zin is eveneens van toepassing wanneer verhuurder wenst over te gaan tot het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of tot het verrichten van werkzaamheden aan het gehuurde die nodig zijn in verband met voorschriften van de overheid, nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.

**14.2** Het in 14.1 bedoelde onderzoek en de aldaar bedoelde werkzaamheden, voorzieningen en wijzigingen waardoor het gehuurde aan huurder (tijdelijk) niet het genot verschafft dat hij daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht

verwachten, leveren geen gebrek op.

**14.3** Indien verhuurder ter uitvoering van de in 14.1 bedoelde werkzaamheden installaties of andere voorzieningen tijdelijk buiten bedrijf moet stellen, levert dit geen gebrek op.

**14.4** Bij door verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal verhuurder tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met de belangen van huurder 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.

**14.5** Indien huurder en verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van huurder komende werkzaamheden als genoemd in artikelen 12.1 en 12.4 van de algemene bepalingen in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

**14.6** Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal hij huurder een renovatievoorstel doen. Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop met vervangende nieuwbouw, toevoegingen aan en veranderingen van het gehuurde. De in 14.1 bedoelde werkzaamheden en het in 14.1 bedoelde onderzoek kunnen niet als renovatiewerkzaamheden worden bestempeld. Het voorgaande laat onverlet het bepaalde in artikelen 7:220 lid 4 en 7:296 Burgerlijk Wetboek.

**14.7** In afwijking van het gestelde in artikel 7:220 lid 3 Burgerlijk Wetboek, wordt een renovatievoorstel van verhuurder vermoed redelijk te zijn, indien de renovatie drie of meer zelfstandige bedrijfsruimten betreft die een bouwkundige eenheid vormen en indien het voorstel de instemming heeft van tenminste 51% van de huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die huurders tezamen tenminste 70% van het aantal m<sup>2</sup> 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 de niet-verhuurde m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak aangemerkt. Indien een renovatievoorstel op grond van het bovenstaande vermoed wordt redelijk te zijn, kan een huurder van wie het gehuurde is bij de renovatie is betrokken en die niet met het voorstel heeft ingestemd binnen acht weken na verzending van de schriftelijke kennisgeving daarvan door verhuurder aan huurder, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

**14.8** Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde of buiten het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, ruimten van derden, 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 of te laten vervallen. Huurder zal deze werkzaamheden gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen.

### **Verzoeken/toestemming**

**15.1** Indien verhuurder of huurder na ondertekening van deze huurovereenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze huurovereenkomst verlangt, dient verhuurder of huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk in te dienen.

**15.2** Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming van verhuurder of huurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt.

**15.3** Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

### **Wijziging organisatie huurder/verhuurder**

**16** Partijen zijn verplicht om elkaar telkens schriftelijk op de hoogte te stellen van voorgenomen relevante wijzigingen in zijn/haar organisatie, waaronder begrepen de vennootschaprechtelijke structuur, voor zover deze relevant zijn voor de onderhavige huurovereenkomst. 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**

**17.1** Indien verhuurder een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, is huurder verplicht verhuurder of degene die zich ter zake bij huurder zal vervoegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.

**17.2** Ter uitvoering van het in 17.1 vermelde zijn verhuurder en/of alle door hem aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde in overleg met huurder te betreden.

**17.3** Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst zal huurder gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door verhuurder of diens gemachtigde, gelegenheid geven tot bezichtiging van het gehuurde, zonder dat dit een gebrek oplevert. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' bordes of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen, tenzij dit hem schaadt in de bedrijfsvoering.

### **Huurprijswijziging**

**18.1** 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).

Tenzij het bepaalde in 18.2 van toepassing is, wordt de gewijzigde huurprijs 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.

**18.2** Indien huurder of verhuurder gebruik wil maken van zijn wettelijke bevoegdheid om, afgezien van de overeengekomen huurprijsaanpassing als bedoeld in 18.1, nadere vaststelling van de huurprijs te verlangen, stelt hij de andere partij daarvan bij aangetekend schrijven in kennis.

**18.3** Partijen worden geacht over de benoeming van een deskundige, zoals bedoeld in artikel 7:304 Burgerlijk Wetboek, geen overeenstemming te hebben bereikt, indien een partij van de andere partij binnen drie weken na dagtekening van het verzoek om tot nadere huurprijsvaststelling over te gaan, geen opgave heeft ontvangen van een door de andere partij aangewezen deskundige die de benoeming heeft aanvaard. Ook worden partijen geacht over de benoeming van een deskundige geen overeenstemming te hebben bereikt als er binnen zes weken na dagtekening van het verzoek tot nadere huurprijsvaststelling geen aan een ieder van hen bekend gemaakte derde deskundige is benoemd. Bij het ontbreken van overeenstemming tussen partijen over de benoeming van een deskundige kan de meest gerede partij de benoeming van (een) deskundige(n) aan de rechter vragen.

Alleen deze door de rechter benoemde deskundige(n) brengt/bringen dan het advies omtrent de nadere huurprijs uit.

**18.4** Indien de huurprijs door partijen in overeenstemming met 18.2 en 18.3 opnieuw is vastgesteld vindt de eerstvolgende indexering van de huurprijs plaats één jaar nadat de nieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan, onder toepassing van de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de opnieuw vastgestelde huurprijs, als in 18.2 tot en met 18.3 bedoeld, 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 opnieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan.

**18.5** 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.

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

**18.7** 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 de levering van zaken en diensten (servicekosten)**

**19.1** Naast 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, het vastrecht en de kosten van de meterhuur, evenals 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 is overeengekomen dat bedoelde leveringen vanwege verhuurder worden verzorgd.

**19.2** Huurder sluit door verhuurder vooraf goed te keuren servicecontracten af met betrekking tot installaties die tot het gehuurde behoren.

**19.3** Indien partijen zijn overeengekomen dat aan huurder door of vanwege verhuurder zaken en diensten worden geleverd, 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 geleverde zaken en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen 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.

**19.4** Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een gespecificeerd servicekostenafrekening, onder vermelding van de periode waarop deze betrekking heeft en wijze van berekening daarvan alsmede, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.

**19.5** Na het einde van de huur wordt een gespecificeerd servicekostenoverzicht verstrekt over de periode die is verstreken na de periode waarop de daaraan voorafgaande afrekening betrekking had, tot aan het einde van de huurovereenkomst.

**19.6** Verstrekking van dit laatste overzicht vindt plaats na verloop van maximaal 12 maanden na afloop van het servicekostenjaar tenzij verhuurder niet in staat is dit overzicht te verstrekken. Verhuurder zal dit met redenen omkleed aan huurder mededelen. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

**19.7** 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.

**19.8** 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 te verwachte kosten.

**19.9** Ingeval tot de door of vanwege verhuurder te verzorgen leveringen de levering van gas, elektriciteit, warmte, koude en/of water behoort, kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van het bepalen van het verbruik daaraan gekoppeld huurders aandeel in de kosten van het verbruik aanpassen.

**19.10** Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte, koude en/of 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, koude en/of 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.

**19.11** Behoudens in geval van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder, is verhuurder niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van de hiervoor bedoelde zaken en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.



## **Belastingen, lasten, heffingen, premies**

### **Omzetbelasting**

**20.1** 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:

- 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.
- 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 fiscus moet betalen.
- Alle overige schade die verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

**20.2** Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie (als bedoeld in 20.1) 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 20.1 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.

**20.3** Het in 20.1. 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.

**20.4** Wanneer zich een situatie als bedoeld in 20.1 voordoet, zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 20.1 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.

**20.5** 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 Inspecteur der Omzetbelasting.

**20.6** Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 20.5 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 20.8, 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 fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, 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 20.1 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.

**20.7** Het in 20.1, 20.4 en 20.6 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, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

**20.8** Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van de optie (als bedoeld in 20.1), in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

### **Overige belastingen, lasten, heffingen, premies.**

**21.1** Voor rekening van huurder komen, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

- de onroerende-zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten;
- milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater

en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;

- baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen; voor de helft van het bedrag van de aanslag tenzij huurder in overwegende mate wordt gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd,

geheel of een evenredig gedeelte daarvan. Verhuurder zal huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Indien huurder verplicht is meer dan de helft van het bedrag van de aanslag (aan verhuurder) te voldoen, zal verhuurder desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van huurder, zo mogelijk, meenemen. d. rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten;

e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorchten, lasten, 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.

**21.2** 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 worden voldaan.

## **Verzekeringen**

**22.1** 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 in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden.

**22.2** Verhuurder en andere 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.

**22.3** 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**

**23.1** 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.

**23.2** 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.

**23.3** Huurder dient in aanvulling op 23.2 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.

**23.4.** 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 anderszins aangeeft. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd, tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

**23.5** 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.

**23.6** 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.

**23.7** 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 dit zal dienen te geschieden.

**23.8** Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd



de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

**23.9** 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.

#### **Kosten in geval van tussentijdse beëindiging huurovereenkomst**

**24** Huurder is gehouden om verhuurder te vergoeden alle kosten, schade en rente die het gevolg zijn van een tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst, tenzij tussen partijen schriftelijk anders is overeengekomen dan wel tenzij er sprake is van een toerekenbare tekortkoming van verhuurder. Tot die kosten en schade worden eveneens gerekend, de verschuldigde huurprijs plus omzetbelasting over de overeengekomen resterende huurtermijn, de kosten van de overeengekomen door verhuurder te leveren zaken en diensten, waaronder begrepen de verwarmingskosten, althans indien en voor zover verhuurder gehouden is om deze zaken en diensten na de beëindiging van de huurovereenkomst van derden af te nemen, de kosten van wederverhuur, alle gemaakte en te maken kosten ter incasso van de schade zowel in als buiten rechte, daaronder begrepen de kosten van rechtskundige bijstand.

#### **Betalingen**

**25.1** De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder enige opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.

**25.2** 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, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

**25.3** 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 25.1 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.

#### **Bankgarantie/Waarborgsom**

**26.1** Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder een bankgarantie afgeven in overeenstemming met een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder dan wel waarborgsom storten op een door verhuurder opgegeven bankrekening. Deze bankgarantie 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 te gelden voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.

**26.2** Als de bankgarantie dan wel waarborgsom is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgen voor een nieuwe bankgarantie dan wel waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in 26.1, 26.3 en 26.4 tot het bedrag dat direct voorafgaande aan het moment dat de bankgarantie dan wel waarborgsom werd aangesproken, van toepassing was.

**26.3** Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de betalingsverplichting als genoemd in artikel 4.7.1 van de huurovereenkomst van totaal 10 % 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.

**26.4** Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen voor een nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting of wel aanvulling van de reeds gestorte waarborgsom.

**26.5** Indien de waarborgsom niet rechtsgeldig aangesproken is door verhuurder dient verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst de waarborgsom terug te storten op een door huurder op te geven bankrekening.

### **Hoofdelijkheid**

27.1 Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn dezen 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 één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

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

### **Niet tijdige beschikbaarheid**

28.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, 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.

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

28.3 Onder een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in 28.2 wordt mede verstaan de situatie dat verhuurder zich niet inspant om het gehuurde zo spoedig mogelijk alsnog aan huurder ter beschikking te stellen.

28.4 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.

### **Appartementsrechten**

29.1 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 in acht nemen. 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.

29.2 Verhuurder zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet meewerken aan het tot stand brengen van voorschriften die het gebruik van het gehuurde conform de overeengekomen bestemming belemmeren.

29.3 Verhuurder zorgt er voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 29.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

### **Kosten, verzuim**

30.1 In alle gevallen waarin verhuurder een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte redelijke kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door verhuurder te betalen proceskosten - aan verhuurder 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 €15.000.

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

30.2 Huurder is in verzuim door het enkel verloop van een bepaalde termijn.

### **Boetebepaling**

31 Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 9, 13.3, 25 en 26 van de algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opelsbare boete van € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

### **Wet Bescherming Persoonsgegevens**

32 Indien huurder een natuurlijke persoon is, kunnen de persoonsgegevens van huurder door verhuurder en de beheerder in een bestand zijn opgenomen/verwerkt of zijn bestemd om daarin te worden opgenomen.



### **Domicilie**

**33.1** Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde.

**33.2** 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.

**33.3** Als huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan verhuurder, geldt het laatst geregistreerde adres van huurder bij de Kamer van Koophandel als domicilie van huurder. Als huurder daar niet staat ingeschreven geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

### **Klachten**

**34** 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.

### **Beheerder**

**35** Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich ter zake van alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden met de in artikel 8.1 van de huurovereenkomst vermelde beheerder verstaan.

### **Slotbepaling**

**36** Indien een deel van de huurovereenkomst of van 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, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3:42 Burgerlijk Wetboek, als overeengekomen hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

