

Taxatierapport

Badweg 2-4, 8934AA te Leeuwarden



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

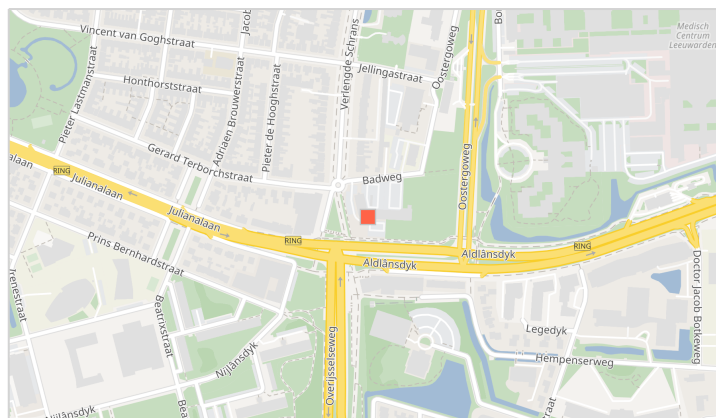
13 november 2020



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

Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	BDO101111
VMS taxatienummer:	21523502
Complex:	Badweg 2-4, 8934AA te Leeuwarden
Adres:	Badweg 2-4, 8934AA te Leeuwarden
Eigenaar:	Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed V
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	6.518



Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1990
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	4.255
Totaal VVO m² of stuks:	3.909
Verhouding VVO / BVO:	1:1,09
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	108
Parkeerratio:	1:36
Marktwarde per m²:	€ 602



Waardering

Opdrachtgever:	AC Leeuwarden 5 C.V.
Contactpersoon:	Dhr. R. Pereira & Dhr. L. Hoefman
Doel taxatie:	Verslaglegging jaarrekening
Taxateur:	Herman Wentzel MRICS RRV RT
Waardepeildatum:	woensdag 30 september 2020
Marktwarde kosten koper:	€ 2.350.000
BAR markt/herz. huur kk:	17,0 %
BAR contractuur kk:	9,8 %

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 400.410
Theoretische huur:	€ 339.823
Netto markt/herz. huur:	€ 354.296
Correctie meer- en minderhuur:	-€ 112.218
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	11,5 %
Exploitatielasten excl canon:	€ 46.114
Exploitatiekosten incl canon:	€ 46.114
Leegstand % markt/herz. huur:	27,1 %
Aantal huurders:	3
Gem. restduur contracten jr:	2,0

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

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

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Redelijk
Alternatieve aanwendbaarheid:	Goed

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Matig
Courantheid verhuur:	Matig

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

EUR 2.350.000

Marktwarde kosten koper

Rapport samenvatting | Commercieel

Sterktes

Zichtlocatie
(Multi)functionaliteit (alternatief gebruik)
Identiteit en herkenbaarheid
Grotendeels verhuurde staat
Deelverhuur per verdieping en/of per vleugel mogelijk

Zwaktes

Omvang
Bereikbaarheid van het object zelf
Huidige leegstand
Energielabel: F

Kansen

(Her)Ontwikkelingspotentieel

Bedreigingen

Marktontwikkelingen
Concurrerend aanbod
Energielabel C verplichting kantoorruimten 2023

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 riool aansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object.

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

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

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

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

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

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

Bijzondere uitgangspunten

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

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

Toelichting op de waardering

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

Opmerkingen / Afwijkingen t.o.v. taxatiestandaarden

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

INHOUD TAXATIERAPPORT

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

A OPDRACHT**A.1** Opdrachtgever

Opdrachtgever: AC Leeuwarden 5 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 drie kadastrale percelen groot 6.518 m² in eigendom bij Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed V met een kantoorgebouw bestaande uit vijf bouwlagen met 108 parkeerplaatsen op het omliggende terrein en is gelegen aan het begin van de "kantorenhak van Leeuwarden".

Adres:	Badweg 2-4, 8934AA te Leeuwarden
VMS-taxatienummer:	21523502
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	woensdag 30 september 2020
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR waarde

B.2 Doel van de taxatie

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

B.3 Waardering & basis van de waarde

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

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

Het object is per 30 september 2020 getaxeerd op:**Marktwaarde kosten koper:****EUR 2.350.000***Zegge:**twee miljoen driehonderd vijftig duizend euro*

Handtekening taxateur:



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

B.4 Inspectie

Datum opname en inspectie:	maandag 14 september 2020
Mate van inspectie:	Inpandig
Inspectie uitgevoerd door:	Herman Wentzel MRICS RRV RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

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

B.5 Uitgangspunten en afwijkingen

Algemene uitgangspunten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bijzondere uitgangspunten

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

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

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

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

B.6 Nadere toelichting op de waardering

Toelichting op de waardering

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

Aanpassingen op conceptrapportage

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

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

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

Taxatie onnauwkeurigheid

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

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

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

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

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

B.7 Eerdere taxaties en overzicht andere waarderingen

Eerdere taxaties

Door taxateur zijn eerdere taxaties van het onderhavige object uitgevoerd:

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

Overzicht eerdere taxaties

Rapport datum	Peildatum	Waarde	Reden taxatie	Opmerkingen
28-3-2017	31-12-2016	€ 2.950.000	Balanswaardering	Volledige taxatie
14-11-2017	10-12-2017	€ 2.935.000	Financiering, Balanswaardering	Update
13-3-2019	31-12-2018	€ 2.675.000	Opname in prospectus, Balanswaardering	Update
30-1-2020	5-12-2019	€ 2.390.000	Opname in prospectus	Volledige taxatie

B.8 Overzicht inzage documenten

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

B.9 Gehanteerde taxatiemethodiek

Gehanteerde taxatiemethodiek

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

Huurwaarde kapitalisatiemethode:

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

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

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

Discounted cashflowmethode (DCF):

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

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

Comparatieve methode:

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

B.10 Plausibiliteit taxatie

Plausibiliteitsverklaring

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

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

Handtekening controlerend taxateur:



ing. Walter Kuipers RT REV

Datum en plaats: 13 november 2020 | Amsterdam

C SWOT ANALYSE

Sterktes

Zichtlocatie
(Multi)functionaliteit (alternatief gebruik)
Identiteit en herkenbaarheid
Grotendeels verhuurde staat
Deelverhuur per verdieping en/of per vleugel mogelijk

Zwaktes

Omvang
Bereikbaarheid van het object zelf
Huidige leegstand
Energie label: F

Kansen

(Her)Ontwikkelingspotentieel

Bedreigingen

Marktonwikkelingen
Concurrerend aanbod
Energie label C verplichting kantoorruimten 2023

D JURIDISCH**D.1 Privaatrechtelijke aspecten**

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

Kadastrale omschrijving percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	Oppervlakte m ²	Eigenaar
Huizum	HZM00	F	2045		6.358	Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed V
Huizem	HZM00	F	2046		45	Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed V
Huizem	HZM00	F	2043		115	Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed V
Totaal					6.518	

Aantekeningen kadastraal object

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

Beschrijving erfpacht

Niet van toepassing.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Perceel 2045:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel Afkomstig uit stuk Hyp4 6358/36 Leeuwarden Ingeschreven op 25-05-1989
Naam gerechtigde Liander Infra N.V.

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 bestemmingsplan Leeuwarden - Huizum: Dienstverlening

De maximaal toegestane hoogte is 12 m.

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

Monument: **Nee**

Wet voorkeursrecht gemeenten: **Nee**

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten

Niet van toepassing.

Vestigingseisen

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

Fiscale aspecten

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

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Er zijn geen bijzondere publiekrechtelijke bepalingen bekend.

E OBJECT

E.1 Objectinformatie

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft drie kadastrale percelen groot 6.518 m² in eigendom bij Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed V met een kantoorgebouw bestaande uit vijf bouwlagen met 108 parkeerplaatsen op het omliggende terrein en is gelegen aan het begin van de "kantorenhak van Leeuwarden".

Bouwjaar: 1990

Bouwaard / materialen en constructie

Traditioneel gemetselde gevels, houten of gemoffelde aluminium kozijnen, isolatieglas. Bitumineuze dakbedekking. Goede tot matige afwerking interieur, pantry en toiletruimten op alle verdiepingen.

Voorzieningen:

Receptie, pantry, kantine met cateringfaciliteiten, lift, systeemplafond, verlichtingsarmaturen, ventilatie, topkoeling, zonwering en lamellen.

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: Goed

Constructie: Goed

Gevels: * Voldoende

Kozijnen: Voldoende

Daken/dakbedekkingen: * Voldoende

Binnenwanden: Voldoende

Plafonds: Voldoende

Overige afwerkingen: Goed tot Voldoende

Installaties (E en W, lift): Voldoende

Buitenterrein: Voldoende

*voor zover visueel waarneembaar

Parkeren (op eigen terrein): Goed

Functionaliteit: Goed

E.2 Oppervlakte

Overzicht ruimtetypes commercieel

Ruimtetypes	IPD type	VEX type	BVO m ²	VVO m ² of stuks	Oorspronkelijk bouwjaar
Kantoorruimte	Kantoor	kt 7 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in metselwerk, AK	4.255	3.909	1990
Totaal			4.255	3.909	

Overzicht andere ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	VEX type	Stuks	Oorspronkelijk bouwjaar
Parkeerplaatsen buiten	Parkeren buiten	kt 7 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in metselwerk, AK	108	1990
Totaal			108	

E.3 Renovatie

Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen

Inbraak alarmsysteem

E.4 Milieuaspecten en beoordeling

Omschrijving milieuaspecten

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

BREEAM: **Unclassified**

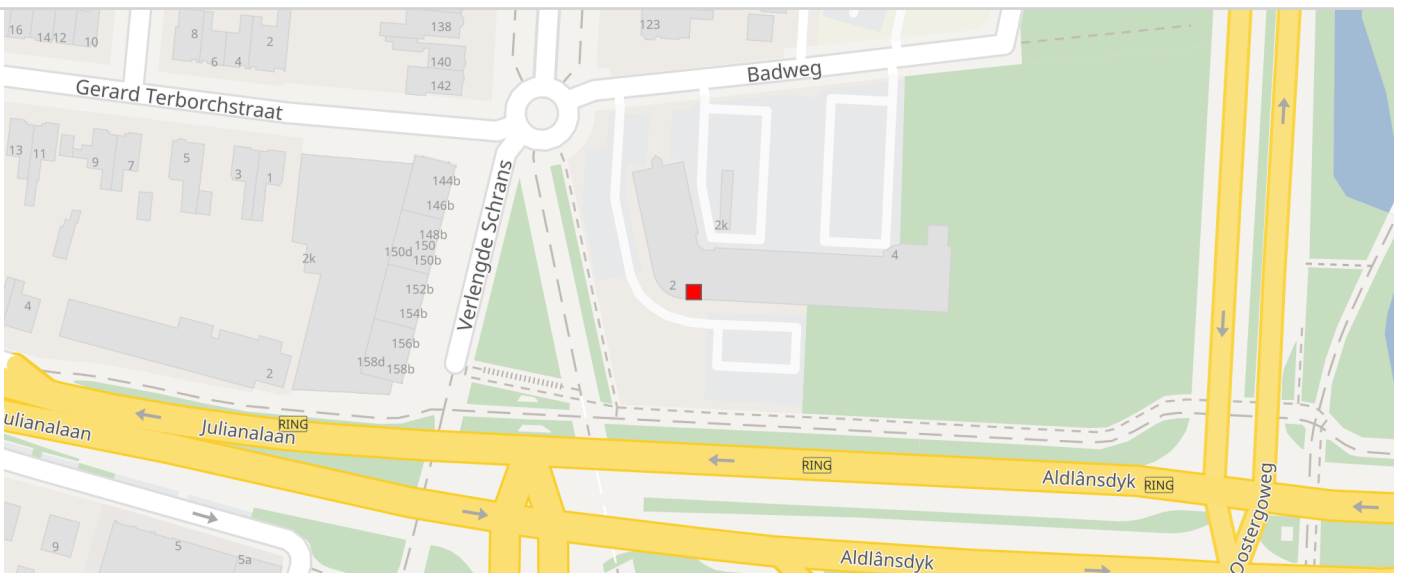
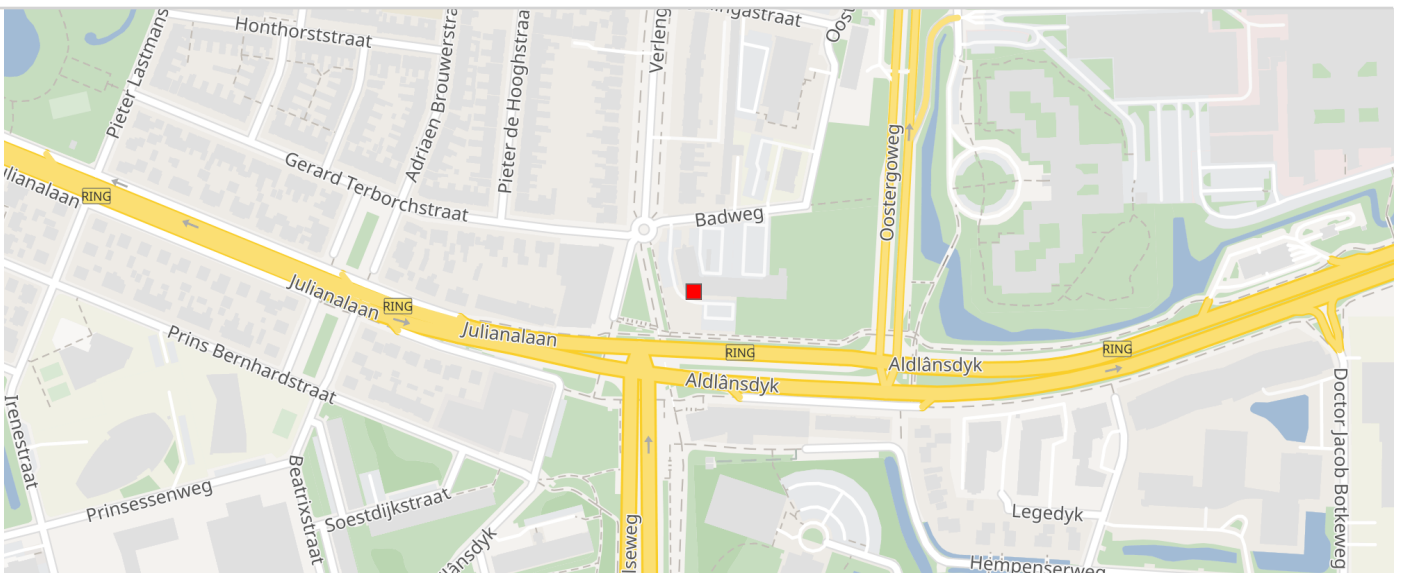
Objectbeoordeling

Het object is geschikt en functioneert naar behoren t.a.v. het huidige gebruik als kantoorruimte. Het object is uitermate geschikt voor meerdere huurders, waarbij zowel per verdieping als per vleugel separaat kan worden verhuurd. Tevens ligt het object op zicht van de ringweg/kruising N32 en N357. Bij vrijkomen dient men rekening te houden met kosten om het object weer te kunnen verhuren. De omvang, de aanwezige leegstand en het huidige energielabel in combinatie met de vereist investeringen om label C te behalen verhogen het risico.

Objectscore: **Matig**

F LOCATIE

F.1 Locatieoverzicht



F.2 Locatie informatie

Ligging: **Goed**
Op de kop van de kantorenhak aan de parallelweg van de Oostergoweg

Toelichting bereikbaarheid: **Goed**
Dichtstbijzijnde bushalte: Leeuwarden, Oostergoplein
Loopafstand: 0,3 km
Looptijd: 4 min.
Dichtstbijzijnde treinstation: Leeuwarden
Loopafstand: 1,4 km
Looptijd: 18 min.
Drie dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:
A32 op 4,8 km hemelsbreed met 9 min. reistijd over een route van 6,7 km
A31 op 9,2 km hemelsbreed met 12 min. reistijd over een route van 7,4 km
A7 op 24,7 km hemelsbreed met 29 min. reistijd over een route van 38,4 km

Voorzieningen

Walkscore

Bereikbaarheidsscore (0-100): 71

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

Parkeren op openbare weg: **Redelijk**
Parkeren is mogelijk langs de openbare weg.
Parkeren is voldoende mogelijk op het eigen terrein (108 parkeerplaatsen)

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

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

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

G GEBRUIK

G.1 Gebruik van het object

Huidig gebruik

Het getaxeerde is momenteel in gebruik als kantoorruimte bij 3 huurders. Het object betreft voor ca. 25% leegstand. Tevens is op het dag een zendmast aanwezig waarvoor op jaarbasis een vergoeding van ca. € 5.520,- wordt ontvangen van Vodafone Libertel B.V.. Deze overeenkomst loopt tot en 31-12-2029.

Voorgenomen gebruik

Voortzetting huidig gebruik.

G.2 Huur bijzonderheden

Overzicht huurovereenkomsten

Huurder	Einddatum	Opgezegd	Opzegtermijn	Opzegdatum	VVO m ²	Stuks	Contractuur jr	Markt/herz. huur jr
Axentrix B.V.	31-12-2023		12	31-12-2022	261	8	€ 25.451	€ 27.090
Stichting Jeugdhulp Friesland	31-8-2022		12	31-8-2021	2.230	48	€ 164.797	€ 222.300
Gomarus College	31-7-2022		3	30-4-2022	431	8	€ 40.945	€ 42.390
Totaal					2.922	64	€ 231.193	€ 291.780

Kerngegevens van de huurovereenkomsten

Gegevens	Waarde
Contractuur	€ 231.193
Aanvangsleegstand	-€ 104.533
Oninbare huur	-
Huurvrij	-

Huurbijzonderheden

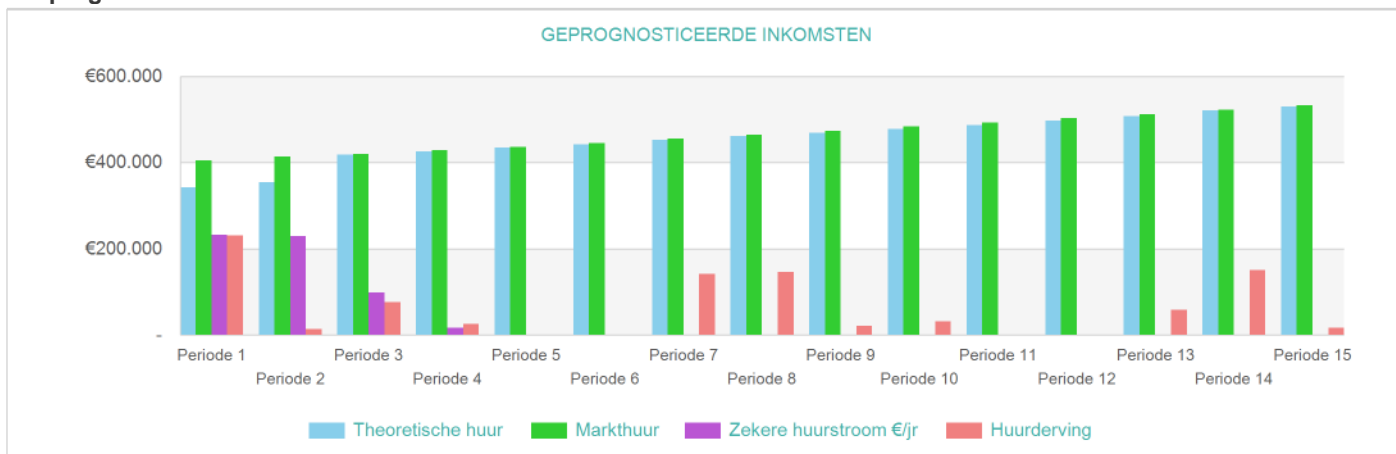
Stichting Jeugdhulp Friesland:
- 3% BTW-compensatie

Stichting Gomarus College
- 5% BTW-compensatie

Huidige verhuursituatie:

Redelijk

Geprognosticeerde huurstromen



Gehanteerde contractgemiddelden (ongewogen)

Item	Waarde
Vertrekkans huidige huurder	50%
Vertrekkans toekomstige huurders	50%
Looptijd nieuwe huurcontracten in maanden	60
Mutatieleegstand in maanden	10
Aanvangsleegstand in maanden	12
Defaultrisico	0%
Mutatiekosten aanvangsleegstand m ² /st	€ 100
Mutatiekosten eerste contract m ² /st	-
Mutatiekosten toekomstige contracten m ² /st	-
Promotiekosten % markthuur	1,0%
Verhuurcourtage % markthuur	14,0%

G.3 Alternatieve aanwendbaarheid

Alternatieve aanwendbaarheid: **Goed**

Optimale aanwending (scenario analyse)

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

H ONDERBOUWING

H.1 Marktvisie

Marktbeeld

MARKTSITUATIE KANTORENMARKT NEDERLAND 1e HALFJAAR 2020

De kantorenmarkt wordt momenteel duidelijk geraakt door de coronacrisis. Zo is de vraag naar kantoorruimte sinds het tweede kwartaal van 2020 sterk gedaald. Veel huisvestingsbeslissingen zijn uitgesteld of afgeblazen. De directe gevolgen worden nog wel gedempt doordat veel huurcontracten nog doorlopen. Het aanbod van kantoorruimte en de huurprijzen zijn vooralsnog stabiel gebleven. Hoe deze zich de komende periode ontwikkelen hangt mede af van de omvang en duur van de coronacrisis en de recessie. Wel staat de kantorenmarkt er door de sterke groei van de werkgelegenheid van de afgelopen jaren en de verbeterde marktsituatie in veel gemeenten veel beter voor dan tijdens voorgaande crisis. Daarbij is wel onderscheid tussen kantoorruimte op hoogwaardige locaties in de grote steden, waar het aanbod beperkt is, en tal van locaties die minder aantrekkelijk zijn en nog altijd veel leegstand kennen.

Ook op de beleggingsmarkt liet de vraag in het tweede kwartaal een sterke daling zien. De belangstelling van, hoofdzakelijk buitenlandse, beleggers voor kantoorpanden concentreert zich vooral op de G4. Een prijseffect is vooralsnog niet zichtbaar maar naar verwachting komen de aanvangsrendementen onder opwaartse druk te staan. Dat geldt vooral voor minder hoogwaardige kantoren en kantoren buiten de G4.

AANBOD

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

OPNAME

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

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

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

HUURPRIJZEN

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

OVERIGE TRENDS KANTORENMARKT

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

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

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

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

BELEGGINGSMARKT KANTOREN NEDERLAND

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

AANVANGSRENDEMENTEN

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

VOORUITZICHTEN KANTORENMARKT

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

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

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

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

Verwachtingen indexen commercieel

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

Marktsituatie

Zie bijlage "Stand van zaken Commercieel vastgoed in COROP-gebieden 2019" - Noord-Friesland

H.2 Markthuur en referenties

Huurreferenties commercieel/parkeren

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m ² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/j/m ² of stuk
31-7-2019	Sixmastraat 66	LEEWARDEN	Kantoor	565	€ 56.500		€ 100
30-6-2019	Tadingastraat 7	Leeuwarden	Kantoor	1.213	€ 115.235		€ 95
26-6-2019	Poolsterweg 3	Leeuwarden	Kantoor	1.510	€ 105.750		€ 70
20-6-2019	Oosterkade 72	LEEWARDEN	Kantoor	203	€ 26.000		€ 128
30-5-2019	Westersingel 52	LEEWARDEN	Kantoor	245	€ 24.255		€ 99

Algemene toelichting op de huurreferenties

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

Verklaring gehanteerde markthuur

Vraaghuur/huurtransacties variëren in de omgeving binnen een bandbreedte van € 70 tot € 128 per m² VVO, afhankelijk van onder meer de ligging, omvang, ouderdom en gebruiks- cq verhuurmogelijkheden. Huurtransacties van vergelijkbare objecten hebben voldoende in de omgeving plaatsgevonden.

Gelet op de ligging, de uitstraling en de verhuurmogelijkheden hebben wij een gemiddelde (of specifiek per gebruik) markthuur vastgesteld van € 102 per m² VVO. De totale markthuurwaarde is door ons ingeschat op een bedrag van € 400.410 per jaar. De huuropbrengst, inclusief leegstand bedraagt € 231.193 op jaarbasis (excl. BTW-compensatie). 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.

Overzicht ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	BVO m ²	VVO m ² of stuks	Markt/herz. huur per m ²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Kantoorruimte	Kantoor	4.255	3.909	€ 90	€ 351.810	87,9 %
Totaal		4.255	3.909		€ 351.810	87,9 %

Overzicht andere ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	Stuks	Markthuur per stuks	Markthuur jr	% van totaal
Parkeerplaatsen buiten	Parkeren buiten	108	€ 450,00	€ 48.600	12,1 %
Totaal		108		€ 48.600	12,1 %

H.3 Koopreferenties en gehanteerde rendementen en output parameters

Koopreferenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	m ² / stuks	BAR	Koopsom kk	koopsom per stuks/m ²
15-5-2019	Zuidersingel 3	Leeuwarden	Kantoor	8.259	0%	€ 4.684.294	€ 567
14-10-2019	Celsiusweg 41	Leeuwarden	Kantoor	1.288	0%	€ 1.050.000	€ 815
01-7-2020	Marshallweg 9	Leeuwarden	Kantoor	4.460	0%	€ 2.450.000	€ 549
17-7-2020	Snekertrekweg 1	Leeuwarden	Kantoor	10.765	0%	€ 1.825.000	€ 170
14-8-2020	Tesselschadestraat 29	Leeuwarden	Kantoor	3.075	0%	€ 2.700.000	€ 878

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

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

Gehanteerde input en berekende output yields commercieel

Input yield	Yield	Output yield	Yield
Disconteringsvoet	10,80 %	BAR theoretische huur kk	14,43 %
NAR % vrij op naam	9,15 %	BAR contracthuur kk	9,82 %
Exityield	11,00 %	BAR markt/herz. huur kk	17,01 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Vraagprijzen/verkooptransacties variëren in de omgeving binnen een bandbreedte van € 170 tot € 878 per m² VVO, afhankelijk van ondermeer de ligging, omvang, ouderdom en gebruiks- cq verhuurmogelijkheden. Verkooptransacties van vergelijkbare objecten hebben in de omgeving voldoende/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 9,15 %.

Het Netto Aanvangs Rendement is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

Risicovrije obligatierente looptijd van 10 jaar: -0,10 %
Risico-opslag categorie: 4,50 %
Risico-opslag object: 4,75 %

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

Disconteringsvoet: 10,80 %
Exit yield v.o.n.: 11,00 % (toeslag op NAR van 0,1% per jaar gedurende de beschouwingsperiode)

Opbouw disconteringsvoet:
Risicovrije obligatierente looptijd van 10 jaar: -0,10 %
Risico-opslag categorie: 4,50 %
Risico-opslag object: 6,40 %

H.4 Onderbouwing correcties

Zie bijlage "Estimate Replacement Costs".

Vergoeding zendmast: Op jaarbasis een vergoeding van ca. € 5.381,- wordt ontvangen van Vodafone Libertel B.V.. Deze overeenkomst loopt tot en 31-12-2029.

H.5 Beoordeling

Courantheid verhuur: Matig

Verhuurbaarheid

De verhuurmogelijkheden worden ingeschat als Matig tot Redelijk, gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod ter plaatse, locatie, onderhoudstoestand, opleveringsniveau en omvang. De vraag naar kantoorruimte in Leeuwarden is beperkt waardoor rekening gehouden moet worden met een langere doorlooptijd en prijzen die onder druk staan.

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

Courantheid verkoop: Matig

Verkoopbaarheid

De verkoopmogelijkheden worden ingeschat als Matig tot Redelijk, gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod ter plaatse, locatie, huur-/gebruikssituatie, onderhoudstoestand, opleveringsniveau en omvang. De grotendeels verhuurde staat met dit type huurders is voor beleggers in verhuurd een pré. De huidige leegstand in combinatie met de huidige situatie op de kantorenmarkt verhoogt het risico.

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

Verkooptijd als belegging (maanden): 18 maanden

I DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

Object	
Madaster/bouwstoffen of materialen paspoort	Nee
Voorzieningen voor bedreigde soorten	Nee
Hergebruik water	Nee
Gebruikers kunnen ramen openen	Ja
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	Ja
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	Nee
Overwegend LED verlichting	Nee
Overwegend lichaamsdetectie	Nee

Certificaten / contracten	
LEED	None
BREEAM	Unclassified
WELL Certificaat	Unclassified
Energie Prestatie Contract (EPC)	Nee
Regeling groenprojecten	Nee

Verwarming	
Soort verwarming	Radiatoren
Soort bron	HR ++ ketel
Warm water	CV - combiketel
Luchtbehandeling	Airconditioning

Isolatie		Groen
Dak	Onbekend	Nee
Gevels	Onbekend	Nee
Vloer	Onbekend	
Glas	Onbekend	

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

Voorgestelde maatregelen verduurzaming gebouw						
Omschrijving	Voorzieningen	Aantal	Prijs per eenheid	Bedrag	Kostenbesparing	Toelichting taxateur
Upgrades regarding energy label		1	€ 320.000	€ 320.000		
Totaal			€ 320.000	€ 320.000		

Totale investering voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen: € 320.000

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

Volgens opgave van de eigenaar omvat de verduurzaming van het object onder andere, maar niet uitsluitend de volgende maatregelen:

Badweg 2
Toegepaste LED verlichting
Aanwezigheidsdetectie + daglichtregeling
HR++ glas in kunstof kozijnen

Badweg 4
LED verlichting icm aanwezigheidsdetectie icm daglichtregeling
HR++ glas
Dakisolatie (natuurlijk vervangingsmoment + 100mm iso 1,10)

Op basis van de aangeleverde Estimate Replacement Costs bedraagt de benodigde investering ca. € 320.000,- excl. BTW.

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 bouwaanvraag is ingediend. In het kader van het Energieakkoord is besloten tot het verplicht stellen van een energielabel C voor kantoren. Die algemene verplichting voor alle kantoren geldt per 1 januari 2023. Op dit moment worden er vanuit de zijde van de overheid geen sancties opgelegd wanneer er geen energielabel wordt overlegd bij een transactie. De verwachting is dat dit op termijn wel het geval zal zijn; hiermee dient rekening te worden gehouden.

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

Energielabel: **F**

Uitleg energielabel

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

Verwacht energielabel na investeringen: **C**

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

Bouwkundige en technische staat

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
- 3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
- 4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
- 5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/ zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- 6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
- 7 Ten behoeve van een taxatie waarin de 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 bepalingmethoden 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 ("woningwaarderingsstelsel"). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

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

Overige waarde bepalende factoren

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

Copyright

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

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

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

Marktwaaarde

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

Uitgangspunten:

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

Markthuur

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

Uitgangspunten:

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

Theoretische huur

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

Classificatie voor energieklassen

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

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

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

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

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

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

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

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

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

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

Waardepeildatum

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

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

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

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2016

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2017

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

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

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

L BIJLAGEN OVERZICHT

Bijlagen

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



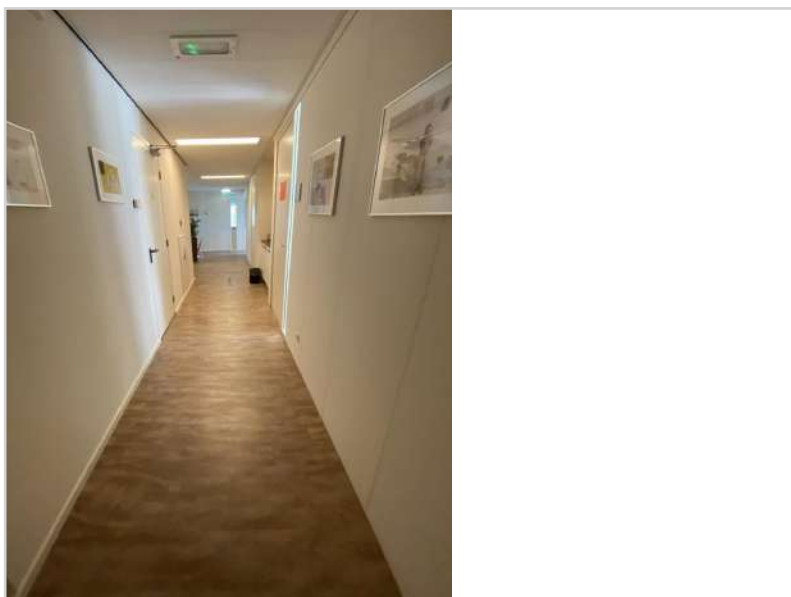
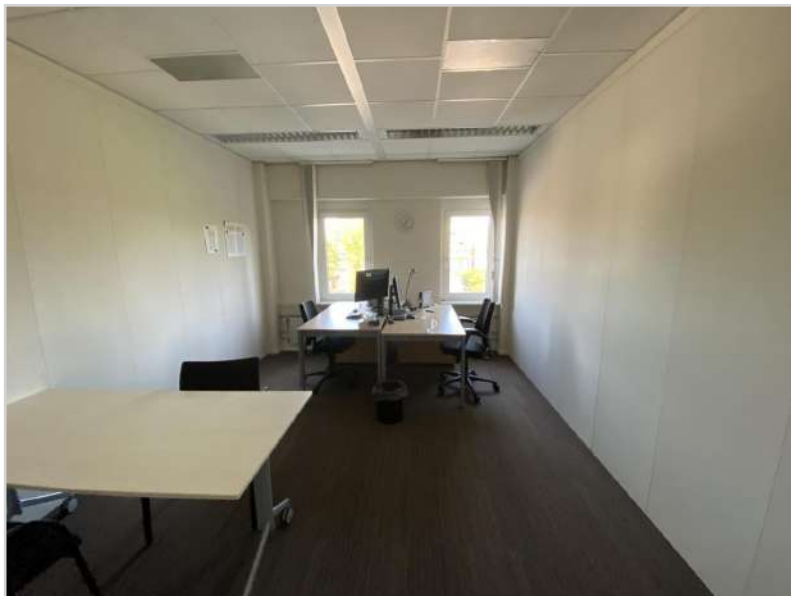
BIJLAGEN FOTO'S



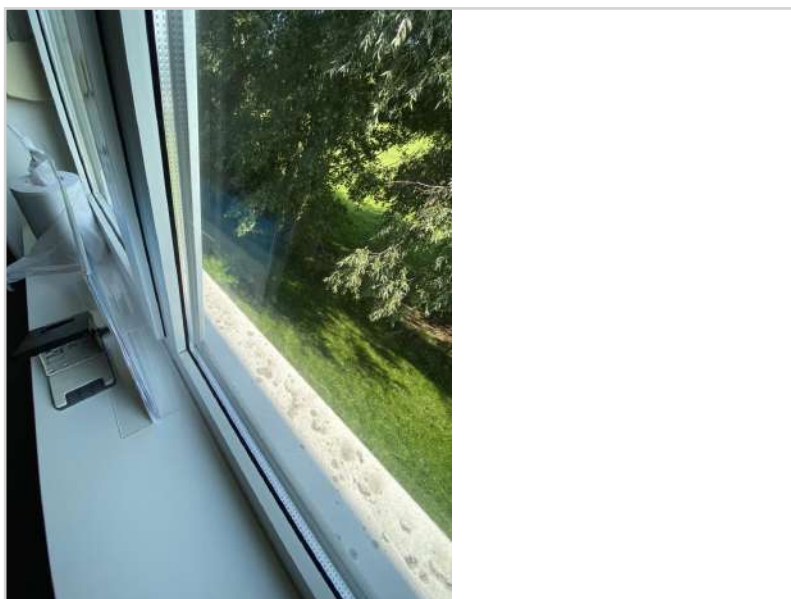


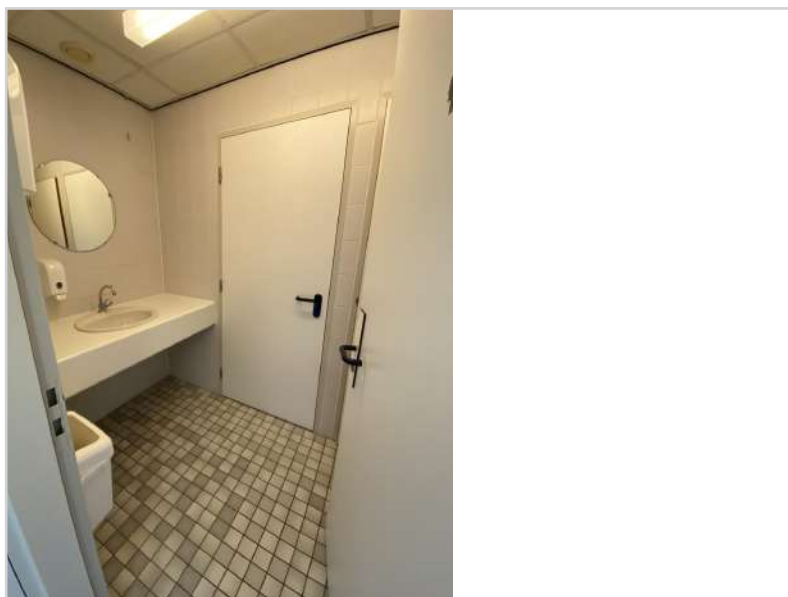




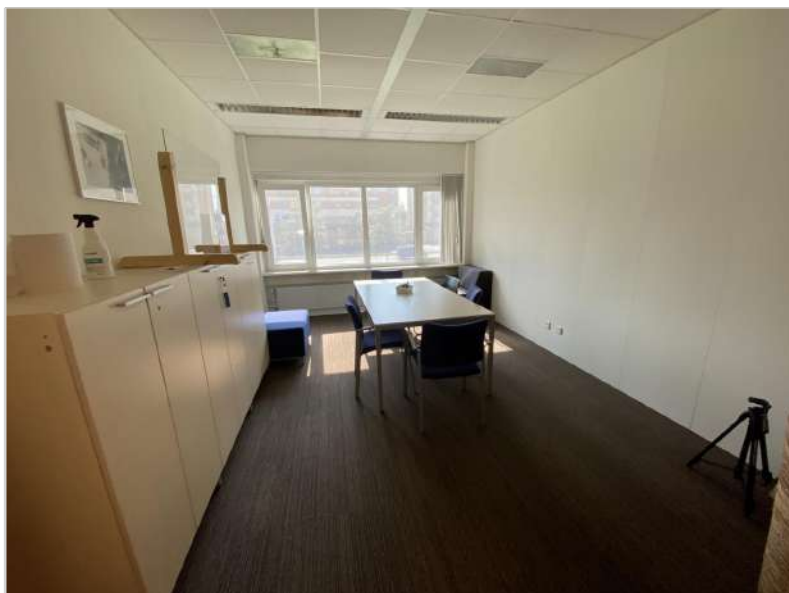


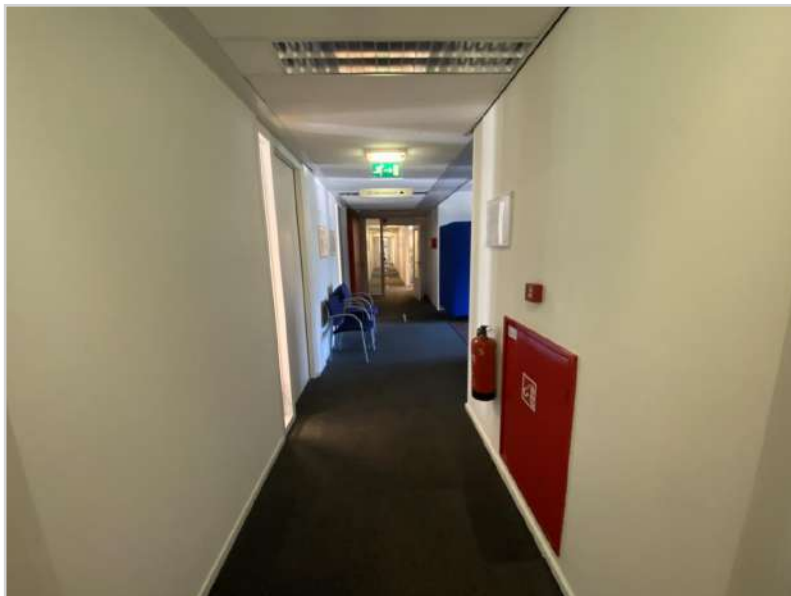


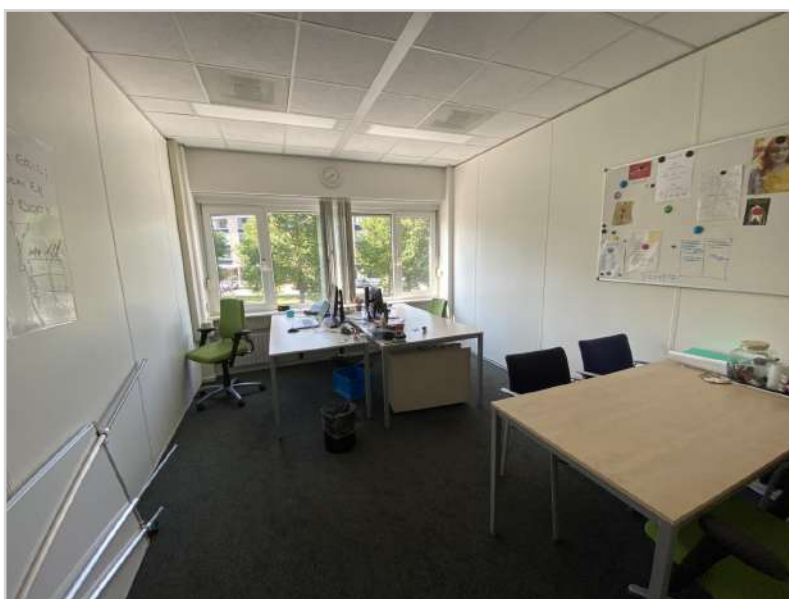
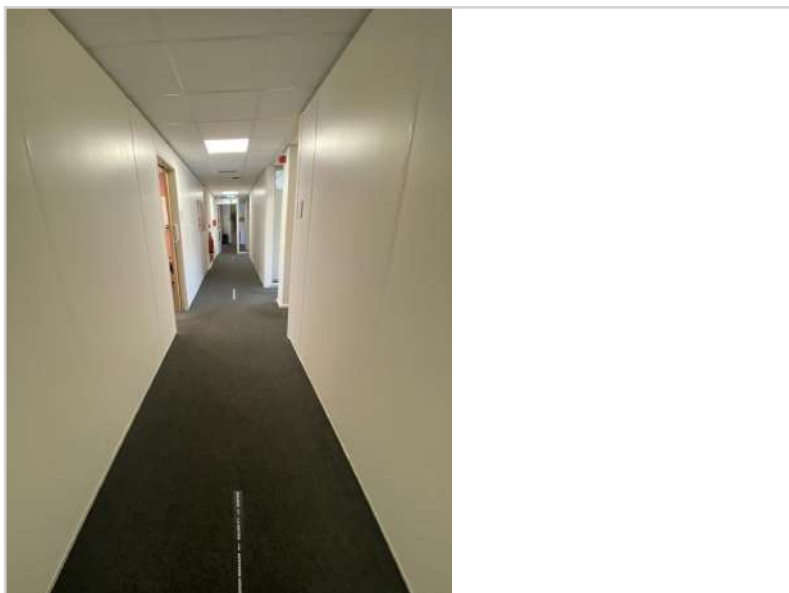










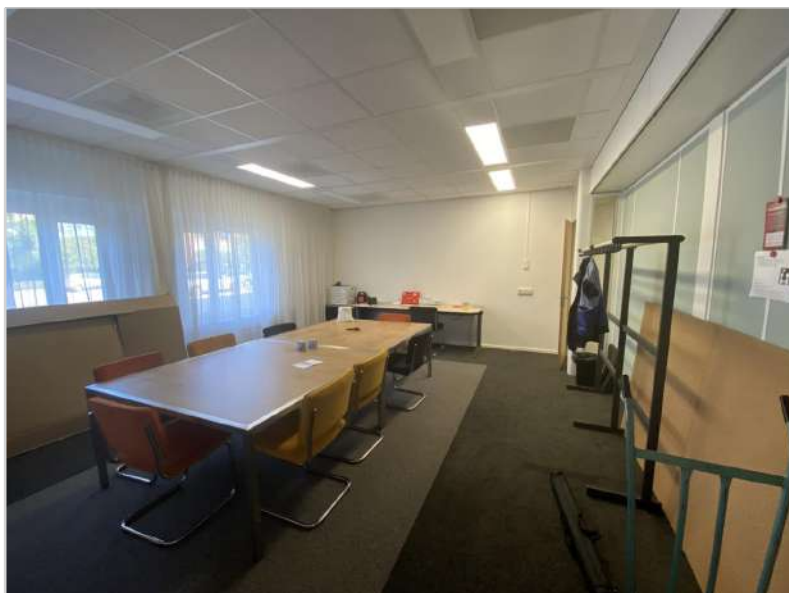


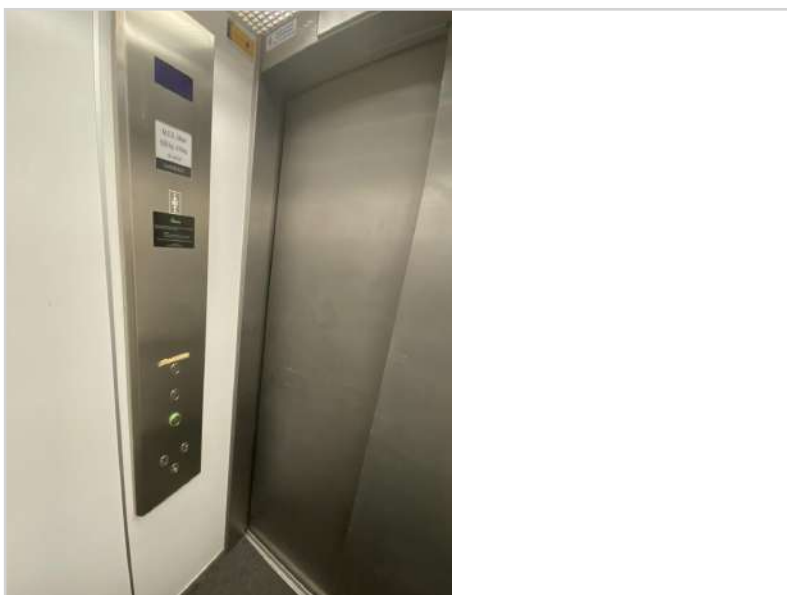






















BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

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

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


Referentie type: koop | Celsiusweg 41, 8912 AM Leeuwarden

Transactiedatum:	14-10-2019 22:00:00	Koopsom kk:	€ 1.050.000	
Adres:	Celsiusweg 41	Koopsom p/m²:	€ 815	
Plaats:	Leeuwarden			
IPD type:	Kantoor			
m² / stuks:	1.288			
Bron:	Tiara Business			

Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verkocht, Afmelddatum=1-11-2019, TxPrijs=1050000, TxConditie=kosten koper, TxOppervlakte=1288, Koopprijs=1100000, KoopConditie=kosten koper, Hoofd functie=belegging, KantoorruimteOpp=1288

Referentie type: koop | Tesselschadestraat 29, 8913 HA Leeuwarden

Transactiedatum:	14-8-2020	Koopsom kk:	€ 2.700.000	
Adres:	Tesselschadestraat 29	Koopsom p/m²:	€ 878	
Plaats:	Leeuwarden			
IPD type:	Kantoor			
m² / stuks:	3.075			
Bron:	Vastgoeddata			

Toelichting op deze referentie

Bouwjaar 1995, 25 jaar oud
Gebruiksoppervlakte 3.075 m² (2 verblijfsobjecten)
Per gebruiksdoel Opgetelde oppervlakte Aantal verblijfsobjecten
Kantoorfunctie 3.069 m² 1
Overige gebruiksfunctie 6 m² 1
Totaal 3.075 m² 2
Perceeloppervlakte 4.505 m²
Bebouwd oppervlakte 888 m²
Bebouwd percentage 20%
Pandhoogte 22 meter

Bestemming kantoor
Gebruiksdoel kantoorfunctie, overige gebruiksfunctie

Energie label
Adres Energieklasse Energie-index Geldig tot
Tesselschadestraat 29 B 1.130 14 september 2028

Referentie type: **koop** | Zuidersingel 3, 8911 AV Leeuwarden

Transactiedatum:	15-5-2019	Koopsom kk:	€ 4.684.294
Adres:	Zuidersingel 3	Koopsom p/m ² :	€ 567
Plaats:	Leeuwarden		
IPD type:	Kantoor		
m ² / stuks:	8.259		
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie

Bouwjaar 1982, 38 jaar oud
 Gebruiksoppervlakte 8.259 m² (2 verblijfsobjecten)
 Per gebruiksdoel Opgetelde oppervlakte Aantal verblijfsobjecten
 Kantoorfunctie 8.255 m² 1
 Overige gebruiksfunctie 4 m² 1
 Totaal 8.259 m² 2
 Perceeloppervlakte 3.175 m²
 Bebouwd oppervlakte 1.159 m²
 Bebouwd percentage 36%
 Pandhoogte 32 meter
 Gebruiksdoel kantoorfunctie, overige gebruiksfunctie

Energielabel
 Adres Energieklasse Energie-index Geldig tot
 Zuidersingel 3 A 1.030 24 oktober 2024

Referentie type: **koop** | Marshallweg 9, 8912 AC Leeuwarden

Transactiedatum:	1-7-2020	Koopsom kk:	€ 2.450.000
Adres:	Marshallweg 9	Koopsom p/m ² :	€ 549
Plaats:	Leeuwarden		
IPD type:	Kantoor		
m ² / stuks:	4.460		
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie

Bouwjaar 2002, 18 jaar oud
 Gebruiksoppervlakte 4.460 m² (2 verblijfsobjecten)
 Per gebruiksdoel Opgetelde oppervlakte Aantal verblijfsobjecten
 Kantoorfunctie 4.460 m² 2
 Totaal 4.460 m² 2
 Perceeloppervlakte 5.988 m²
 Bebouwd oppervlakte 2.118 m²
 Bebouwd percentage 35%
 Pandhoogte 15 meter

Referentie type: **koop** | Snekertrekweg 1, 8912 AA Leeuwarden

Transactiedatum:	17-7-2020	Koopsom kk:	€ 1.825.000
Adres:	Snekertrekweg 1	Koopsom p/m ² :	€ 170
Plaats:	Leeuwarden	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Veel slechter
IPD type:	Kantoor		
m ² / stuks:	10.765		
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie

Bouwjaar 1987, 33 jaar oud
 Gebruiksoppervlakte 10.765 m² (2 verblijfsobjecten)
 Per gebruiksdoel Opgetelde oppervlakte Aantal verblijfsobjecten
 Kantoorfunctie 10.759 m² 1
 Overige gebruiksfunctie 6 m² 1
 Totaal 10.765 m² 2
 Perceeloppervlakte 12.187 m²
 Bebouwd oppervlakte 3.298 m²
 Bebouwd percentage 27%
 Pandhoogte 23 meter
 Gebruiksdoel kantoorfunctie, overige gebruiksfunctie

Energielabel
 Adres Energieklasse Energie-index Geldig tot
 Snekertrekweg 1 D 1.320 23 april 2023

 BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | aantal referenties: 5

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

Referentie type: **huurtransactie** | Sixmastraat 66, 8932 PA LEEUWARDEN

Transactiedatum:	31-7-2019 22:00:00	Huuropbrengst:	€ 56.500
Straat:	Sixmastraat 66	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	LEEUWARDEN	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 100,00
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Vergelijkbaar
Totaal m² of stuks:	565		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=29-8-2019, TxPrijs=56500, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=565, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofdfunctie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=565

Moderne kantoorruimte gelegen op de begane grond van kantoorpand het 'Sixmahûs'. Het pand is op een zicht- en kantorenlocatie gelegen, aan de Oostergoweg, op loopafstand van het NS-station en het centrum. Diverse bushaltes zijn direct nabij het pand gesitueerd.

Beschikbare vloeroppervlakte:
Begane grond: circa 565 m² VVO kantoorruimte.

Voorzieningen:
Het pand is voorzien van een lift (tot en met de 4e verdieping, trap naar de 5e verdieping), serverruimte met computervloer, klimaatbeheersing met koeling, cv met radiatoren, systeemplafond en systeemwanden, zonwering, kabelgoten met bekabeling, alarminstallatie en elektronische toegangssysteem.

Ligging/bereikbaarheid:
Gelegen op een uitstekende zichtlocatie aan de kantoorhaak die door Leeuwarden loopt. Op korte loopafstand van het bus- en treinstation, het centrum en winkelstraat de Schrans. Het pand is ook zeer goed bereikbaar per auto.

Parkeergelegenheid:
Het kantoorpand is voorzien van parkeergelegenheid op eigen terrein en nabij het pand bevindt zich een groot openbaar parkeerterrein (betaald).

Huurprijs:
€ 110,- per m² VVO/per jaar, exclusief BTW en servicekosten.

Voorschot servicekosten:
€ 25,- per m² VVO/per jaar, exclusief BTW.

Referentie type: **huurtransactie** | Tadingastraat 7, 8932 PJ Leeuwarden

Transactiedatum:	30-6-2019 22:00:00	Huuropbrengst:	€ 115.235
Straat:	Tadingastraat 7	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Leeuwarden	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 95,00
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Vergelijkbaar
Totaal m² of stuks:	1.213		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=16-7-2019, TxPrijs=95, TxConditie=verhuurd per vierkante meter per jaar, TxOppervlakte=1213, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofdfunctie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=1213

Kantoorruimte nabij MCL Leeuwarden

Het kantoorobject werd deels verhuurd aan een zorginstantie. De te huren gedeeltes bestaan uit kantoren, opslag, vergader- en kantineruimten. Tevens beschikt het object over onder andere een lift, werkkasten en een mindervalide toilet. 1213 m² werd te huur aangeboden als volgt:

Begane grond: 477 VVO
2e verdieping: 339 VVO
3e verdieping: 397 VVO

Bestemming:
De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van dienstverlenende bedrijven en/of instellingen; gebouwen ten behoeve van kantoren;

Huurprijs € 95,- per m² per jaar excl. btw

Referentie type: **huurtransactie** | Westersingel 52, 8913 CL LEEUWARDEN

Transactiedatum:	30-5-2019 22:00:00	Huuropbrengst:	€ 24.255
Straat:	Westersingel 52	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	LEEUWARDEN	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 99,00
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Vergelijkbaar
Totaal m ² of stuks:	245		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=26-6-2019, TxPrijs=99, TxConditie=verhuurd per vierkante meter per jaar, TxOppervlakte=245, Koopprijs=1495000, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofd functie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=258

Representatief vrijstaand kantoorpand met uitzicht over het water midden in het zakelijk centrum van Leeuwarden. In de nabijheid zijn onder andere de Belastingdienst, Jeugdzorg, ING bank en vele andere bedrijven gevestigd.

Ligging en bereikbaarheid:

Het kantoorpand ligt op loopafstand van het centrum van Leeuwarden met al haar voorzieningen. De bereikbaarheid is zeer goed en het station ligt op enkele minuten loopafstand.

Vloeroppervlakte:

In het kantoorpand was nog circa 258 m² VVO beschikbaar, te weten:
-3e verdieping 258 m² (geheel).

Voorzieningen:

Systeemplafonds met verlichtingsarmaturen, scheidingswanden, pantry's, airco (deels), receptie, infrastructuur voor databekabeling, luchtbehandelingssysteem, sanitaire voorzieningen en gemeenschappelijke kantine/restaurant.

Huurprijs:

De huurprijs bedraagt € 99,- per m² per jaar exclusief BTW. Bij onbelaste verhuur een opslagpercentage van 5%.

Servicekosten:

Voorschot servicekosten € 35,- per m² per jaar exclusief BTW.

Parkeergelegenheid:

Betaald parkeren is mogelijk op het achtergelegen parkeerterrein. Hiervoor zijn vergunningen verkrijgbaar.

Gebruiksmogelijkheden:

Het pand leent zich uitstekend voor diverse doeleinden, o.a. kantoor, praktijkruimte etc.

Referentie type: **huurtransactie** | Poolsterweg 3, 8938 AN Leeuwarden

Transactiedatum:	26-6-2019	Huuropbrengst:	€ 105.750
Straat:	Poolsterweg 3	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Leeuwarden	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 70,03
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Slechter
Bouwjaar:	1982		
Totaal m² of stuks:	1.510		
Bron:	Realworks		



Toelichting op deze referentie

Dit kantoorpand genaamd Da Vinci is gebouwd in 1982 en is gelegen aan de Poolsterweg 3 op het bedrijventerrein 'De Hemrik' in Leeuwarden. Het heeft een perceelgrootte van 5.700 m². Het kantoorobject bestaat uit vier bouwlagen en omvat in totaal 3.095 m² BVO respectievelijk 2.791 m² VVO. Het object beschikt over energielabel D.

In 2006 is de volledige technische installatie gerenoveerd. Het pand is volledig voorzien van vloerverwarming en kabelgoten. Er is een lift voor 10 personen aanwezig en de ramen zijn uitgevoerd met aluminium kozijnen en dubbel glas. Het totaal is omheind en er zijn ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig op eigen terrein.

Oppervlakte

Het beschikbare verhuurbaar vloeroppervlak bedraagt in totaal 2.114 m². Dit is verdeeld over:

- Begane grond ca. 567 m² VVO
- Eerste verdieping ca. 256 m² VVO
- Tweede verdieping ca. 708 m² VVO
- Derde verdieping ca. 583 m² VVO

Huurprijs

€ 70,= per m² per jaar exclusief BTW

Servicekosten

€ 25,= per m² voorschot per jaar exclusief BTW

Voorzieningen

Het object wordt in de huidige staat opgeleverd, met onder meer de navolgende voorzieningen:

- liftinstallatie 10 personen;
- centraal gesitueerde pantry's en toiletgroepen per verdieping;
- kabelgoten voorzien van data, telefonie en elektra;
- vloerverwarming;
- topkoeling;
- ruime parkeermogelijkheden.

In 2006 zijn alle technische installaties gerenoveerd.

Referentie type: **huurtransactie** | Oosterkade 72, 8911 KJ LEEUWARDEN

Transactiedatum:	20-6-2019 22:00:00	Huuropbrengst:	€ 26.000
Straat:	Oosterkade 72	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	LEEUWARDEN	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 128,08
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Totaal m² of stuks:	203		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=4-7-2019, TxPrijs=26000, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=203, HuurConditie=per jaar, Hoofd functie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=263



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



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

I - Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	BDO101111
VMS taxatienuummer:	21523502
Complex:	Badweg 2-4, 8934AA te Leeuwarden
Adres:	Badweg 2-4, 8934AA te Leeuwarden
Eigenaar:	Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed V
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	6.518 m²

Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1990
Monument:	Nee
Totaal BVO:	4.255 m²
VVO (m ²):	3.909 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,09
Parkeerplaatsen buiten:	108
Parkeerratio:	1:36

Waardering

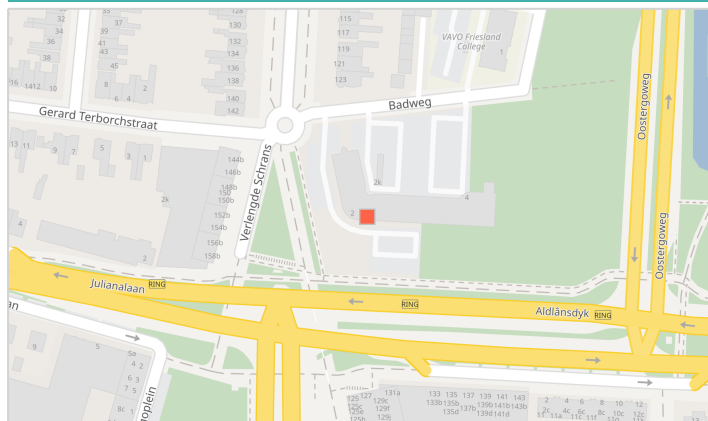
Opdrachtgever:	AC Leeuwarden 5 C.V.
Contactpersoon:	Dhr. R. Pereira & Dhr. L. Hoefman
Doel taxatie:	Verslaglegging jaarrekening
Taxateur:	Herman Wentzel MRICS RRV RT
Waardepeildatum:	woensdag 30 september 2020
Marktwarde per m ² :	€ 602

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

EUR 2.350.000

Marktwarde kosten koper

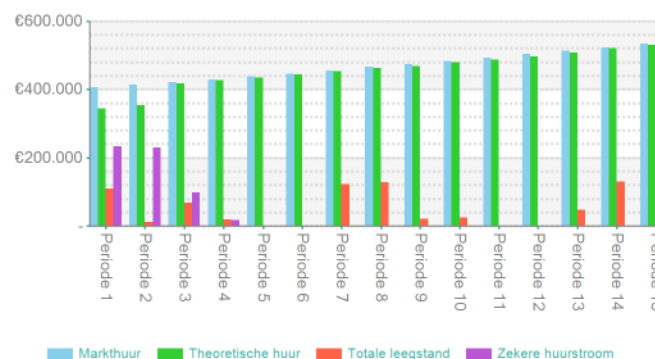
Locatie



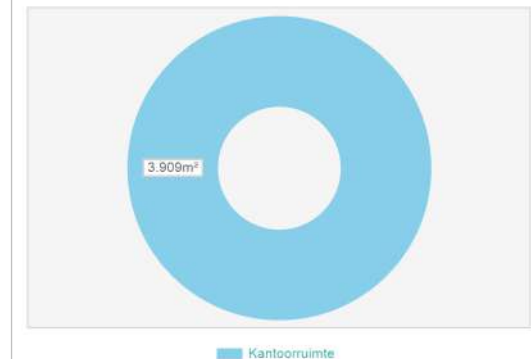
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

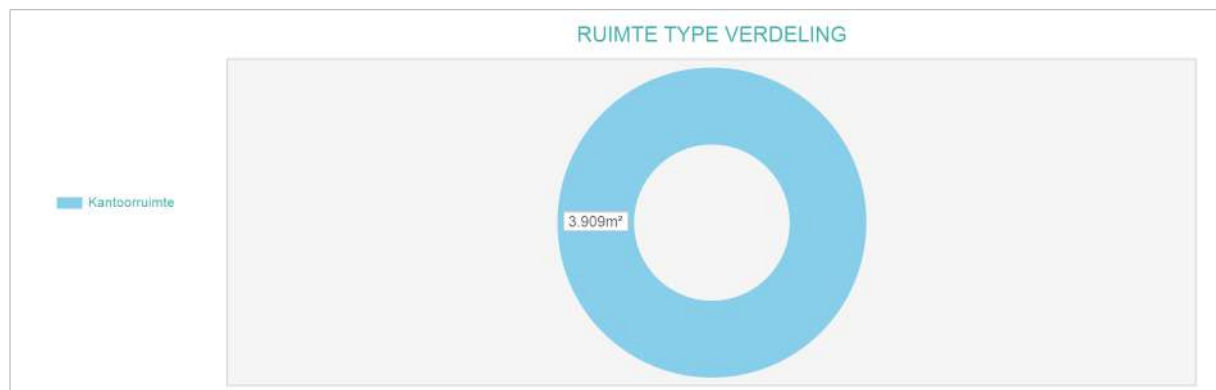
Markt/herz. huur:	€ 400.410
Theoretische huur:	€ 339.823
Netto markt/herz. huur:	€ 354.296
Correctie meer- en minderhuur:	-€ 112.218
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	11,5 %
BAR markt/herz. huur kk:	17,0 %

IPD type	VVO	Aantal	Huur/m ²	Huur %	Huurwaarde
Kantoor	3.909	-	€ 90	88%	€ 351.810
Parkeren buiten	-	108	€ 450	12%	€ 48.600
Totaal	3.909	108		100%	€ 400.410

Exploitatiekosten	Kost/m ²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5,59	5,5%	€ 21.863
Onderhoud	€ 4,16	4,1%	€ 16.243
Beheerkosten	€ 2,05	2,0%	€ 8.008
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 11,80	11,5%	€ 46.114

Netto markthuur	€ 354.296
NAR % von	9,15%
Marktwaaarde von voor correcties	€ 3.872.083

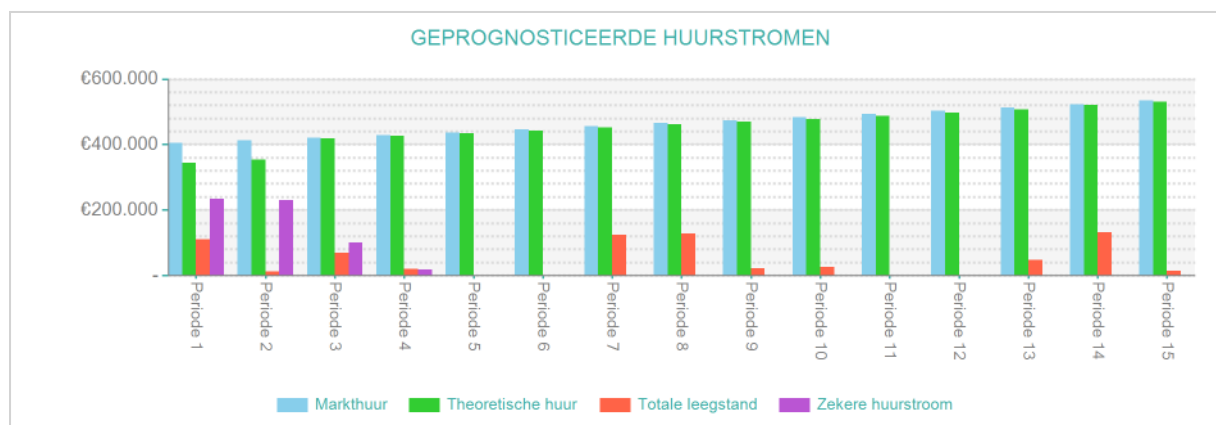
Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	-€ 112.218
Mutatieleegstand	-€ 359.192
Aanvangsleegstand	-€ 104.533
Huurvrij	-
(Mutatie-)Leegstandskosten	-€ 173.201
BTW compensatie	€ 12.159
Niet verrekenbare BTW	-€ 21.127
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-€ 649.479
Overige kosten	-
Overige baten	€ 37.034
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht	-
Totaal correcties	-€ 1.370.555
Marktwaaarde von	€ 2.501.528
Verwervingskosten	€ 147.149
Marktwaaarde kk	€ 2.354.379
Marktwaaarde kk afgerond	€ 2.350.000



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap factor von
Markt/reviewhuur	€ 400.410	€ 354.296	16,01%	11,74%	6,2
Huurinkomsten incl. leeg	€ 339.823	€ 293.709	13,58%	11,74%	7,4
Leegstand	€ 108.630				
Huurinkomsten excl. leeg	€ 231.193				
Markthuur eigenaar-gebruiker	-				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	17,01%
BAR kk huuropbrengst	9,82%
IRR	11,01%
Gem restduur contracten jr	2,05
Marktwaaarde kk per m²	€ 602

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	10,80%



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	343.319	354.391	417.973	425.727	434.230	442.914	452.438	462.191	468.581	478.327	487.012	496.752	507.083	520.936	530.204
Aanvangsleegstand	-110.033	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-12.249	-68.770	-18.678	-	-	-123.547	-127.480	-20.878	-25.338	-	-	-47.193	-130.917	-13.810
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	7.048	6.372	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huurinkomsten	240.334	348.514	349.203	407.049	434.230	442.914	328.891	334.711	447.703	452.988	487.012	496.752	459.890	390.019	516.394
OZB	-15.597	-15.815	-16.044	-16.325	-16.652	-16.985	-17.324	-17.671	-18.024	-18.385	-18.752	-19.127	-19.510	-19.900	-20.298
Rioolbelasting	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waterschapslasten	-2.264	-2.296	-2.329	-2.370	-2.418	-2.466	-2.515	-2.566	-2.617	-2.669	-2.723	-2.777	-2.833	-2.889	-2.947
Verzekering	-4.162	-4.234	-4.311	-4.406	-4.516	-4.629	-4.745	-4.863	-4.985	-5.109	-5.237	-5.368	-5.502	-5.640	-5.781
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-22.023	-22.346	-22.685	-23.101	-23.585	-24.079	-24.584	-25.099	-25.626	-26.163	-26.712	-27.272	-27.845	-28.429	-29.026
Verhuurcourtage	-15.405	-	-8.171	-7.376	-	-	-17.297	-18.052	-	-5.870	-	-	-9.739	-20.329	-2.527
Promotiekosten	-1.100	-1.012	-	-73	-	-	-1.235	-1.289	-411	-	-	-	-2.119	-	-463
Mutatiekosten	-103.998	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leegstandkosten	-120.503	-1.012	-8.171	-7.449	-	-	-18.532	-19.341	-411	-5.870	-	-	-11.859	-20.329	-2.990
Onderhoud	-16.385	-16.671	-16.974	-17.346	-17.779	-18.224	-18.679	-19.146	-19.625	-20.116	-20.618	-21.134	-21.662	-22.204	-22.759
Beheerkosten	-8.112	-8.270	-8.405	-8.570	-8.741	-8.916	-9.108	-9.303	-9.476	-9.666	-9.859	-10.056	-10.257	-10.448	-10.671
Oninbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-18.410	-3.136	-1.226	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-42.906	-28.076	-26.605	-25.916	-26.521	-27.140	-27.787	-28.449	-29.101	-29.781	-30.477	-31.190	-31.919	-32.652	-33.430
Renovaties	-191.655	-	-604.006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	5.559	5.636	5.718	5.818	5.934	6.053	6.174	6.298	6.424	6.552	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-186.097	5.636	-598.288	5.818	5.934	6.053	6.174	6.298	6.424	6.552	-	-	-	-	-
Kasstroom	-131.195	302.717	-306.546	356.401	390.059	397.748	264.162	268.119	398.989	397.726	429.823	438.290	388.267	308.609	450.948
NCW Kasstromen	-124.637	259.554	-237.217	248.915	245.867	226.277	135.632	124.245	166.868	150.126	146.427	134.758	107.742	77.290	101.930

Marktwaarde en gebruikte yields

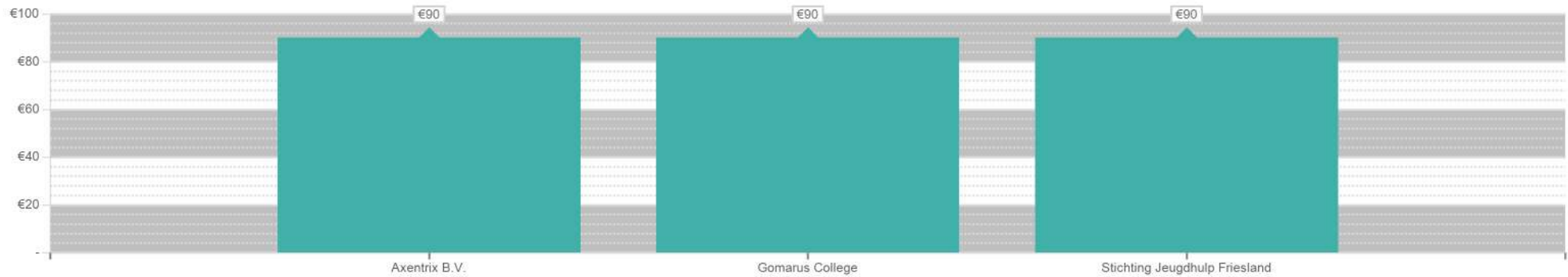
Marktwaarde VON	€ 2.535.379
Marktwaarde KK	€ 2.386.239
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 2.390.000

Disconteringsvoet	10,80 %
NCW Kasstroom	€ 1.763.775

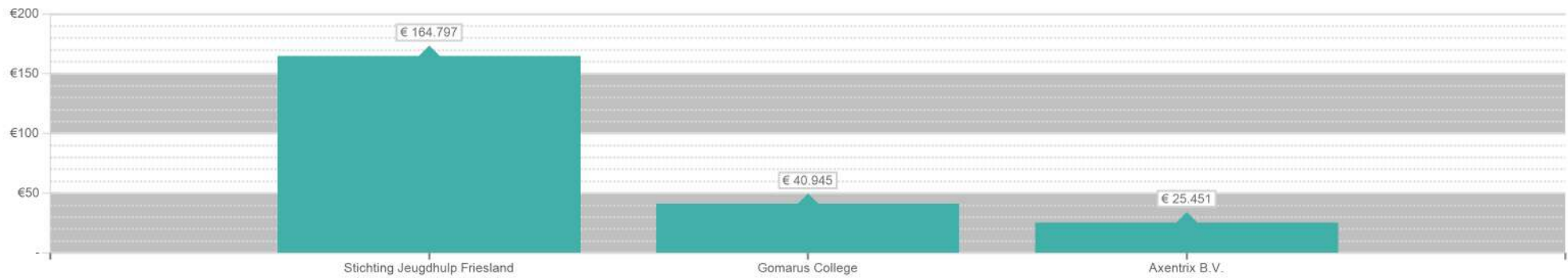
Exit Yield	11,00 %
NCW Eindwaarde	€ 771.604

Complex	Huurder	Adres	Startdatum	Datum afloop	Gem markthuur p/m ²	Markthuur	Contractuur	BTW belast	Kans vertrek 1e	Huurvrij	BTW comp.	Huurders risico	Looptijd
Badweg 2-4, 8934AA te Leeuwarden	Axentrix B.V.	Badweg 2	1-1-2019	31-12-2023	€ 90	€ 27.090	€ 25.451	Ja	25%	-	-		3,2
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		Kantoorruimte	Kantoor	284	261	€ 23.490	-	€ 90					
		Parkeerplaatsen buiten	Parkeren buiten	-	-	€ 3.600	8	€ 450					
		Subtotaal		284	261	€ 27.090	8						
	Gomarus College	Badweg 2	1-8-2020	31-7-2022	€ 90	€ 42.390	€ 40.945	Nee	100%	-	€ 3.782		1,8
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		Kantoorruimte	Kantoor	469	431	€ 38.790	-	€ 90					
		Parkeerplaatsen buiten	Parkeren buiten	-	-	€ 3.600	8	€ 450					
		Subtotaal		469	431	€ 42.390	8						
	Stichting Jeugdhulp Friesland	Badweg 2	1-1-2019	31-8-2022	€ 90	€ 222.300	€ 164.797	Nee	25%	-	€ 9.638		1,9
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid					
		Kantoorruimte	Kantoor	2.427	2.230	€ 200.700	-	€ 90					
		Parkeerplaatsen buiten	Parkeren buiten	-	-	€ 21.600	48	€ 450					
		Subtotaal		2.427	2.230	€ 222.300	48						
Totaal m ² en units			3.181	2.922	64								
Totaal						€ 291.780	€ 231.193	-	€ 26.840				

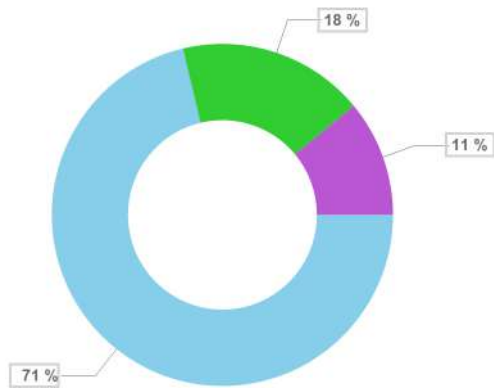
GEMIDDELDE MARKTHUUR PER M²



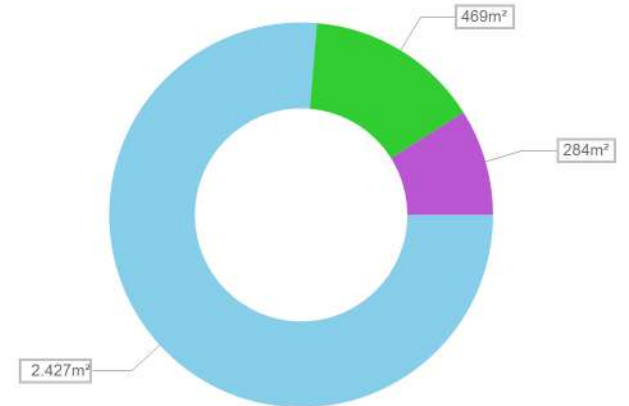
CONTRACTHUUR PER JAAR



CONTRACTHUUR PER JAAR IN %



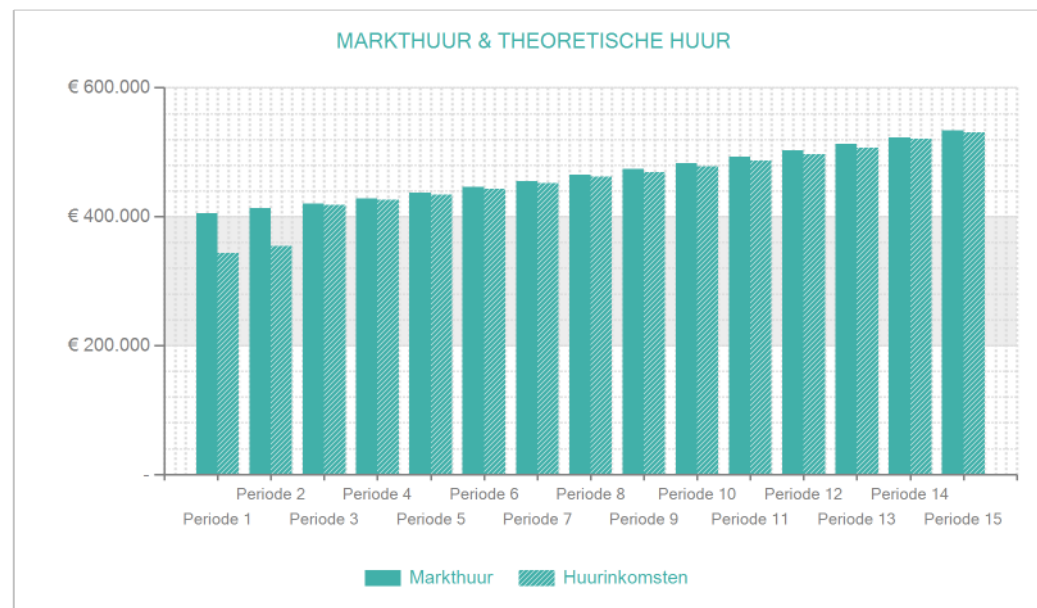
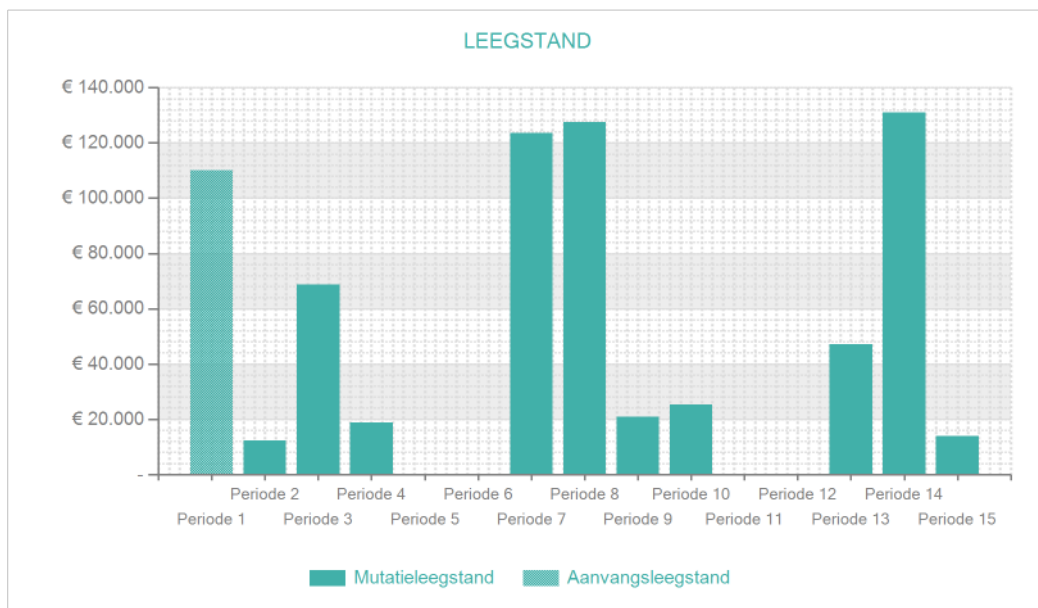
VERDELING BVO IN IN %



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	110.033	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	12.249	68.770	18.678	-	-	123.547	127.480	20.878	25.338	-	-	47.193	130.917	13.810
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	15.405	-	8.171	7.376	-	-	17.297	18.052	-	5.870	-	-	9.739	20.329	2.527
Promotiekosten	1.100	1.012	-	73	-	-	1.235	1.289	411	-	-	-	2.119	-	463
Mutatiekosten	103.998	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	343.319	354.391	417.973	425.727	434.230	442.914	452.438	462.191	468.581	478.327	487.012	496.752	507.083	520.936	530.204
Markthuur	405.582	413.482	420.229	428.502	437.072	445.813	455.395	465.133	473.805	483.281	492.947	502.806	512.862	522.410	533.568
Meer- en minderhuur	-63.301	-58.515	-2.007	-509	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur inclusief default risico	-63.301	-58.515	-2.007	-509	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-





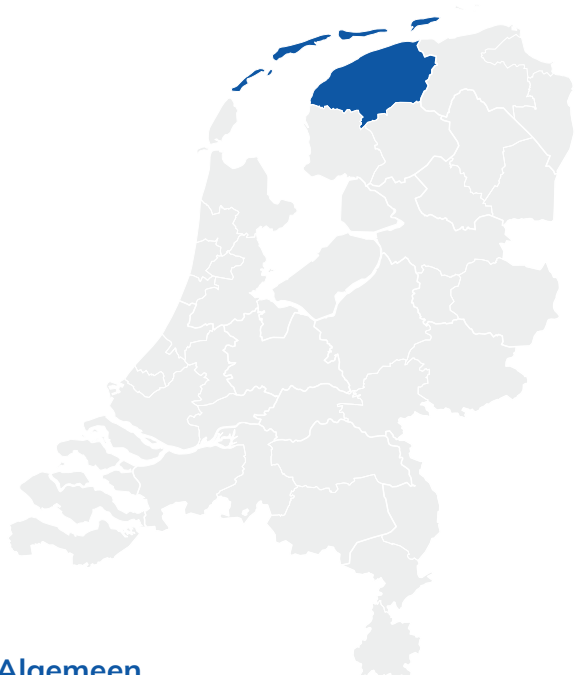
Stand van zaken

Commercieel vastgoed in COROP-gebieden 2019

De markt voor kantoren, winkels en bedrijfsruimten in cijfers



Noord-Friesland



Algemeen

2019
Inwoners
319.277

t.o.v. 2018
▼ **1,6%**

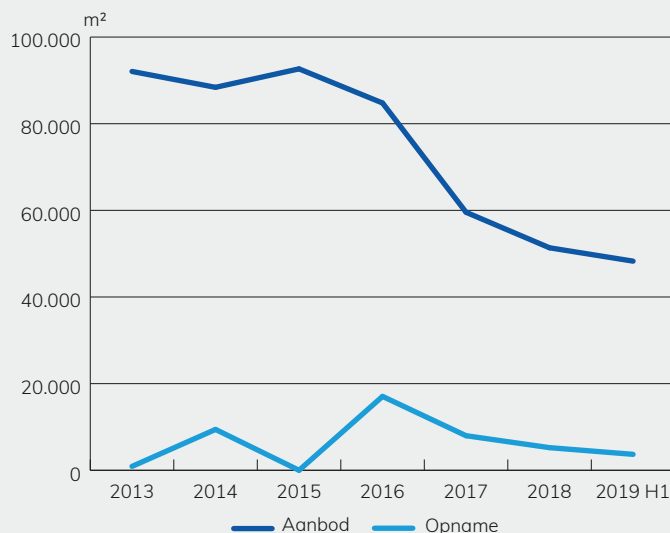
2018
Vestingen
28.680

t.o.v. 2017
▲ **3,1%**

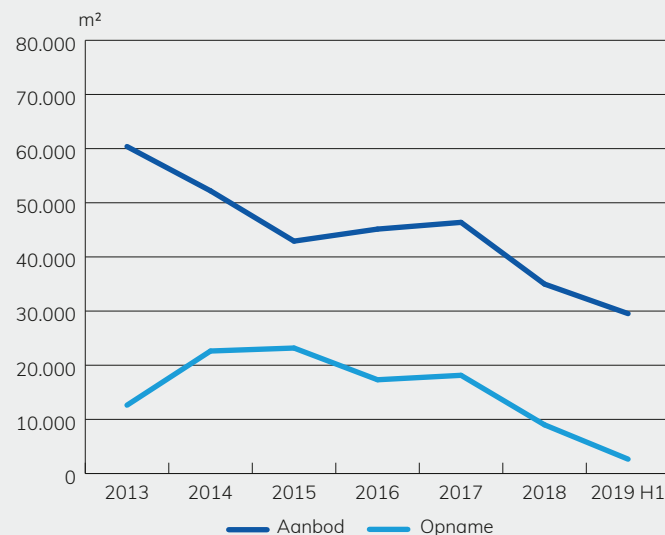
2018
Banen
143.690

t.o.v. 2017
▲ **2,5%**

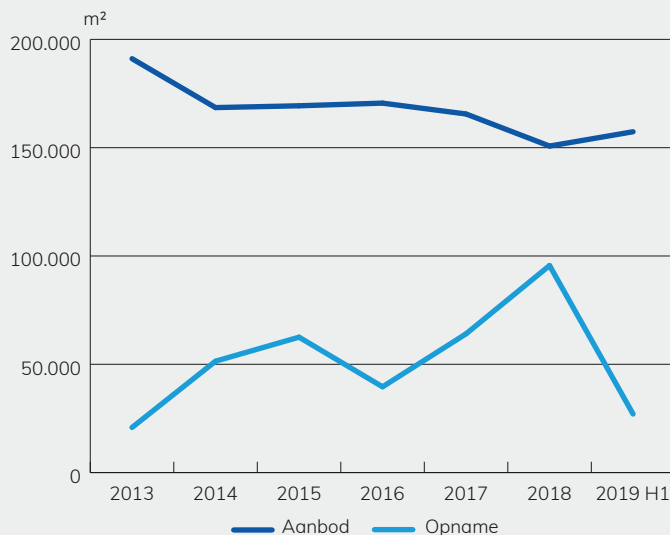
Kantoorruimte aanbod en opname



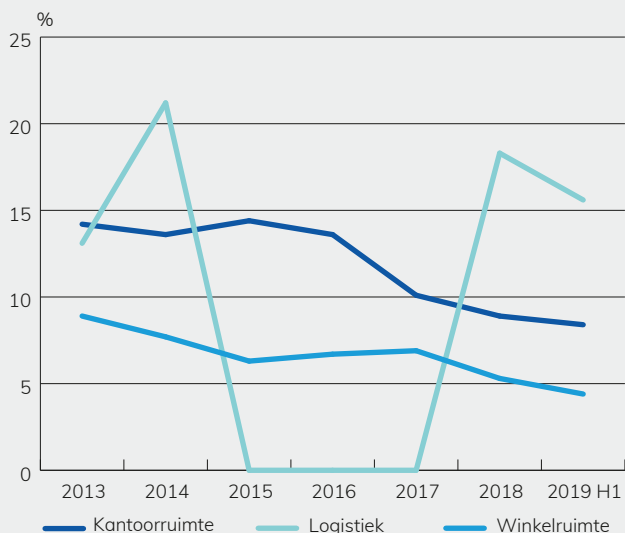
Winkelruimte aanbod en opname



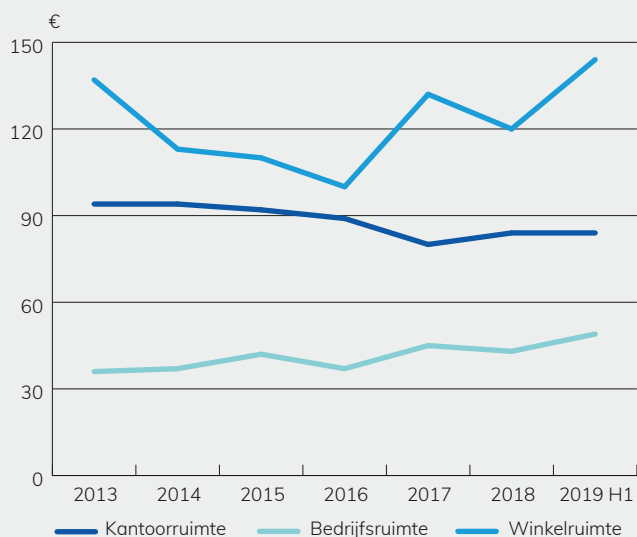
Bedrijfsruimte aanbod en opname



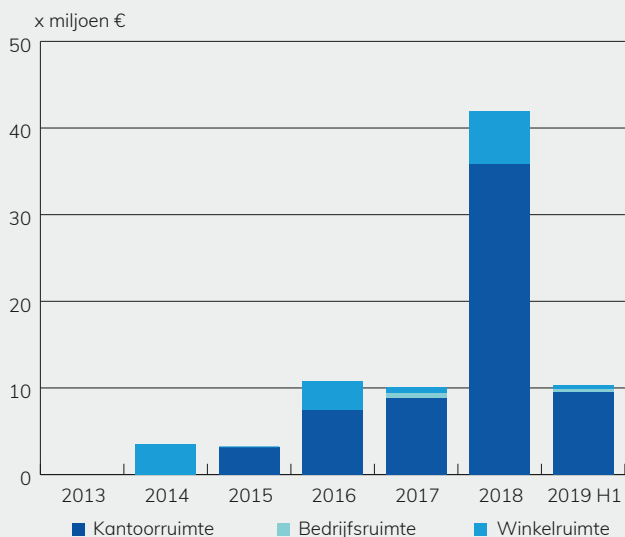
Leegstand



Huurprijzen gemiddeld



Beleggingen



Voorraad

Begin 2019		
Kantoorruimte	Logistiek	Winkelruimte
575.085 m²	77.155 m²	661.395 m²
t.o.v. 2018		
▼ 2,4%	▬ 0,0%	▼ 1,0%

Aanbod

Begin 2019		
Kantoorruimte	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
48.275 m²	157.355 m²	29.530 m²
t.o.v. 2018 H1		
▼ 19%	▲ 15%	▼ 28%

Structureel aanbod

2019 H1		
Kantoorruimte	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
15.300 m²	33.405 m²	10.890 m²
t.o.v. 2018 H1		
▼ 34%	▼ 6%	▲ 14%

Opname

2019 H1		
Kantoorruimte	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
3.680 m²	27.035 m²	2.655 m²
t.o.v. 2018 H1		
▲ 160%	▼ 62%	▼ 52%

Transactielooptijden

2019 H1		
Kantoorruimte	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
1.044 dagen	208 dagen	214 dagen
t.o.v. 2018 H1		
▲ 924	▲ 4	▼ 24

GLS Facilites

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

Voorgestelde maatregelen

Adres object:	Huidig E label:	Toe te passen maatregel > C Label	Resultaat	Energie Index	Aantal	Eenh	P/eenh.	Totaal
Badweg 2	F	Toegepaste LED verlichting			2241,00	m2	€ 5,00	€ 11.205,00
		Aanwezigheidsdetectie + daglichtregeling			606,00	m2	€ 55,00	€ 33.330,00
		HR++ glas in kunstof kozijnen	C	1,16				€ 44.535,00
Badweg 4	F	LED verlichting icm			1508,00	m2	€ 18,00	€ 27.144,00
		aanwezigheidsdetectie icm daglichtregeling			1508,00	m2	€ 5,00	€ 7.540,00
		HR++ glas			360,00	m2	€ 55,00	€ 19.800,00
		Dakisolatie (natuurlijk vervangingsmoment + 100mm iso 1,10)	B	1,10				€ 54.484,00

Estimate Replacement Costs Project Wellsteen - 12 November 2018				
SITE 09 - Leeuwarden - Badweg (1990) 3 819m²	Immediate	1-3 years	3-7 years	Remarks
Environmental				
Perform an ACM survey				
Periodical Inspections and statutory compliance				
Address missing statutory documentation				
Façade				
Repair the joints of the brickwork façade		€ 50.000,00		
Windows and doors				
Extended maintenance of aluminium windows and doors		€ 8.000,00	€ 20.000,00	
Repair damaged sun screens.				
Roofing system				
Renew external PVC piping of the roof drainage		€ 8.000,00		approx. 11 skylights
Renew smoke exhausts		€ 5.000,00		
Roof renovation		€ 50.000,00		Approx. 675sqm
Installation of a roof safety system.		€ 10.000,00		
Air-conditioning				
Replacement of HVAC Units		€ 140.000,00		2 HVAC unit EUL replacement.
Replacement of chillers		€ 40.000,00		
Elevators/vertical transportation				
Extended maintenance to the goods lift.		€ 9.000,00	€ 27.000,00	EUL replacement.
Fire systems				
Actions after inspection				
Renewal of the fire detection system		€ 65.000,00		EUL replacement.
Renewal of the burglar alarm system		done		EUL replacement.
Renewal of the building management system.		€ 45.000,00		EUL replacement.
Total estimate	€ -	€ 430.000,00	€ 47.000,00	



Bron: BKR / Kadaster

N° Estimate Replacement Costs Project Wellsteen - dd September XX, 2020		Budget	
		Immediate	1-3 years
9	SITE 09 - Leeuwarden - Badweg (1990) 3 819m²		
	Façade		
	Repair the joints of the brickwork façade		€ 50.000,00
	Windows and doors		
	Extended maintenance of aluminium windows and doors		€ 28.000,00
	Repair damaged sun screens.	€ 2.000,00	
	Roofing system		
	Renew external PVC piping of the roof drainage	€ 8.000,00	
	Renew smoke exhausts	€ 5.000,00	
	Roof renovation	€ 50.000,00	
	Installation of a roof safety system.	€ 10.000,00	
	Air-conditioning		
	Replacement of HVAC Units		€ 140.000,00
	Replacement of chillers		€ 40.000,00
	Fire systems		
	Actions after inspection	€ 5.000,00	
	Renewal of the fire detection system	€ 65.000,00	
	Renewal of the building management system.	€ 45.000,00	
	Upgrades regarding energy label		€ 320.000,00
	Total estimate	€ 190.000,00	€ 578.000,00

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Huizum F 2043 <small>Kadastrale objectidentificatie : 049280204370000</small>
Locaties	Badweg 2 8934 AA Leeuwarden
	Badweg 2 k 8934 AA Leeuwarden
	Badweg 4 8934 AA Leeuwarden
Kadastrale grootte	115 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	182414 - 577875
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Huizum F 1930

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57677/5 Ingeschreven op 24-12-2009 om 13:43
Aanvullend stuk	Hyp4 57677/181 Ingeschreven op 30-12-2009 om 09:00
	<small>Is aanvulling op Hyp4 57677/5</small>
Naam gerechtigde	Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed V
Adres	Oude Boteringestraat 69 9712 GG GRONINGEN
Statutaire zetel	LEEWARDEN
KvK-nummer	01103065 (Bron: Handelsregister)
	<small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Huizum F 2045 Kadastrale objectidentificatie : 049280204570000
Locaties	Badweg 2 8934 AA Leeuwarden <small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>
	Badweg 2 k 8934 AA Leeuwarden <small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>
	Badweg 4 8934 AA Leeuwarden <small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>
Kadastrale grootte	6.358 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	182451 - 577923
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor) Erf - tuin
Ontstaan uit	Huizum F 1069

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1 t/m 1.4)	
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11129/109 Leeuwarden Ingeschreven op 25-02-2005 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 74052/75 Ingeschreven op 27-09-2018 om 14:49 <small>Is aanvulling op Hyp4 11129/109 Leeuwarden</small>
Naam gerechtigde	Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed V

Adres Oude Boteringestraat 69
9712 GG GRONINGEN

Statutaire zetel LEEUWARDEN

KvK-nummer [01103065](#) (Bron: Handelsregister)

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

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 6358/36 Leeuwarden](#) **Ingeschreven op** 25-05-1989

Naam gerechtigde [Liander Infra N.V.](#)

Adres Utrechtseweg 68
6812 AH ARNHEM

Statutaire zetel ARNHEM

KvK-nummer [08021677](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stukken [Hyp4 69849/00097](#) **Ingeschreven op** 06-01-2017 om 10:10

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 60879/00069](#)

Ingeschreven op 16-12-2011 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 55903/00133](#)

Ingeschreven op 03-12-2008 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 30279/00087 Arnhem](#)

Ingeschreven op 12-06-2003 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 07358/00017 Arnhem](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 04664/00048 Zwolle](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 03659/00036 Arnhem](#)

Naamswijziging rechtspersoon

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 67625/143](#) **Ingeschreven op** 22-01-2016 om 11:29

[Hyp4 6358/36 Leeuwarden](#)

Ingeschreven op 25-05-1989

Naam gerechtigde [Liander Infra N.V.](#)

Adres Utrechtseweg 68
6812 AH ARNHEM

Statutaire zetel ARNHEM

KvK-nummer [08021677](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stukken	Hyp4 69849/00097 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 60879/00069 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 16-12-2011 om 09:00
	Hyp4 55903/00133 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 03-12-2008 om 09:00
	Hyp4 30279/00087 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 12-06-2003 om 09:00
	Hyp4 07358/00017 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 04664/00048 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 03659/00036 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	

1.3 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 6358/36 Leeuwarden	Ingeschreven op 25-05-1989
Naam gerechtigde	Vitens N.V.	
Adres	Oude Veerweg 1 8019 BE ZWOLLE	
Postadres	Postbus 1205 8001 BE ZWOLLE	
Statutaire zetel	ZWOLLE	
KvK-nummer	05069581 (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>	
Vermeld in stukken	Hyp4 58857/00192 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 20-09-2010 om 14:17
	Hyp4 51202/00137 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 07-12-2006 om 09:00
	Hyp4 30425/00171 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 06-01-2004 om 09:00
	Hyp4 12430/00196 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 06-01-2004 om 09:00
	Hyp4 12230/00024 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 20-09-2002 om 00:00
	Hyp4 17898/00038 Amsterdam Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 15-01-2002 om 00:00
	Hyp4 04947/00024 Assen Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 16-03-1992 om 00:00

BETREFT
Huizum F 2045

UW REFERENTIE
mls

GELEVERD OP
11-09-2020 - 14:39

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11074127929

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
10-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
10-09-2020 - 14:59

BLAD
4 van 4

[Hyp4 03712/00117 Leeuwarden](#)
Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 01776/00001 Zutphen](#)
Naamswijziging rechtspersoon

**1.4 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel**

Afkomstig uit stuk [Hyp4 6358/36 Leeuwarden](#) **Ingeschreven op** 25-05-1989

Naam gerechtigde KPN B.V.

Adres Wilhelminakade 123
3072 AP ROTTERDAM

Statutaire zetel 'S-GRAVENHAGE

KvK-nummer [27124701](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stukken [Hyp4 51432/28](#) **Ingeschreven op** 04-01-2007 om 12:53

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 50929/00038](#) **Ingeschreven op** 31-10-2006 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 13485/00032 Eindhoven](#) **Ingeschreven op** 06-03-1998 om 00:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 09062/00020 Leeuwarden](#) **Ingeschreven op** 06-03-1998 om 00:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 06577/00002 Assen](#) **Ingeschreven op** 06-03-1998 om 00:00

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Huizum F 2046
	<small>Kadastrale objectidentificatie : 049280204670000</small>
Locaties	Badweg 2 8934 AA Leeuwarden
	Badweg 2 k 8934 AA Leeuwarden
	Badweg 4 8934 AA Leeuwarden
Kadastrale grootte	45 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	182402 - 577941
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Huizum A 3596

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57677/5 Ingeschreven op 24-12-2009 om 13:43
Aanvullend stuk	Hyp4 57677/181 Ingeschreven op 30-12-2009 om 09:00
	<small>Is aanvulling op Hyp4 57677/5</small>
Naam gerechtigde	Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed V
Adres	Oude Boteringestraat 69 9712 GG GRONINGEN
Statutaire zetel	LEEWARDEN
KvK-nummer	01103065 (Bron: Handelsregister)
	<small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>

LEEUWARDEN
Westersingel 34
8913 CL Leeuwarden
T 058 212 92 00

HEERENVEEN
Abe Lenstra Boulevard 50-6
8448 JB Heerenveen
T 0513 820 518

Postadres
Postbus 96
8900 AB Leeuwarden

www.schoonhoven.biz
info@schoonhoven.biz

SCHOONHOVEN
BEDRIJFSMAKELAARDIJ BV

Huurovereenkomst inzake:
Badweg 2
te Leeuwarden
d.d. 1 augustus 2020

verhuurder : STICHTING BEWAARDER AEFIDES VASTGOED V
huurder : Stichting Gereformeerde Scholengroep / Praktijkonderwijs Gomarus College

Pagina 1/12



Kerngegevens huurovereenkomst

- **Adres** : **Badweg 2 te Leeuwarden (8934 AA)**
- **Object/ gehuurde** : **431 m² kantoorruimte**
- **Verhuurder** : **STICHTING BEWAARDER AEFIDES VASTGOED V**
- **Huurder** : **Stichting Gereformeerde Scholengroep /
Praktijkonderwijs Gomarus College**
- **Huurtermijn** : **2 jaar**
- **Huuringangsdatum** : **1 augustus 2020**
- **Eerste huurbetaling** : **1 augustus 2020**
- **Verlengingsperioden** : **6 maanden**
- **Opzegtermijn** : **3 maanden**
- **Aanvangshuurprijs** : **€ 43.100,-- per jaar**
- **BTW over huurprijs** : **nee**
- **Betaaltermijn** : **maandelijks**
- **Indexering** : **jaarlijks**
- **Bankgarantie** : **ja (3 maanden huur)**
- **Beheerder** : **verhuurder**
- **Bijzondere bepalingen** : **ja**



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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

STICHTING BEWAARDER AEFIDES VASTGOED V, een stichting opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Gemeente Leeuwarden en kantoorhoudende te De Entree 55, 1101BH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01103065, (de Stichting Bewaarder) in haar hoedanigheid van bewaarder en juridisch rechthebbende ten aanzien van het vermogen van AC Leeuwarden 5 C.V., een commanditaire vennootschap aangegaan naar Nederlands recht, kantoorhoudende te De Entree 55, 1101BH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71471561, (de Commanditaire Vennootschap), op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door Arcona Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te De Entree 55, 1101BH Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73906212 (de Beherend Vennoot), in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de Commanditaire Vennootschap

hierna te noemen 'Verhuurder',

EN

Stichting Gereformeerde Scholengroep / Praktijonderwijs Gomarus College, gevestigd te Groningen, Lavendelweg 7 (9731 HR), Postbus 935 (9700AX) te Groningen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01123528, vertegenwoordigd door de heer E. van Hoom

hierna te noemen 'Huurder',

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de **kantoorruimte op de begane grond (lange vleugel oostelijk zijde), ter grootte van in totaal circa 431 m² v.v.o. en 8 parkeerplaatsen op het buitenterrein**, (hierna 'gehuurde'), plaatselijk bekend **Badweg 2 te Leeuwarden (8934 AA)**, kadastraal bekend **gemeente Huizum, sectie F, nummer 2045 (deels)**. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen gearafaerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering waarin wordt

Paraaf verhuurder:

paraaf huurder:

Pagina 3/12

aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen geparafeerde foto's.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als onderwijsruimte. Huurder is zelf verantwoordelijk of het voorgenomen gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

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

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde is verhuurder niet bekend. Indien huurder voornemens is voorzieningen cq. een inrichting aan te brengen in het gehuurde waarvan hij verwacht of redelijkerwijs behoort te verwachten dat deze, in verband met de vloerbelasting, een nadelige invloed op de constructie van het gehuurde kan hebben dient huurder vooraf schriftelijk overleg te plegen met en toestemming te verkrijgen van verhuurder.

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

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

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

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

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **1 augustus 2020** (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van **2 jaar en loopt tot en met 31 juli 2022**. De huurovereenkomst gaat slechts in wanneer de Gemeente Leeuwarden voor **1 augustus 2020 de noodzakelijke vergunning(en)** aan Huurder heeft verstrekt. Wanneer dit onverhoopt niet het geval is, treden partijen onverwijld met elkaar in overleg om in onderlinge afstemming een nieuwe ingangsdatum te bepalen.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door **Huurder of Verhuurder** in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van **6 maanden**, derhalve tot en met **31 januari 2023**. Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor een aansluitende periode van telkenmale **6 maanden**.

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van **3 maanden**.

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

Paraaf verhuurder:

paraaf huurder:

Pagina 4/12

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

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

- kantoorruimte: 431 m² v.v.o. x € 95,24 per m² = € 41.047,62 per jaar te vermeerderen met een BTW-compensatie van 5%.

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

4.3 N.v.t.

4.4 N.v.t.

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 augustus voor het eerst met ingang van 1 augustus 2021 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7 N.v.t.

4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs incl btw compensatie van 5%	€ 3.591,67
- het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten	€ 1.077,50
- de verschuldigde omzetbelasting over voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten	€ 226,28
totaal	€ 4.895,45

zegge: vierduizendachthonderdvijfennegentig euro en vijfenveertig cent.

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van 1 augustus 2020 tot en met 31 augustus 2020 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 4.895,45. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 augustus 2020.

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan. Huurder verklaart hierbij dat hij de maandelijkse huurbetaling aan verhuurder per automatische overschrijving zal laten plaatsvinden.

4.11 N.v.t.

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

Energie

- Gas.
- Elektriciteit.
- Water.

Terrein

- Tuinonderhoud/bestrating.
- Gladheidsbestrijding.

Paraaf verhuurder:

paraaf huurder:

Pagina 5/12

Gebouwgebondeninstallaties

- Werktuigbouwkundige installaties.
- Brandblusapparatuur.
- Regelapparatuur.
- Lift.
- Automatische deuren.
- Zonwering.

Electrotechnische installatie

- Brandmeldinstallatie.
- Inbraakinstallatie.
- Noodverlichting.

Beveiliging

- Bewaking.
- Alarmopvolging/ sluitronde.

Hygiëne

- Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten, binnen en buiten.

Milieu

- Huur afvalcontainer en afvoeren afval.

Overig gebouw

- Storingen, etc (5% extra).
- Administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Zekerheden

6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum een bankgarantie doen stellen ter grootte van een bedrag van € 10.775,- (zegge: tienduizendzevenhonderdvijfenzeventig euro).

6.2 N.v.t.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **verhuurder**.

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

7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Paraaf verhuurder:

paraaf huurder:

Pagina 6/12

Incentives

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

Asbest/Milieu

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

9.2 Aan Verhuurder is **niet** bekend dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Duurzaamheid/Green lease

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

De referentieregeling, indien er voor btw geopteerd dient te worden

11. N.v.t.

Huurprijsherziening

12. N.v.t.

Bijzondere bepalingen

13.1 N.v.t.

13.2 Van toepassing is het Reglement inzake het gebruik van het onroerend goed zoals als bijlage toegevoegd zal worden bij deze huurovereenkomst.

13.3 Huurder staat er jegens verhuurder uitdrukkelijk voor in dat:

- in het gehuurde geen handel in verdovende middelen en/of drugs zal plaatsvinden en dat er geen middelen, als bedoelde in artikel 2 van de Opiumwet, of stoffen die alleen op recept van een arts mogen worden afgegeven, zullen worden gebruikt, bereid, bewerkt, verkocht, verwerkt, afgeleverd, verstrekt of vervaardigd dan wel aanwezig zijn.

- geen gelegenheid gegeven zal worden tot bedrijven van enig bij de wet verboden kansspel, evenmin te handelen of te doen handelen in strijd met de goede zeden en openbare orde. Evenmin is het toegestaan om activiteiten op het gebied van erotisch entertainment al of niet tegen beveling/vergoeding te verrichten. Dit alles genomen in de ruimste zin van het woord.

Huurder is ermee bekend dat zonder dit beding de onderhavige overeenkomst niet zou zijn aangegaan en komt bij deze overeen dat een handelen in strijd met dit beding, verhuurder het recht geeft de huurovereenkomst te beëindigen. Tevens verplicht huurder zich jegens verhuurder dat verhuurder het recht heeft op toegang tot het hierbij verhuurde ter controle op bovenstaande.

- bij afwijkend gebruik van het gehuurde zoals is overeengekomen in artikel 1.2 (gebruik als onderwijsruimte) is huurder aansprakelijk voor alle schade die hieruit zou kunnen voortvloeien,

Paraaf verhuurder:

paraaf huurder:

Pagina 7/12

zijnde onder meer de opstalschade aan of van het gehuurde.

13.4 Huurder dient zelf zorg te dragen voor een glasverzekering.

13.5 N.v.t.

13.6 Huurder verklaart middels ondertekening van deze overeenkomst reeds bij voorbaat dat degene die namens hem alle met deze overeenkomst samenhangende stukken, ondertekent respectievelijk zal ondertekenen en daarmee verband houdende afspraken maakt respectievelijk zal maken, daartoe bevoegd is. Met de hiervoor genoemde samenhangende stukken en afspraken worden onder meer doch niet uitsluitend bedoeld de beschrijving van het gehuurde als bedoeld in 1.1 van deze overeenkomst, de opleveringsrapporten/proces verbaal van oplevering en alle afspraken met betrekking tot de oplevering van het gehuurde.

In het verlengde van het voorgaande zal huurder zich nimmer beroepen op de onbevoegdheid van bedoelde vertegenwoordiger. Partijen komen voorts overeen dat verhuurder niet gehouden is onderzoek in te stellen naar vertegenwoordigingsbevoegdheid van degene die namens huurder optreedt.

13.7.1 Het gehuurde wordt opgeleverd in de huidige staat. Veranderingen, aanpassingen en verbouwingen aan het gehuurde mogen door huurder slechts worden uitgevoerd na overleg met verhuurder en schriftelijke toestemming van verhuurder. De kosten van veranderingen, aanpassingen en verbouwingen zijn voor rekening van huurder. Indien huurder tussenwanden gaat verwijderen, zal huurder deze tussenwanden in opslag nemen en zal huurder na beëindiging van de huurovereenkomst de tussenwanden weer terugplaatsen.

13.7.2 Het gehuurde wordt bij het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder opgeleverd in de staat waarin het zich bevond bij aanvang van de huurovereenkomst, behoudens normale slijtage. De specifiek door huurder zelf aangebrachte voorzieningen dienen door huurder te worden verwijderd, tenzij verhuurder anders bepaalt, zonder daarvoor enige vergoeding van verhuurder te kunnen vorderen. Indien er door het verwijderen door huurder van voorzieningen schade wordt aangebracht in het gehuurde zal huurder dit voor haar rekening (laten) herstellen.

13.8 N.v.t.

13.9 N.v.t.

13.10 N.v.t.

13.11 Huurder krijgt de mogelijkheid reclame-uiting aan buitengevel aan te brengen, e.e.a. na overleg met verhuurder. Huurder dient zelf de benodigde vergunningen aan te vragen.

13.12 Huurder mag 1 van de bestaande vlaggenmasten gebruiken.

13.13 De toiletruimten op de begane grond zijn in gezamenlijk gebruik met de huurder (Axentrix) van de korte vleugel (westzijde) op de begane grond. Axentrix en Gomarus zullen de schoonmaakkosten voor de toiletten delen. Indien het toiletgebruik tot overlast zal leiden bij Axentrix, dan zal Gomarus College voor eigen rekening een aparte toiletfaciliteit in het gehuurde realiseren.

13.14 De centrale hal is in medegebruik met de andere huurders van het gebouw Badweg 2.

13.15 Het plaatsen van fietsenrekken aan de zijde Aldlansdyk (zuidzijde pand, op het parkeerterrein) is akkoord, waarbij aangetekend dient te worden dat zodra er een huurder wordt gevonden voor de overige ruimtes in het gebouw, het eventueel zo kan zijn dat in overleg de fietsenrekken op het terrein verplaatst moeten worden.

13.16 Deze huurovereenkomst is onder het uitdrukkelijke voorbehoud van het verkrijgen van goedkeuring van de volledige directie van verhuurder.

Paraaf verhuurder:

paraaf huurder:

Pagina 8/12

13.17 Partijen zijn overeengekomen dat huurder de (éénmalige) makelaarskosten voor zijn rekening neemt indien de gemeente Leeuwarden de benodigde gebruikersvergunning niet verleent.


Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud


Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed V,
Vertegenwoordigd door **Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed,**
welke weer wordt vertegenwoordigd door
TCS Governance B.V.


.....
Mevrouw. I. Baars

**Stichting Gereformeerde Scholengroep/
Praktijkonderwijs Gomarus College**



.....
De heer E. van Hoon


plaats datum


plaats datum

AC Leeuwarden 5 C.V. vertegenwoordigd door
Arcona Beheer B.V. welke weer wordt
Vertegenwoordigd door
Arcona Capital Fund Management B.V.


.....
De heer H.H. Visscher
Managing Director Arcona Capital Fund Management B.V.


plaats datum

Paraaf verhuurder:



paraaf huurder:




Pagina 9/12

Bijlagen: *)

- reglement inzake het gebruik van het onroerend goed
- algemene bepalingen
- plattegrond/tekening van het gehuurde
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- energielabel
- bankgarantie
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder

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

Handtekening[en*] Huurder[s*]:



23/7/2020

**Reglement inzake het gebruik van het onroerend goed
Zoals gemeld in de huurovereenkomst**

Uit hoofde van de huurovereenkomst dient huurder het gehuurde geheel goed te onderhouden, onder andere door:

Wekelijks controle van de leegstaande ruimten op:

- Goede sluiting van ramen en deuren e.d.
- Lekkages aan dak, dakvensters, lichtstraten en goten
- Ongedierte, muizen, ratten, houtworm, duiven e.d.
- Stankoverlast zoals rioollucht.

Controle van het object na storm, hevige regenbuien op:

- Goede sluiting van ramen en deuren e.d.,
- Lekkages aan dak, dakvensters, lichtstraten en goten,
- Kapotte beglazing,
- Afgewaalde dakpannen e.d.
- Andere schade.

Controle van het object in de winter/vorstperiode:

- Minimale verwarming van de diverse ruimten waar verwarming aanwezig is.
- Waterleidingen welke blootgesteld worden aan de vorst dienen afgetapt te worden, c.q. hiertegen beschermd te worden.
- Openbare buitenruimten dienen gestrooid te worden tegen gladheid.

Tevens wijzen wij u op de volgende uit de algemene bepalingen voortvloeiende verplichtingen.

- De leegstaande ruimten en buitenterreinen dienen goed te worden onderhouden, met name het conserverende binnenschilderwerk van de gevelkozijnen aan de binnenkant ter voorkoming van houtrot.
- Het huisvuil, rommel e.d. dient regelmatig te worden afgevoerd in verband met brandgevaar, enz.
- Goten dienen regelmatig te worden geschoond.
- Installatieruimten mogen niet worden gebruikt voor de opslag van materialen, voorraad, e.d. i.v.m. brandgevaar. Water, gas- en elektrameters dienen te allen tijde goed bereikbaar te zijn.
- Alle installaties in het gehuurde dienen jaarlijks te worden gecontroleerd door een onderhoudsmonteur via een afgesloten onderhoudscontract: een kopie hiervan alsmede van de jaarlijkse onderhoudsrapportages dient aan eigenaar/beheerder te worden gemeld.
- Klachten over door derden uitgevoerd onderhoud dienen direct aan de beheerder te worden gemeld.
- Graffiti aan de gevels dient direct te worden verwijderd.
- In geval van braak, molest of andere schade dient door de huurder aangifte te worden gedaan bij de plaatselijke politie en een kopie van de aangifte aan de beheerder te worden overhandigd.
- De verhuurder en beheerder hebben te allen tijde het recht het gehuurde te betreden ten behoeve van onderhoud of periodieke inspectie.
- Er dient geen afval door het toilet gespoeld te worden.

Bij het vaststellen van onregelmatigheden aan het gehuurde dient huurder direct de beheerder hiervan op de hoogte te stellen.

Heeft u alle pagina's geparafeerd?

Vriendelijk willen wij u verzoeken ook de pagina's van de
Algemene Bepalingen en de eventuele bijlagen te paraferen.



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

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde

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

Geschiktheid van het gehuurde

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

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

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

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

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

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

(Overheids)voorschriften en vergunningen

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

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

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

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

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

Gebruik

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

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

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

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

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

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

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

Onderhuur

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

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

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

Milieu en energielabel

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

7.2 Het is Huurder niet toegestaan:

a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;

b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

7.3 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.

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

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

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen

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

8.2 Het is Huurder niet toegestaan:

a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;

b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

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

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

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

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

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

Schade

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

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

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

Aansprakelijkheid

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

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

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

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

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

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

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

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

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

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

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

11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:

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

- c. vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties;
d. buitenschildderwerk.
- De onder a t/m d genoemde werkzaamheden zijn voor rekening van Verhuurder, tenzij het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet dan wel werkzaamheden aan zaken die niet door of vanwege Verhuurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht.
- 11.5 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op artikel 11.2 zijn voor rekening van Huurder:
- a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
 - b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, binnenschildderwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
 - c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
 - d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, beïnstallaties, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
 - e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
 - f. onderhoud en herstel van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
 - g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;
 - h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;
 - i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;
 - j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;
 - k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.
- 11.6 Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege Huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen zijn voor rekening van Huurder.
- 11.7 Indien Huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud of herstel uit te voeren – dan wel indien naar het oordeel van Verhuurder deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd – is Verhuurder gerechtigd de door hem noodzakelijk geachte onderhouds-, herstel of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van Huurder te verrichten of te doen verrichten. Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.
- 11.8 Bij door Verhuurder uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal Verhuurder tevoren met Huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van Huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van Huurder.
- 11.9 Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerd onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door Verhuurder goedgekeurd bedrijf ontslaat Huurder niet van deze aansprakelijkheid.
- 11.10 Indien Huurder en Verhuurder overeen zijn gekomen dat de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden in verband met het onderhoud, herstel en vernieuwing in, op of aan het gehuurde, het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in artikelen 11.2, 11.5 en 11.6 niet in opdracht van Huurder maar van Verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten

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

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Onderhoud en renovatie door Verhuurder

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

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

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

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

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

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

Verzoeken/toestemming

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

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

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

Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder

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

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde

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

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

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

Huurprijswijziging

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

huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

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

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

17.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)

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

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

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

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

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

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

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

2

BH

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

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

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

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

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

Omzetbelasting

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

- 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 Belastingdienst moet betalen;
- alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies

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

- de onroerendezaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
- 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; zulks voor de helft van het bedrag van de aanslag. Verhuurder zal Huurder tijdig op de hoogte stellen van de ontvangst van een aanslag baatbelasting. Verhuurder zal desgevraagd bezwaar maken tegen de betreffende aanslag en daarbij de bezwaren van Huurder, zo mogelijk, meenemen. Huurder zal aan Verhuurder de helft van de daarmee gemaakte redelijke kosten vergoeden.
- rioolrecht, respectievelijk rioolbelasting, ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienruimten, algemene ruimten en gemeenschappelijke ruimten pro rata parte;
- overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, BIZ-heffing, precariorchten, lasten, overige heffingen en retributies:
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van Huurder;
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.

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

Verzekeringen

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

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

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

Einde huurovereenkomst of gebruik

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingen

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

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

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

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

Zekerheden

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

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

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

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

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

Hoofdelijkheid

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

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

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

Niet tijdige beschikbaarheid

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

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

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

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

Appartementrecht

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

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

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

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

Kosten, verzuim

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

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

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

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

Boetebepaling

29 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

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

Domicilie

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

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

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

Klachten

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

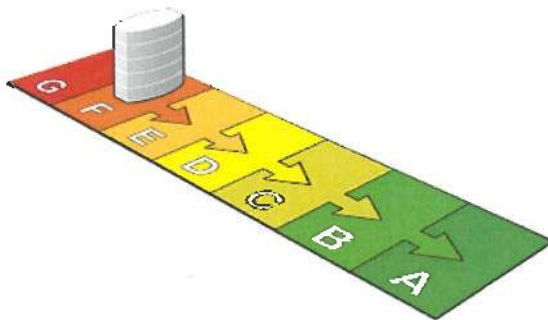
Slotbepaling

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

Energielabel gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



F

(zie toelichting in bijlage)

Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk

Badweg 2 Leeuward

Kantoorfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakte 2241,5 m ²	Naam adviseur A Bertelink	Adviesbedrijf INNAX installatieadviseurs
Opnamedatum 21-04-2016	Examnummer 5212	Inschrijfnummer 080100363
Energielabel geldig tot 21-04-2026	Handtekening 	KvK-nummer 030197150
Afmeldnummer 710893048		

Straat (zie bijlage)

Badweg

Nummer/aanvoeging

2

Postcode

8934 AA

Plaats

Leeuwarden

Volgsnummer gebouw

Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwddeel? Nee

Adres representatief gebouw of gebouwddeel:



Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk

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

1.066 MJ/m²
(megajoules)

61 kg/m²
(CO₂-emissie)

71 kWh/m² (elektriciteit)
12 m³/m² (gas)
0 GJ/m² (warmte)

USA

Advies voor dit gebouw

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

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

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

Toepassing van HR++ glas.

Zonwering aanbrengen.

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

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

HR++ glas

Zonwering

Energiezuinige schakeling

BIJLAGE

Disclaimer

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

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

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

Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.

SH

**Inzien uittreksel - Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed V
(01103065)**

Kamer van Koophandel, 10 juli 2020 - 15:49

KvK-nummer 01103065

Rechtspersoon

RSIN	813871463
Rechtsvorm	Stichting
Statutaire naam	Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed V
Statutaire zetel	Gemeente Leeuwarden
Bezoekadres	De entree 55, 1101BH Amsterdam
Telefoonnummer	0208204720
Eerste inschrijving handelsregister	11-03-2004
Datum akte van oprichting	08-03-2004
Datum akte laatste statutenwijziging	20-09-2019
Activiteiten	SBI-code: 64302 - Beleggingsinstellingen in vaste activa Het optreden als bewaarder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen ten behoeve van de te Leeuwarden gevestigde commanditaire vennootschap Aefides Vastgoed V CV

Bestuurder

Naam	Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed
Bezoekadres	De entree 55, 1101BH Amsterdam
Ingeschreven onder KvK-nummer	01111108
Datum in functie	20-09-2019 (datum registratie: 27-09-2019)
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Gegevens zijn vervaardigd op 10-07-2020 om 15.49 uur.

Inzien uittreksel - AC Leeuwarden 5 C.V. (71471561)

Kamer van Koophandel, 10 juli 2020 - 15:51

KvK-nummer 71471561

	De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.	
Samenwerkingsverband		
RSIN	858728643	
Rechtsvorm	Commanditaire Vennootschap	
Naam	AC Leeuwarden 5 C.V.	
Datum oprichting	13-04-2018	
Duur	Onbepaald	
Aantal commanditaire vennoten	1	
Commanditair kapitaal	Inbreng in geld:	EUR 200,00
	Inbreng in goederen:	EUR 200,00
Onderneming		
Handelsnaam	AC Leeuwarden 5 C.V.	
Startdatum onderneming	13-04-2018 (datum registratie: 19-04-2018)	
Activiteiten	SBI-code: 64302 - Beleggingsinstellingen in vaste activa	
Werkzame personen	0	
Vestiging		
Vestigingsnummer	<u>000039654532</u>	
Handelsnaam	AC Leeuwarden 5 C.V.	
Bezoekadres	De entree 55, 1101BH Amsterdam	
Telefoonnummer	0208204720	
Datum vestiging	13-04-2018 (datum registratie: 19-04-2018)	
Activiteiten	SBI-code: 64302 - Beleggingsinstellingen in vaste activa	
	Het doen van vastgoedinvesteringen	
Werkzame personen	0	
Vennoot		
Naam	Arcona Beheer B.V.	
Bezoekadres	De entree 55, 1101BH Amsterdam	
Ingeschreven onder KvK-nummer	<u>73906212</u>	
Datum in functie	20-09-2019 (datum registratie: 17-10-2019)	
Bevoegdheid	Onbeperkt bevoegd	

Gegevens zijn vervaardigd op 10-07-2020 om 15.51 uur.

Inzien uittreksel - Arcona Beheer B.V. (73906212)

Kamer van Koophandel, 10 juli 2020 - 15:52

KvK-nummer 73906212

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Rechtspersoon

RSIN	859705833
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Arcona Beheer B.V.
Statutaire zetel	Amsterdam
Eerste inschrijving handelsregister	06-02-2019
Datum akte van oprichting	04-02-2019
Datum akte laatste statutenwijziging	18-02-2019
Geplaatst kapitaal	EUR 1,00
Gestort kapitaal	EUR 1,00

Onderneming

Handelsnaam	Arcona Beheer B.V.
Startdatum onderneming	04-02-2019 (datum registratie: 06-02-2019)
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	000041903331
Handelsnaam	Arcona Beheer B.V.
Bezoekadres	De entree 55, 1101BH Amsterdam
Datum vestiging	04-02-2019 (datum registratie: 06-02-2019)
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings Het optreden als behorend vennoot van commanditaire vennootschappen en in verband daarmee houdster- en financieringsactiviteiten
Werkzame personen	0

Enig aandeelhouder

Naam	Arcona Capital Fund Management B.V.
Bezoekadres	De entree 55, 1101BH Amsterdam
Ingeschreven onder KvK-nummer	08107686
Enig aandeelhouder sedert	04-02-2019 (datum registratie: 06-02-2019)

Bestuurder

Naam	Arcona Capital Fund Management B.V.
Bezoekadres	De entree 55, 1101BH Amsterdam
Ingeschreven onder KvK-nummer	08107686
Datum in functie	04-02-2019 (datum registratie: 06-02-2019)
Titel	Directeur
Bevoegdheid	Aleen/zelfstandig bevoegd

Gegevens zijn vervaardigd op 10-07-2020 om 15.52 uur.

Inzien uittreksel - Stichting Gereformeerde Scholengroep /
Praktijkonderwijs Gomarum College (01123528)

Kamer van Koophandel, 10 juli 2020 - 15:47

KvK-nummer 01123528

Rechtspersoon	
RSIN	818808652
Rechtsvorm	Stichting
Statutaire naam	Stichting Gereformeerde Scholengroep
Statutaire zetel	Groningen, gemeente Groningen
Eerste inschrijving handelsregister	21-12-2007
Datum akte van oprichting	20-12-2007
Datum akte laatste statutenwijziging	20-07-2017
Activiteiten	SBI-code: 85314 - Brede scholengemeenschappen voor voortgezet onderwijs

Hoofdvestiging	
Vestigingsnummer	000023271817
Naam	Stichting Gereformeerde Scholengroep / Praktijkonderwijs Gomarum College
Bezoekadres	Lavendehweg 7, 9731HR Groningen
Postadres	Postbus 935, 9700AX Groningen
Telefoonnummer	0505244500
Faxnummer	0505244510
Internetadressen	www.gsg.nl www.gomarumcollege.nl
E-mailadressen	info@gsg.nl praktijkonderwijs@gomarumcollege.nl
Datum vestiging	20-12-2007 (datum registratie: 23-08-2011)
Activiteiten	SBI-code: 85314 - Brede scholengemeenschappen voor voortgezet onderwijs Het, in overeenstemming met de statuten geformuleerde norm, in stand houden van: 1. scholen voor gereformeerd voortgezet onderwijs; en van 2. scholen voor gereformeerd beroepsonderwijs

Bestuurder	
Naam	van Hoon, Evert
Geboortedatum	05-01-1969
Datum in functie	01-05-2020 (datum registratie: 01-05-2020)
Titel	Voorzitter College van Bestuur
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Commissarissen	
Naam	Modderman, Jan Bert
Geboortedatum	24-01-1960
Datum in functie	01-01-2013 (datum registratie: 02-01-2013)
Titel	Voorzitter Raad van Toezicht

Naam	Robbe, Roelf
Geboortedatum	09-06-1956
Datum in functie	01-02-2015 (datum registratie: 13-05-2015)
Titel	Lid Raad van Toezicht
Naam	Bouman, Robert Hendrik
Geboortedatum	23-03-1968
Datum in functie	21-06-2016 (datum registratie: 06-07-2016)
Titel	Lid Raad van Toezicht

Naam	Huijgen, Arres
Geboortedatum	16-11-1978
Datum in functie	24-01-2017 (datum registratie: 01-02-2017)
Titel	Lid Raad van Toezicht

Naam	Meljer - Noordveld, Machteld Lizebeth
Geboortedatum	13-09-1983
Datum in functie	11-11-2019 (datum registratie: 03-07-2020)
Titel	Lid Raad van Toezicht

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

Vestiging(en)	
Vestigingsnummer	000023271825
Naam	Gomarum college Havo/vwo

Bezoekadres	Vondelpad 1, 9721LX Groningen
Vestigingsnummer	<u>000023271833</u>
Naam	Gomarus College
Bezoekadres	Brihweg 21 a, 9801GC Zuidhorn
Vestigingsnummer	<u>000023271841</u>
Naam	Gomarus College
Bezoekadres	Burgemeester Wulteweg 55, 9203KA Drachten
Vestigingsnummer	<u>000023271868</u>
Naam	Gomarus College
Bezoekadres	Irenestraat 5, 8931DG Leeuwarden
Vestigingsnummer	<u>000023271876</u>
Naam	Gomarus College
Bezoekadres	Mr. Groen van Prinstererlaan 20, 9402KD Assen
Vestigingsnummer	<u>000023271884</u>
Naam	Gomarus College
Bezoekadres	Magnoliastraat 1, 9741CS Groningen
Vestigingsnummer	<u>000023271892</u>
Naam	Gomarus College VMBO
Bezoekadres	Vondelpad 2, 9721LX Groningen
Vestigingsnummer	<u>000023271906</u>
Naam	Gomarus College (onderbouw)
Bezoekadres	Vondelpad 3, 9721LX Groningen
Vestigingsnummer	<u>000023271914</u>
Naam	ROC Menso Alting
Bezoekadres	Vondelpad 4, 9721LX Groningen

Gegevens zijn vervaardigd op 10-07-2020 om 15.48 uur.

BH

LEEUWARDEN
Westersingel 34
8913 CL Leeuwarden
T 058 212 92 00

HEERENVEEN
Abe Lenstra Boulevard 50-6
8448 JB Heerenveen
T 0513 820 518

Postadres
Postbus 96
8900 AB Leeuwarden

www.schoonhoven.biz
info@schoonhoven.biz

SCHOONHOVEN
BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Huurovereenkomst inzake:
Badweg 2
te Leeuwarden
d.d. 1 januari 2019

verhuurder : STICHTING BEWAARDER AEFIDES VASTGOED V
huurder : Axentrix B.V.



Pagina 1/13



Directie: Schoonhoven Bedrijfsmakelaardij bv. Alle informatie is vrijblijvend. Werkzaamheden volgens de voorwaarden van de NVM, zoals gedeponneerd bij de KvK te Utrecht. Schoonhoven Bedrijfsmakelaardij bv is lid NVM, sectie BUSINESS.

Door Schoonhoven Bedrijfsmakelaardij bv wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor zover de door Schoonhoven vergoedte afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

IBAN NL75INGB0657648000
KvK Leeuwarden 01050133
BTW-nr. NL 8121.16.458.B.01

Kerngegevens huurovereenkomst

- **Adres** : **Badweg 2 te Leeuwarden (8934 AA)**
- **Object/ gehuurde** : **261 m² kantoorruimte + 8 parkeerplaatsen**
- **Verhuurder** : **STICHTING BEWAARDER AEFIDES VASTGOED V**
- **Huurder** : **Axentrix B.V.**
- **Huurtermijn** : **5 jaar**
- **Huuringangsdatum** : **1 januari 2019**
- **Eerste huurbetaling** : **1 januari 2019**
- **Verlengingsperioden** : **5 jaar**
- **Opzegtermijn** : **12 maanden**
- **Aanvangshuurprijs** : **€ 95,-- per m² per jaar excl. btw.**
- **BTW over huurprijs** : **ja**
- **Betaaltermijn** : **maandelijks**
- **Indexering** : **jaarlijks**
- **Bankgarantie** : **ja**
- **Beheerder** : **verhuurder**
- **Bijzondere bepalingen** : **ja**



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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

STICHTING BEWAARDER AEFIDES VASTGOED V, een stichting opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Gemeente Leeuwarden en kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01103065, (de Stichting Bewaarder) in haar hoedanigheid van bewaarder en juridisch rechthebbende ten aanzien van het vermogen van Aefides Vastgoed V C.V., een commanditaire vennootschap aangegaan naar Nederlands recht, kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 02087631, (de Commanditaire Vennootschap), op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door Aefides Beheer V B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Groningen en kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 02086499 (de Beherend Vennoot), in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de Commanditaire Vennootschap

hierna te noemen 'Verhuurder',

EN

Axentrix B.V., gevestigd te Heerenveen, Burgemeester Kuperusplein 68 (8442 CN), p/a Postbus 62 te Grou (9000 AB), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 56591500, waarvan de directie wordt gevoerd door Joremar B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 59436301, vertegenwoordigd door Regnerus Hermanus Boerrigter, zich legitimerend met zijn ID-kaart (IYD9JPD49)

hierna te noemen 'Huurder',

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de **kantoorruimte op de begane grond, ter grootte van in totaal circa 261 m² VVO, en 8 parkeerplaatsen op het buitenterrein aan de achterzijde, (hierna 'gehuurde'), plaatselijk bekend Badweg 2 te Leeuwarden (8934 AA), kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie F, nummer 2045 (deels)**. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde

Paraaf verhuurder: 

paraaf huurder:



pagina 3/13

plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel, en welke installaties en andere voorzieningen niet, tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt gegeven, eventueel aangevuld met door partijen gearafeerde foto's.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte. Huurder is zelf verantwoordelijk of het voorgenomen gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

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

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde is verhuurder niet bekend. Indien huurder voornemens is voorzieningen cq. een inrichting aan te brengen in het gehuurde waarvan hij verwacht of redelijkerwijs behoort te verwachten dat deze, in verband met de vloerbelasting, een nadelige invloed op de constructie van het gehuurde kan hebben dient huurder vooraf schriftelijk overleg te plegen met en toestemming te verkrijgen van verhuurder.

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

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

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

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

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op 1 januari 2019 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van 5 jaar en loopt tot en met 31 december 2023.

3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door Huurder of Verhuurder in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar, derhalve tot en met 31 december 2028. Deze huurovereenkomst wordt vervolgens voortgezet voor een aansluitenden perioden van telkenmale 5 jaar.

3.3 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van 1 jaar.

paraaf verhuurder:

paraaf huurder:

pagina 4/13

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

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 24.795,- excl. btw, (zegge: vierentwintigdulzendzevenhonderdvijfennegentig euro te vermeerderen met omzetbelasting).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder wel omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen.

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

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

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2020 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat (weergegeven in artikel 4.8 / vastgesteld op een nader te bepalen percentage van de actuele huurprijs, waarbij voor verhuurder te berekenen financiële nadeel vanwege het niet gebruik kunnen maken van vooraf trek van omzetbelasting volledig zal worden gecompenseerd).

4.8. De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van 1 kalendermaand bedraagt bij huuringangsdatum:

- | | |
|--|------------|
| - de huurprijs | € 2.066,25 |
| - het voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten | € 652,50 |
| - de verschuldigde omzetbelasting over voorschot op de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten | € 137,03 |
| - in geval van belaste huur de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting | € 433,91 |

Paraaf verhuurder:

paraaf huurder:

pagina 5/13

totaal € 3.289,69

zegge: **driedulzendentweehonderdnegeentachtig euro en negenezestig cent.**

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **1 januari 2019 tot en met 31 januari 2019** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 3.289,69**. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **1 januari 2019**.

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan. **Huurder verklaart hierbij dat hij de maandelijkse huurbetaling aan verhuurder per automatische overschrijving zal laten plaatsvinden.**

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

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1. Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

Energie

- Gas.
- Elektriciteit.
- Water.
- Telefonie/ internet.

Terrein

- Tuinonderhoud/bestrating.
- Gladheidsbestrijding.

Gebouwgebondeninstallaties

- Werktuigbouwkundige installaties.
- Brandblusapparatuur.
- Regelapparatuur.
- Lift.
- Automatische deuren.
- Zonwering.

Electrotechnische installatie

- Brandmeldinstallatie.
- Inbraakinstallatie.
- Noodverlichting.

Paraaf verhuurder:

paraaf huurder:

pagina 6/13

Beveiliging

- Bewaking.
- Alarmopvolging/ sluitronde.

Hygiëne

- Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten, binnen en buiten.

Milieu

- Huur afvalcontainer en afvoeren afval.

Overig gebouw

- Storingen, etc (5% extra).
- Administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

Zekerheden

6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum een bankgarantie ter grootte van een bedrag van € 9.869,07 (zegge: negenduizendachtthonderdnegenenzestig euro en zeven cent.)

6.2 N.v.t.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **verhuurder**.

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

7.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Incentives

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

Asbest/Milieu

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

9.2 Aan Verhuurder is **niet** bekend dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Paraaf verhuurder:

paraaf huurder:

pagina 7/13

Duurzaamheid/Green lease

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

De referentieregeling, indien er voor btw geopteerd dient te worden

11.1 Huurder en verhuurder verklaren uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde blijvend voor 90% of meer zal gebruiken voor BTW-afwegrechtigde prestaties.

11.2 Als in enig volgend boekjaar het gehuurde zodanig wordt gebruikt dat niet (meer) aan de voorwaarden voor belaste verhuur is voldaan, dient de huurder de verhuurder daarvan binnen vier weken na het einde van het betreffende boekjaar in kennis te stellen door middel van een door huurder ondertekende verklaring, met afschrift aan zijn belastinginspecteur.

11.3 Indien en zodra de beschikking tot belaste verhuur mocht komen te vervallen omdat de huurder niet (meer) aan de voorwaarden voor belaste verhuur voldoet, is de huurder naast de huurprijs per betaalperiode aan de verhuurder een afzonderlijke vergoeding verschuldigd zodanig dat de verhuurder volledig gecompenseerd wordt voor de BTW op de toerekenbare investeringen en kosten welke hij aan de fiscus moet terugbetalen dan wel niet (meer) in aftrek kan brengen. Verhuurder zal huurder doorgeven welke BTW-bedragen aan de fiscus moeten worden terugbetaald dan wel niet voor aftrek in aanmerking komen. Huurder is gerechtigd om voor eigen rekening de door verhuurder verstrekte opgaaf te laten controleren door een register-accountant. Verhuurder is verplicht aan een dergelijke controle medewerking te verlenen.

Huurprijsherziening

12. N.v.t.

Bijzondere bepalingen

13.1 N.v.t.

13.2 Van toepassing is het Reglement inzake het gebruik van het onroerend goed zoals als bijlage toegevoegd zal worden bij deze huurovereenkomst.

13.3 Huurder staat er jegens verhuurder uitdrukkelijk voor in dat:

- In het gehuurde geen handel in verdovende middelen en/of drugs zal plaatsvinden en dat er geen middelen, als bedoelde in artikel 2 van de Opiumwet, of stoffen die alleen op recept van een arts mogen worden afgegeven, zullen worden gebruikt, bereid, bewerkt, verkocht, verwerkt, afgeleverd, verstrekt of vervaardigd dan wel aanwezig zijn.

- geen gelegenheid gegeven zal worden tot bedrijven van enig bij de wet verboden kansspel, evenmin te handelen of te doen handelen in strijd met de goede zeden en openbare orde. Evenmin is het toegestaan om activiteiten op het gebied van erotisch entertainment al of niet tegen betaling/vergoeding te verrichten. Dit alles genomen in de ruimste zin van het woord.

Huurder is ermee bekend dat zonder dit beding de onderhavige overeenkomst niet zou zijn aangegaan en komt bij deze overeen dat een handelen in strijd met dit beding, verhuurder het recht geeft de huurovereenkomst te beëindigen. Tevens verplicht huurder zich jegens verhuurder dat verhuurder het recht heeft op toegang tot het hierbij verhuurde ter controle op bovenstaande.

Paraaf verhuurder:

paraaf huurder:

pagina 8/13

- bij afwijkend gebruik van het gehuurde zoals is overeengekomen in artikel 1.2 (gebruik als kantoorruimte) is huurder aansprakelijk voor alle schade die hieruit zou kunnen voortvloeien, zijnde onder meer de opstalschade aan of van het gehuurde.

13.4 Huurder dient zelf zorg te dragen voor een glasverzekering.

13.5 N.v.t.

13.6 Huurder verklaart middels ondertekening van deze overeenkomst reeds bij voorbaat dat degene die namens hem alle met deze overeenkomst samenhangende stukken, ondertekent respectievelijk zal ondertekenen en daarmee verband houdende afspraken maakt respectievelijk zal maken, daartoe bevoegd is. Met de hiervoor genoemde samenhangende stukken en afspraken worden onder meer doch niet uitsluitend bedoeld de beschrijving van het gehuurde als bedoeld in 1.1 van deze overeenkomst, de opleveringsrapporten/proces verbaal van oplevering en alle afspraken met betrekking tot de oplevering van het gehuurde.

In het verlengde van het voorgaande zal huurder zich nimmer beroepen op de onbevoegdheid van bedoelde vertegenwoordiger. Partijen komen voorts overeen dat verhuurder niet gehouden is onderzoek in te stellen naar vertegenwoordigingsbevoegdheid van degene die namens huurder optreedt.

13.7.1 Het gehuurde wordt opgeleverd in de huidige staat. Veranderingen, aanpassingen en verbouwingen aan het gehuurde mogen door huurder slechts worden uitgevoerd na overleg met verhuurder en schriftelijke toestemming van verhuurder. De kosten van veranderingen, aanpassingen en verbouwingen zijn voor rekening van huurder.

13.7.2 Het gehuurde wordt bij het einde van de huurovereenkomst aan verhuurder opgeleverd in de staat waarin het zich bevond bij aanvang van de huurovereenkomst, behoudens normale slijtage. De specifiek door huurder zelf aangebrachte voorzieningen dienen door huurder te worden verwijderd, tenzij verhuurder anders bepaalt, zonder daarvoor enige vergoeding van verhuurder te kunnen vorderen. Indien er door het verwijderen door huurder van voorzieningen schade wordt aangebracht in het gehuurde zal huurder dit voor haar rekening (laten) herstellen.

13.8 Huurder krijgt op 1 december 2018 de sleutels van het gehuurde indien verhuurder de bankgarantie van huurder heeft ontvangen.

13.9 Verhuurder staat de huurder, na goed onderling overleg tussen partijen, in principe toe een deel van het gehuurde onder te verhuren aan derden, waarbij huurder in het voorkomende geval expliciet schriftelijke toestemming dient te verkrijgen van verhuurder. Verhuurder behoudt zich het recht voor een potentiële onderhuurder c.q. gebruiker te toetsen en eventueel af te wijzen indien de potentiële onderhuurder c.q. gebruiker niet voldoet aan de door verhuurder te stellen eisen.

13.10 Verhuurder zal voor zijn rekening de doorgang van receptie naar printerruimte dichtmaken met een afsluitbare deur.

13.11 Huurder krijgt de mogelijkheid reclame-uiting aan buitengevel aan te brengen, e.e.a. na overleg met verhuurder. Huurder dient zelf de benodigde vergunningen aan te vragen.

13.12 Huurder mag 1 van de bestaande vlaggenmasten gebruiken.

Paraaf verhuurder:

paraaf huurder:

pagina 9/13

Aldus opgemaakt en ondertekend in 3-voud

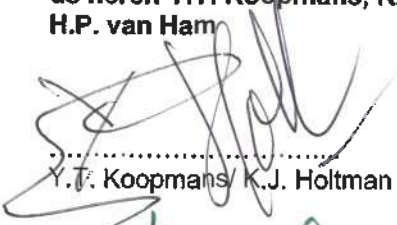
plaats

datum

plaats

datum

**STICHTING BEWAARDER AEFIDES
VASTGOED V,**
vertegenwoordigd door
**de heren Y.T. Koopmans, K.J. Holtman
H.P. van Ham**


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


.....
H.P. van Ham

Aefides Beheer V B.V.,
vertegenwoordigd door
Arcona Capital Project B.V.
namens deze,
de heer P.H.J. Mars


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

Aleerhoeven *17-09-2018*


Bijlagen: *)

- formulier 90%norm Omzetbelasting
- reglement inzake het gebruik van het onroerend goed
- algemene bepalingen
- plattegrond/tekening van het gehuurde
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- energielabel
- bankgarantie
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder
- kopie legitimatiebewijs rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder

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

Handtekening[en*] Huurder[s*]:



Formulier 90%-norm Omzetbelasting

De ondergetekende,

Naam : **Axentrix B.V.**
Adres : **Burgemeester Kuperusplein 68**
Woonplaats : **8442 CN HEERENVEEN**

Huurder van ca. 261 m² kantoorruimte op de begane grond en 8 parkeerplaatsen op het buitenterrein, plaatselijk bekend **Badweg 2 te Leeuwarden (8934 AA)**, kadastraal bekend gemeente Huizum, sectie **E**, nummer **2045 (deels)**, eigendom van **Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed V**, verklaart dat het gehuurde pand door huurder **wel** gebruikt zal worden voor doeleinden waarvoor een volledig aftrek van belasting op de voet van artikel 15 van de Wet op omzetbelasting 1968 bestaat.

Huurder verklaart dat de bestemming van de onroerende zaak voldoet aan de 90% norm, zodat voor de verhuurder recht op aftrek van voorbelasting bestaat, op de voet van artikel 15 van de Wet op omzetbelasting.

De huurder verklaart dat zijn boekjaar loopt van **1 januari** tot en met **31 december**.

Plaats en datum

Heerenveen, 17-09-2018

(huurder)



**Reglement inzake het gebruik van het onroerend goed
Zoals gemeld in de huurovereenkomst**

Uit hoofde van de huurovereenkomst dient huurder het gehuurde geheel goed te onderhouden, onder andere door:

Wekelijks controle van de leegstaande ruimten op:

- Goede sluiting van ramen en deuren e.d.
- Lekkages aan dak, dakvensters, lichtstraten en goten
- Ongedierte, muizen, ratten, houtworm, duiven e.d.
- Stankoverlast zoals rioollucht.

Controle van het object na storm, hevige regenbuien op:

- Goede sluiting van ramen en deuren e.d.,
- Lekkages aan dak, dakvensters, lichtstraten en goten,
- Kapotte beglazing,
- Afgewaaide dakpannen e.d.
- Andere schade.

Controle van het object in de winter/vorstperiode:

- Minimale verwarming van de diverse ruimten waar verwarming aanwezig is.
- Waterleidingen welke blootgesteld worden aan de vorst dienen afgetapt te worden, c.q. hiertegen beschermd te worden.
- Openbare buitenruimten dienen gestrooid te worden tegen gladheid.

Tevens wijzen wij u op de volgende uit de algemene bepalingen voortvloeiende verplichtingen.

- De leegstaande ruimten en buitenterreinen dienen goed te worden onderhouden, met name het conserverende binnenschilderwerk van de gevelkozijnen aan de binnenkant ter voorkoming van houtrot.
- Het huisvuil, rommel e.d. dient regelmatig te worden afgevoerd in verband met brandgevaar, enz.
- Goten dienen regelmatig te worden geschoond.
- Installatieruimten mogen niet worden gebruikt voor de opslag van materialen, voorraad, e.d. i.v.m. brandgevaar. Water, gas- en elektrameters dienen te allen tijde goed bereikbaar te zijn.
- Alle installaties in het gehuurde dienen jaarlijks te worden gecontroleerd door een onderhoudsmonteur via een afgesloten onderhoudscontract: een kopie hiervan alsmede van de jaarlijkse onderhoudsrapportages dient aan eigenaar/beheerder te worden gemeld.
- Klachten over door derden uitgevoerd onderhoud dienen direct aan de beheerder te worden gemeld.
- Graffiti aan de gevels dient direct te worden verwijderd.
- In geval van braak, molest of andere schade dient door de huurder aangifte te worden gedaan bij de plaatselijke politie en een kopie van de aangifte aan de beheerder te worden overhandigd.
- De verhuurder en beheerder hebben te allen tijde het recht het gehuurde te betreden ten behoeve van onderhoud of periodieke inspectie.
- Er dient geen afval door het toilet gespoeld te worden.

Bij het vaststellen van onregelmatigheden aan het gehuurde dient huurder direct de beheerder hiervan op de hoogte te stellen.

Heeft u alle pagina's geparafeerd?

Vriendelijk willen wij u verzoeken ook de pagina's van de
Algemene Bepalingen en de eventuele bijlagen te paraferen.

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

Volgens het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website www.roz.nl. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde

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

Geschiktheid van het gehuurde

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

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

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

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

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

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

(Overheids)voorschriften en vergunningen

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

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

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

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

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

Gebruik

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

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

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

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

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

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

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

Onderhuur

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

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

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

Milieu en energielabel

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

7.2 Het is Huurder niet toegestaan:

a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare zaken;

b. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt.

7.3 Verhuurder vrijwaart Huurder niet tegen overheidsbevelen tot het uitvoeren van een milieuonderzoek ter zake van het gehuurde dan wel het treffen van maatregelen in geval onder, in, aan of rondom het gehuurde verontreiniging wordt aangetroffen.

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

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

Gedragsregels, voorschriften en verbodsbepalingen

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

8.2 Het is Huurder niet toegestaan:

a. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan in de huurovereenkomst is aangegeven dan wel bouwkundig is toegestaan;

b. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven dan wel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere Huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik.

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

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

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

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

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

Schade

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

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

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

Aansprakelijkheid

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

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

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

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

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

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

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

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

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

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

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

11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:

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

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

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

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

a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in artikel 11.4 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;

b. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, binnenschilderwerk, stopcontacten, hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;

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

d. onderhoud en herstel van het systeemplafond inclusief armaturen, belinstallaties, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;

e. onderhoud en herstel van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;

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

g. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen. Deze werkzaamheden mogen slechts worden verricht door bedrijven die door Verhuurder zijn goedgekeurd;

h. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties; bedoelde keuringen en inspecties worden in opdracht van Verhuurder verricht; wat betreft de daaraan verbonden kosten is het hierna gestelde in artikelen 18.3 tot en met 18.8 voor zover mogelijk van toepassing;

i. onderhoud, herstel en vernieuwing van stoffering en vloerbedekking als mede zaken die door of vanwege Huurder al dan niet uit hoofde van een aan Huurder door Verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht;

j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;

k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/ rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

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

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

Indien de voor rekening van Huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is Verhuurder gerechtigd deze terstond voor Huurders rekening te verrichten of te doen verrichten.

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

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

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

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

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Onderhoud en renovatie door Verhuurder

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

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

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

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

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

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

Verzoeken/toestemming

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

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

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

Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder

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

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde

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

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

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

Huurprijswijziging

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

huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

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

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

17.4 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Kosten van levering van zaken en diensten (servicekosten)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Omzetbelasting

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

a. de als gevolg van het beëindigen van de optie voor Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin;

b. de omzetbelasting die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15, lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de Belastingdienst moet betalen;

c. alle overige schade die Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) door het beëindigen van de optie lijdt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overige belastingen, rechten, lasten, heffingen, retributies

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

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

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

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

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

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

- ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
- ter zake van goederen van Huurder;
- die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.

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

Verzekeringen

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

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

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

Einde huurovereenkomst of gebruik

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingen

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

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

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

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

Zekerheden

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

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

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

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

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

Hoofdelijkheid

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

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

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

Niet tijdige beschikbaarheid

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

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

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

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

Appartementsrecht

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

omtrent het gebruik inacht 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.

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

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

Kosten, verzuim

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

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

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

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

Boetebepaling

29 Indien Huurder zich, na door Verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de artikelen 5.1, 8, 12.1 en 24.1 opgenomen voorschriften, verbeurt Huurder aan Verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van minimaal € 250 per kalenderdag voor elke kalenderdag dat Huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van Verhuurder om gebruik te maken van zijn overige rechten, waaronder het recht op nakoming en het recht op volledige schadevergoeding voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

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

Domicilie

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

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

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

Klachten

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

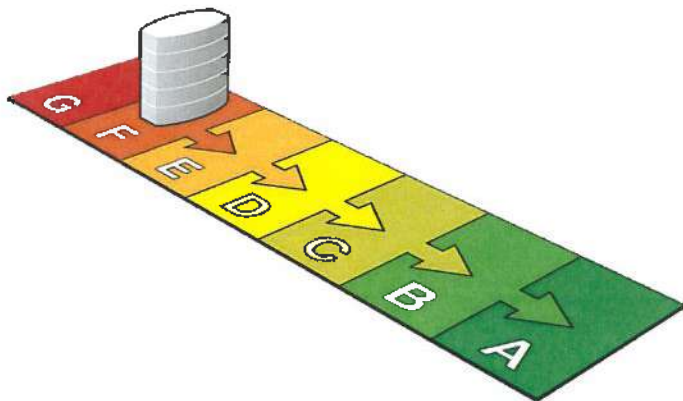
Slotbepaling

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

Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



F
(zie toelichting in bijlage)

Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden



Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk

Badweg 2 Leeuward
Kantoorfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakte

2241,5 m²

Opnamedatum

21-04-2016

Energie label geldig tot

21-04-2026

Afmeldnummer

710893048

Naam adviseur

A Bertelink

Examennummer

5212

Handtekening

Adviesbedrijf

INNAX installatieadviseurs

Inschrijffnummer

080100363

KvK-nummer

030197150



Straat (zie bijlage)

Badweg

Nummer/toevoeging

2

Postcode

8934 AA

Plaats

Leeuwarden

Volgnummer gebouw

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? Nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:



Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk

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

1.066 MJ/m²
(megajoules)

61 kg/m²
(CO₂-emissie)

71 kWh/m² (elektriciteit)
12 m³/m² (gas)
0 GJ/m² (warmte)

Advies voor dit gebouw

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

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

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

Toepassing van HR++ glas.

Zonwering aanbrengen.

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

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

HR++ glas

Zonwering

Energiezuinige schakeling

BIJLAGE

Toelichting gebruiksoppervlakte

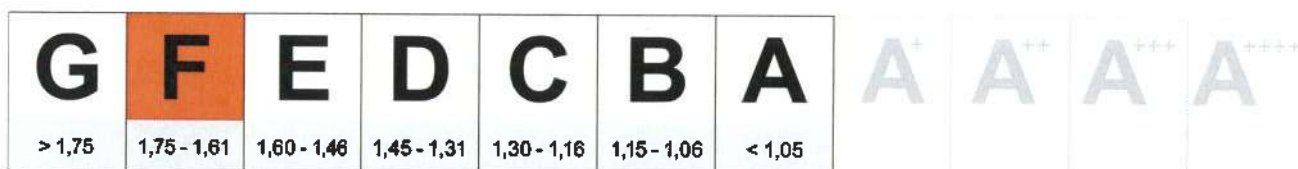
De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeroppervlak (NVO)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

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

Samenstelling/functie	Percentage
Kantoorfunctie	100%

Energie labelklasse

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



F
1,68 (EI)

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

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

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

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

BIJLAGE

Disclaimer

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

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

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

Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.





The Netherlands Chamber of Commerce Business Register extract

CCI number 01103065

Page 1 (of 1)

Legal entity

RSIN 813871463
Legal form Stichting (comparable with Foundation)
Statutory name Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed V
Corporate seat Gemeente Leeuwarden
Visiting address Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam
Telephone number +31208204720
First entry in Business Register 11-03-2004
Date of deed of incorporation 08-03-2004
Date of deed of last amendment to the Articles of Association 19-09-2005
Activities SBI-code: 64302 - Investment funds in real estate
For further information on activities, see Dutch extract.

Board members

Name Koopmans, IJde Tjebbe
Date and place of birth 20-04-1956, Franeker
Date of entry into office 01-03-2009
Title Treasurer
Powers Jointly authorised (with other board member(s), see articles)

Name Holtman, Klaas Jakob
Date and place of birth 30-07-1957, Hoogezand-Sappemeer
Date of entry into office 06-08-2009
Title Secretary
Powers Jointly authorised (with other board member(s), see articles)

Name van Ham, Harm Peter
Date and place of birth 12-05-1955, Baflo
Date of entry into office 08-06-2010 (registration date: 17-06-2010)
Title Chairman
Powers Jointly authorised (with other board member(s), see articles)

Extract was made on 16-04-2018 at 10.33 hours.

**Waarmerk
KvK**

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

2018-04-16 10:33:48

Inzien uittreksel - Aefides Vastgoed V C.V. (02087631)

Kamer van Koophandel, 20 juli 2018 - 15:39

KvK-nummer 02087631

Samenwerkingsverband

RSIN	814110794
Rechtsvorm	Commanditaire Vennootschap
Naam	Aefides Vastgoed V C.V.
Datum oprichting	24-02-2005
Duur	Onbepaald
Aantal commanditaire vennoten	10
Commanditair kapitaal	Inbreng in geld: EUR 100.000,00

Onderneming

Handelsnaam	Aefides Vastgoed V C.V.
Startdatum onderneming	24-02-2005
Activiteiten	SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	000020484240
Handelsnaam	Aefides Vastgoed V C.V.
Bezoekadres	Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam
Telefoonnummer	0208204720
Internetadres	www.arconacapital.nl
E-mailadres	info@arconacapital.com
Datum vestiging	24-02-2005
Activiteiten	SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed Het beleggen van vermogen in de portefeuille en het verrichten van alle werkzaamheden die tot die belegging en tot exploitatie van de portefeuille dienstig of bevorderlijk zijn
Werkzame personen	0

Vennoot

Naam	Aefides Beheer V B.V.
Bezoekadres	Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam
Ingeschreven onder KvK-nummer	02086499
Datum in functie	24-02-2005
Bevoegdheid	Onbeperkt bevoegd

Gegevens zijn vervaardigd op 20-07-2018 om 15.39 uur.

20-7-2018 15:39



The Netherlands Chamber of Commerce Business Register extract

CCI number 02086499

Page 1 (of 2)

Legal entity

RSIN 813986217
Legal form Besloten Vennootschap (comparable with Private Limited Liability Company)
Statutory name Aefides Beheer V B.V.
Corporate seat Groningen
First entry in Business Register 07-01-2005
Date of deed of incorporation 06-01-2005
Date of deed of last amendment to the Articles of Association 25-01-2013
Issued capital EUR 22,80
Paid-up capital EUR 22,80
Filing of the annual accounts The annual accounts for the financial year 2016 were filed on 06-11-2017.

Company

Trade name Aefides Beheer V B.V.
Company start date 22-12-2004
Activities SBI-code: 6420 - Financial holdings
Employees 0

Establishment

Establishment number 000017697042
Trade name Aefides Beheer V B.V.
Visiting address Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam
Telephone number +31208204720
Internet address www.arconacapital.nl
Email address info@arconacapital.com
Date of incorporation 22-12-2004
Date this legal person has conducted the establishment since 06-01-2005
Activities SBI-code: 6420 - Financial holdings
For further information on activities, see Dutch extract.

Employees

0

Sole shareholder

Name Arcona Capital Project B.V.
Visiting address Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam
Registered under CCI number 58229558
Sole shareholder since 04-08-2016 (registration date: 05-08-2016)

Board member

Name Arcona Capital Project B.V.
Visiting address Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam
Registered under CCI number 58229558
Date of entry into office 04-08-2016 (registration date: 12-09-2016)

Waarmerk
KvK

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

2018-04-13 11:18:47



The Netherlands Chamber of Commerce Business Register extract

CCI number 02086499

Page 2 (of 2)

Title

Director

Powers

Solely/independently authorised

Extract was made on 13-04-2018 at 11.18 hours.

**Waarmerk
KvK**

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

2018-04-13 11:18:47

Inzien uittreksel - Axentrix B.V. (56591500)

Kamer van Koophandel, 02 juli 2018 - 17:40

KvK-nummer 56591500

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Rechtspersoon

RSIN	852202921
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Axentrix B.V.
Statutaire zetel	Grou, gemeente Boarnsterhim
Eerste inschrijving handelsregister	04-12-2012
Datum akte van oprichting	03-12-2012
Geplaatst kapitaal	EUR 10.000,00
Gestort kapitaal	EUR 10.000,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2017 is gedeponerd op 08-03-2018.

Onderneming

Handelsnamen	Axentrix B.V. Axentrix vastgoedbeheer
Startdatum onderneming	03-12-2012 (datum registratie: 04-12-2012)
Activiteiten	SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed SBI-code: 69209 - Overige administratiekantoren
Werkzame personen	6

Vestiging

Vestigingsnummer	<u>000026129884</u>
Handelsnamen	Axentrix B.V. Axentrix vastgoedbeheer
Bezoekadres	Burgemeester Kuperusplein 68, 8442CN Heerenveen
Postadres	Postbus 62, 9000AB Grou
Telefoonnummer	0611001080
E-mailadressen	info@axentrix.nl rene.boerrigter@axentrix.nl
Datum vestiging	03-12-2012 (datum registratie: 04-12-2012)
Activiteiten	SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed SBI-code: 69209 - Overige administratiekantoren Het in relatie tot registergoederen verzorgen van management, beheer, administratie, organisatie en advisering ten behoeve van derden, waaronder met name verenigingen van eigenaren.
Werkzame personen	6

Enig aandeelhouder

Naam	Joremare B.V.
Bezoekadres	Ytsjesân 27, 8939DE Leeuwarden
Ingeschreven onder KvK-nummer	<u>59436301</u>

 <https://www.kvk.nl/handelsregister/TST-BIN/RB/RBW06@?BUTT=56591500000...> 2-7-2018 

Enig aandeelhouder sedert 01-12-2017 (datum registratie: 04-12-2017)

Bestuurder

Naam Joremare B.V.
Bezoekadres Ytsjesân 27, 8939DE Leeuwarden
Ingeschreven onder KvK-
nummer 59436301
Datum in functie 01-01-2016 (datum registratie: 04-07-2016)
Bevoegdheid Alleen/zelfstandig bevoegd

Gevolmachtigde

Naam Boerrigter, Regnerus Hermanus
Geboortedatum en -plaats 11-09-1966, Leeuwarden
Datum in functie 01-01-2013 (datum registratie: 15-03-2013)
Titel Manager
Inhoud volmacht Volledige volmacht

Gegevens zijn vervaardigd op 02-07-2018 om 17.40 uur.


<https://www.kvk.nl/handelsregister/TST-BIN/RB/RBWWW06@?BUTT=56591500000...> 2-7-2018 

Inzien uittreksel - Joremare B.V. (59436301)

Kamer van Koophandel, 09 juli 2018 - 09:00

KvK-nummer 59436301

Rechtspersoon

RSIN 853484004
Rechtsvorm Besloten Vennootschap
Statutaire naam Joremare B.V.
Statutaire zetel gemeente Leeuwarden
Eerste inschrijving handelsregister 16-12-2013
Datum akte van oprichting 06-12-2013
Geplaatst kapitaal EUR 1,00
Gestort kapitaal EUR 1,00
Deponering jaarstuk De jaarrekening over boekjaar 2016 is gedeponerd op 18-10-2017.

Onderneming

Handelsnaam Joremare B.V.
Startdatum onderneming 06-12-2013 (datum registratie: 16-12-2013)
Activiteiten SBI-code: 6831 - Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed
Werkzame personen 0

Vestiging

Vestigingsnummer 000028735099
Handelsnaam Joremare B.V.
Bezoekadres Ytsjesân 27, 8939DE Leeuwarden
Datum vestiging 06-12-2013 (datum registratie: 16-12-2013)
Activiteiten SBI-code: 6831 - Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed
Advisering op het gebied van vastgoed en ontplooiën van makelaarsactiviteiten, uitvoering geven aan pensioenregelingen en aangaan van lijfrenteovereenkomsten, beheer en directie voeren.
Werkzame personen 0

Enig aandeelhouder

Naam Boerrigter, Regnerus Hermanus
Geboortedatum en -plaats 11-09-1966, Leeuwarden
Enig aandeelhouder sedert 06-12-2013 (datum registratie: 16-12-2013)

Bestuurder

Naam Boerrigter, Regnerus Hermanus
Geboortedatum en -plaats 11-09-1966, Leeuwarden
Datum in functie 06-12-2013 (datum registratie: 16-12-2013)
Bevoegdheid Alleen/zelfstandig bevoegd

Gegevens zijn vervaardigd op 09-07-2018 om 09.01 uur.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines.A handwritten signature in blue ink, followed by the date and time '9-7-2018 09:47'.

NEDERLANDSE IDENTITEITSKAART **KONINKRIJK DER NEDERLANDEN**
KINGDOM OF THE NETHERLANDS **ROYAUME DES PAYS-BAS**
IDENTITY CARD **CARTE D'IDENTITE**

Leeuwarden / Leeuwarden
Boerrigter
 Boerrigter
 Regnerus Hermanus
 M/M Nederlandse
 11 SEP/SEP 1966
 11 JUL/JUL 2017
 11 JUL/JUL 2027

IYD9JPD49





Leeuwarden
Burg. van Leeuwarden

101899920
1,76 m

I<DIYD9JPD498101899920<<<<<<9
6609117M2707118NLD<<<<<<<<<<8
BOERRIGTER<<REGNERUS<HERMANUS<

[Handwritten signatures in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

ALLONGE 1

Behorende bij de huurovereenkomst d.d. 19 juli 2012

Partijen:

STICHTING BEWAARDER AEFIDES VASTGOED V, een stichting opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Gemeente Leeuwarden en kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01103065, (de **Stichting Bewaarder**) in haar hoedanigheid van bewaarder en juridisch rechthebbende ten aanzien van het vermogen van AC Leeuwarden 5 C.V., een commanditaire vennootschap aangegaan naar Nederlands recht, kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 71471561, (de **Commanditaire Vennootschap**), op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door Aefides Beheer V B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Groningen en kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 02086499 (de **Beherend Vennoot**), in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de Commanditaire Vennootschap.

hierna te noemen '**Verhuurder**',

EN

Stichting Jeugdhulp Friesland, gevestigd te Leeuwarden aan de Badweg 4, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41005173, vertegenwoordigd door haar bestuurder a.i. mevrouw S. Weistra

hierna te noemen '**huurder**',

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

Overwegende dat Partijen verklaren in aanvulling op de hiervoor genoemde huurovereenkomst het navolgende te zijn overeengekomen:

- A. Verhuurder het kantoor plaatselijk bekend te Leeuwarden aan de Badweg 4, hierna te noemen "het gehuurde" aan Huurder verhuurt op basis van een huurovereenkomst d.d. 19 juli 2012;
- B. Partijen overeenstemming hebben bereikt over de verhuur van de gehele eerste verdieping aan de Badweg 2 te Leeuwarden, overeenkomend met 762 m² minus de reeds op het vigerende contract gehuurde 311 m², d.w.z. een extra metrage van 451 m²;
- C. Partijen, vanaf **1 januari 2019**, wensen aan te sluiten op de geldende voorwaarden in het vigerende huurcontract en de nog geldende termijn tot en met **31 augustus 2022**;
- D. Partijen in deze allonge formaliseren dat de hoogte van de servicekosten afwijkt van hetgeen in de huurovereenkomst wordt genoemd en aansluit op het bedrag dat in de praktijk wordt gefactureerd.
- E. Partijen hun overeenstemming schriftelijk wensen vast te leggen in deze allonge.

Partijen komen als volgt overeen:

Het Gehuurde en Huurtermijn

Met ingang van **1 januari 2019** huurt Huurder extra gehuurde kantoorruimte van 451m² op de 1^{ste} verdieping aan de Badweg 2 te Leeuwarden, zodat huurder de gehele 1^{ste} verdieping huurt (zoals aangegeven op de bijgaande tekening, gemaakt volgens de NEN 2580 norm). Deze oppervlakte wordt deel van het gehuurde met ingang van **1 januari 2019 lopende tot en met 31 augustus 2022**.

Huurprijs

De huur op het huidige contract en bedraagt momenteel € 10.695,09 per maand incl. 3% BTW compensatie voor 1.468 m² aan de Badweg 4 en deels Badweg 2 (311 m²).

Huurder wenst extra te huren 451 m² aan de Badweg 2. Rekening houdend met het geldende huurniveau betekent dat een extra huur van € 2.711,35 incl. 3% BTW compensatie per maand en € 32.536,16 per jaar.

Het totale huurbedrag komt daarmee op per maand € 13.406,44, of € 160.877,24 per jaar incl. 3% BTW compensatie. **Het eerste kwartaal 2019** bedraagt de huur **€ 40.219,31**.

Servicekosten

Huurder betaalt momenteel voor Badweg 4 een voorschot servicekosten van € 10.750 excl. BTW per kwartaal. Huurder wenst te huren 451 m² aan de Badweg 2 (Reeds gehuurd: Badweg 4, 1.468 m², Badweg 2, 311 m²). Het voorschot servicekosten bedraagt daarmee voor Badweg 2 per maand € 908,42 excl. BTW.

Het eerste kwartaal 2019 bedraagt het servicekostenvoorschot **€ 13.475,27 excl. BTW**.

Bijlagen:

- huurovereenkomst d.d. 19 juli 2012
- NEN 2580 meetstaat van de eerste verdieping aan de Badweg 2 te Leeuwarden

Aldus opgemaakt en ondertekend in **tweevoud**.

Plaats ,datum

Plaats ,datum

Verhuurder:

AC Leeuwarden 5 C.V.

namens deze,

.....

P.H.J. Mars

Huurder:

Stichting Jeugdhulp Friesland

namens deze,

.....

S. Weistra

Verhuurder:

Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed V

namens deze,

.....

IJ. T. Koopmans/ K. J. Holtman

.....

H. P. van Ham