

Taxatierapport

Neherkade 3000-3140, 2521VX te 's-Gravenhage



Herman Wentzel MRICS RRV RT | Onafhankelijke Taxateurs Nederland

Vredehofstraat 13, 3761HA te Soest

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

Waardepeildatum

30 september 2020

Rapportdatum

13 november 2020



ONAFHANKELIJKE
TAXATEURS
NEDERLAND

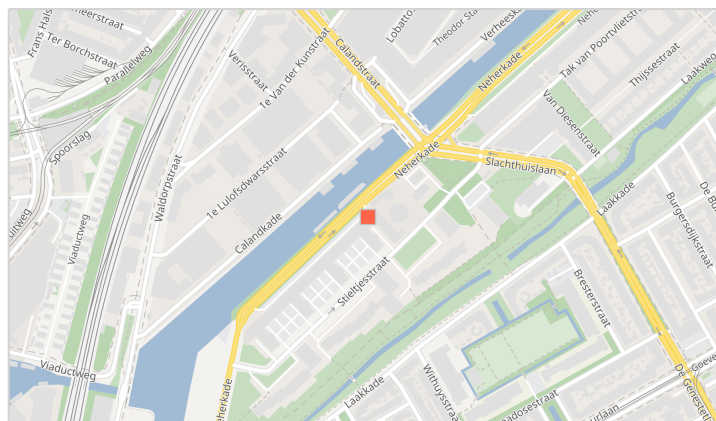


taxatie management
instituut ✓

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.

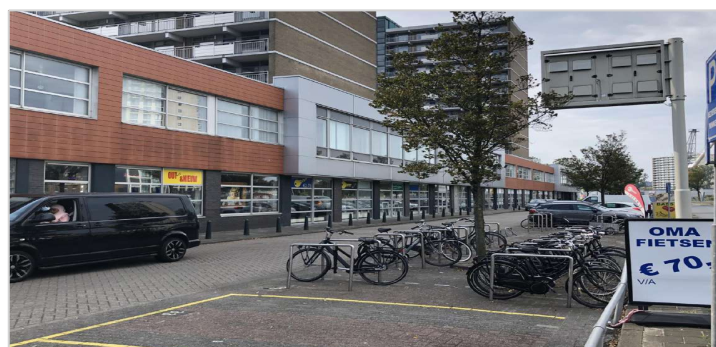
Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	BDO101111
VMS taxatienummer:	21523397
Complex:	Neherkade 3000-3140, 2521VX te 's-Gravenhage
Adres:	Neherkade 3000-3140, 2521VX te 's-Gravenhage
Eigenaar:	Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI (A)
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht



Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1973
Meest recent renovatie jaar:	2019
Monument:	Nee
Totaal BVO m ² of stuks:	8.355
Totaal VVO m ² of stuks:	8.146
Verhouding VVO / BVO:	1:1,03
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	98
Parkeerratio:	1:83
Marktwarde per m ² :	€ 1.240



Waardering

Opdrachtgever:	AC Den Haag 6 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:	€ 10.100.000
BAR markt/herz. huur kk:	6,7 %
BAR contractuur kk:	7,2 %

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 681.150
Theoretische huur:	€ 757.406
Netto markt/herz. huur:	€ 589.488
Correctie meer- en minderhuur:	€ 197.811
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	13,5 %
Exploitatielasten excl canon:	€ 91.662
Exploitatiekosten incl canon:	€ 91.662
Leegstand % markt/herz. huur:	5,0 %
Aantal huurders:	3
Gem. restduur contracten jr:	10,1

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

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

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Goed
Alternatieve aanwendbaarheid:	Goed

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Redelijk

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

EUR 10.100.000

Marktwarde met bijzondere uitgangspunten

Rapport samenvatting | Commercieel

Sterktes

Geheel verhuurde staat
Gemiddelde resterende looptijd huurovereenkomsten
Multi-tenant gebruik

Zwaktes

Uitstraling
Ouderdom

Kansen

Permanente bestemmingswijzigingsmogelijkheden
(Her)Ontwikkelpotentieel

Bedreigingen

Concurrerend aanbod
Tijdelijke vergunning huidige bestemming
Marktontwikkelingen

Algemene uitgangspunten

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

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

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

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

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

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

Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en 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 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.

Bij de waardering is als bijzonder uitgangspunt verondersteld dat de voorgenomen (ver)bouwplannen reeds zijn gerealiseerd.

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 Den Haag 6 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 aanvaard geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

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

Interne kwaliteitsborging

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

Roulatie

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

Onafhankelijkheid

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

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

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

Educatie en routine

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

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

Plausibiliteit

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

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

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

Taxatiestandaarden

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

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

Tuchtrecht

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

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

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

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

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

Het getaxeerde betreft een een geschakeld kantoorgebouw, bestaande uit een begane grond, eerste verdieping en een gedeeltelijke onderkeldering. Het gebouw maakt onderdeel uit van een complex van een viertal (woon)flats welke door het getaxeerde met elkaar worden verbonden. Het object is gebouwd omstreeks 1973 en in de jaren negentig is het kantoorgebouw gerenoveerd. De renovatie betrof voornamelijk de vernieuwing van de gevels aan de kant van de Neherkade, de voorkant van het gebouw. Door huurder St. Bureau Jeugzorg Haaglanden is in 2009 een grootschalige interne renovatie uitgevoerd, o.a. indeling, plafonds en koelsysteem. Het object kent een functionele doch eenvoudige uitstraling. Aan de achterzijde (Stieltjesstraat) bevindt zich bedrijfsruimte bestaande uit een tweetal units alsmede een kelder. Het gebouw is gesitueerd op zichtlocatie aan een doorgaande weg langs het water. De omliggende bebouwing betreft voornamelijk woon- en bedrijfsbebouwing.

Het object werd op het moment van inspectie deels verbouwd in combinatie met de nieuwe huurovereenkomst met De Beek Groep B.V.. Het concept voor dat deel bestaat uit kleinschalige bedrijfsruimten op de begane grond en 24 woonunits op de eerste verdieping. Hier komen mensen te wonen met een indicatie. Het betreft mensen met een indicatie VG 4 t/m 6. Zij kunnen niet zelfstandig wonen, er is permanente individuele begeleiding nodig.

Het overkoepelende thema op de begane grond is een Refurbish Center. Hier worden gebruikte en gerenoveerde producten verkocht. Voor de verkoop en reparatie maken zij gebruik van mensen die "werkzaam" zijn bij De Inzet. Het betreft mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt en mensen die zorg en begeleiding nodig hebben welke onder constante begeleiding van mentoren en zorgbegeleiders hun werkzaamheden verrichten.

Elke wooneenheid heeft een eigen kleine keuken, badkamer en toilet. Tevens is er ruimte voor een bed, kast en een bankje. De oppervlaktes variëren van circa 30 tot 40 m². In de algemene ruimte moet er een keuken komen, een eettafel voor ca 14 mensen, een lounge gedeelte waar naast bankstellen ruimte is voor een biljarttafel, wasruimte etc. Voor de zorgwoningen is, in eerste aanleg, geen bestemmingswijziging nodig. Er is vanuit de overheid een tijdelijke vergunning voor een periode van 10 jaar afgegeven.

Adres:	Neherkade 3000-3140, 2521VX te 's-Gravenhage
VMS-taxatienummer:	21523397
Type eigendom:	Appartementsrecht
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:***Met bijzondere uitgangspunten***EUR 10.100.000****Zegge:***tien miljoen honderdduizend euro***Handtekening taxateur:****Herman Wentzel MRICS RRV RT**

Datum en plaats: 13 november 2020 | Soest

B.4 Inspectie

Datum opname en inspectie:	woensdag 16 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 privaats- 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 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.

Bij de waardering is als bijzonder uitgangspunt verondersteld dat de voorgenomen (ver)bouwplannen reeds zijn gerealiseerd.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Uitvoerende 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	€ 6.580.000	Balanswaardering	Volledige taxatie
14-11-2017	31-10-2017	€ 6.360.000	Financiering, Balanswaardering	Update
13-3-2019	31-12-2018	€ 6.620.000	Opname in prospectus, Balanswaardering	Update
30-1-2020	9-12-2019	€ 10.400.000	Opname in prospectus	Volledige taxatie: verbouwing + nieuwe huurovereenkomst

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	Nee		
Plattegronden	Ja	31-8-2020	Opdrachtgever
Sideletters / allonges	Nee	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 waarderen 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**

Geheel verhuurde staat
Gemiddelde resterende looptijd huurovereenkomsten
Multi-tenant gebruik

Zwaktes

Uitstraling
Ouderdom

Kansen

Permanente bestemmingswijzigingsmogelijkheden
(Her)Ontwikkelingspotentieel

Bedreigingen

Concurrerend aanbod
Tijdelijke vergunning huidige bestemming
Marktontwikkelingen

D JURIDISCH**D.1 Privaatrechtelijke aspecten**

Eigenaar:	Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI (A)
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht

Kadastrale omschrijving percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	Oppervlakte m ²	Eigenaar
's-Gravenhage AC	GVH20	AC	3562	1	0	Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI
's-Gravenhage AC	GVH20	AC	3562	2	0	Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI A
Totaal					-	

Aantekeningen kadastraal object

Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Beschrijving erfpacht

Niet van toepassing.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

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

VVE en invloed op de waardering

Vereniging Van Eigenaars Neherkade 3000-3140/Stieltjesstraat 3 (3-3c-3d-3g) Te "SGravenhage

D.2 Publiekrechtelijke aspecten

Gebruik conform bestemmingsplan: Ja

Bestemmingsplan

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

Functieaanduiding: Horeca

De maximaal toegestane hoogte is 9 m.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de bestemming(voorschriften), resp. bij afwijkingen dat ontheffing is verleend door de gemeente, dan wel een projectbesluit is genomen. Er is vanuit de overheid een tijdelijke vergunning voor een periode van 10 jaar afgegeven voor de invulling van het huidige gebruik.

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 bestemmingsplan en de noodzakelijke omgevingsvergunningen.

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

Fiscale aspecten

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

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening
Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
Betrokken gemeente 's-Gravenhage
Afkomstig uit stuk 3321
Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie
Ingeschreven op 26-01-2001

E OBJECT

E.1 Objectinformatie

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft een een geschakeld kantoorgebouw, bestaande uit een begane grond, eerste verdieping en een gedeeltelijke onderkeldering. Het gebouw maakt onderdeel uit van een complex van een viertal (woon)flats welke door het getaxeerde met elkaar worden verbonden. Het object is gebouwd omstreeks 1973 en in de jaren negentig is het kantoorgebouw gerenoveerd. De renovatie betrof voornamelijk de vernieuwing van de gevels aan de kant van de Neherkade, de voorkant van het gebouw. Door huurder St. Bureau Jeugzorg Haaglanden is in 2009 een grootschalige interne renovatie uitgevoerd, o.a. indeling, plafonds en koelsysteem. Het object kent een functionele doch eenvoudige uitstraling. Aan de achterzijde (Stieltjesstraat) bevindt zich bedrijfsruimte bestaande uit een tweetal units alsmede een kelder. Het gebouw is gesitueerd op zichtlocatie aan een doorgaande weg langs het water. De omliggende bebouwing betreft voornamelijk woon- en bedrijfsbebouwing.

Het object werd op het moment van inspectie deels verbouwd in combinatie met de nieuwe huurovereenkomst met De Beek Groep B.V.. Het concept voor dat deel bestaat uit kleinschalige bedrijfsruimten op de begane grond en 24 woonunits op de eerste verdieping. Hier komen mensen te wonen met een indicatie. Het betreft mensen met een indicatie VG 4 t/m 6. Zij kunnen niet zelfstandig wonen, er is permanente individuele begeleiding nodig.

Het overkoepelende thema op de begane grond is een Refurbish Center. Hier worden gebruikte en gerenoveerde producten verkocht. Voor de verkoop en reparatie maken zij gebruik van mensen die "werkzaam" zijn bij De Inzet. Het betreft mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt en mensen die zorg en begeleiding nodig hebben welke onder constante begeleiding van mentoren en zorgbegeleiders hun werkzaamheden verrichten.

Elke wooneenheid heeft een eigen kleine keuken, badkamer en toilet. Tevens is er ruimte voor een bed, kast en een bankje. De oppervlaktes variëren van circa 30 tot 40 m². In de algemene ruimte moet er een keuken komen, een eettafel voor ca 14 mensen, een lounge gedeelte waar naast bankstellen ruimte is voor een biljarttafel, wasruimte etc. Voor de zorgwoningen is, in eerste aanleg, geen bestemmingswijziging nodig. Er is vanuit de overheid een tijdelijke vergunning voor een periode van 10 jaar afgegeven.

Bouwjaar: 1973

Bouwaard / materialen en constructie

Het gebouw is begin jaren vijftig gebouwd als onderdeel van een grotere compositie, bestaande uit een viertal woontorens die ontsloten worden uit de Stieltjesstraat en een langgerekte plint aan de Neherkade met als functie "kantoor". Het gebouw wordt op de begane grond ontsloten vanuit meerdere entrees. Achter elke entree bevindt zich een stijgpunt voor ontsluiting van de eerste verdieping. Door de vele entrees, is het gebouw ook goed te compartimenteren. De kanttekening die hierbij gemaakt moet worden is dat de toiletgroepen op een select aantal plekken in het gebouw aanwezig zijn, waardoor bij het maken van meerdere compartimenten c.q. het maken van kleine verhuurbare eenheden, er ook toiletcellen gemaakt moeten worden.

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: Matig tot Goed

Constructie: Voldoende

Gevels: * Matig tot Voldoende

Kozijnen: Matig tot voldoende

Daken/dakbedekkingen: * Matig tot Voldoende

Binnenwanden: Matig tot Goed

Plafonds: Matig tot Goed

Overige afwerkingen: Matig tot Goed

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

Buitenterrein: Voldoende

*voor zover visueel waarneembaar

Parkeren (op eigen terrein): Goed

Functionaliteit: Redelijk

E.2 Oppervlakte

Overzicht ruimtetypes commercieel

Ruimtetypes	IPD type	VEX type	BVO m ²	VVO m ² of stuks	Oorspronkelijk bouwjaar
Kantoorruimte bg + 1e	Kantoor	kt 7 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in metselwerk, AK	7.234	7.096	1973
Opslagruimte/kelder	Kantoor	kt 7 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in metselwerk, AK	438	398	1973
Bedrijfs-/archiefruimten	Bedrijfsruimte	kt 7 AK - Laag, 1990-2010, gevel(s) in metselwerk, AK	683	652	1973
Totaal			8.355	8.146	

Overzicht andere ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	VEX type	Stuks	Oorspronkelijk bouwjaar
Parkeerplaatsen buiten	Parkeren buiten	gt 9 - Parkeerplaats op terrein, klinkers	98	1973
Totaal			98	

E.3 Renovatie

Laatste renovatiejaar: **2019**

Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen

Verbouwing van de 1e verdieping tot wooneenheden, omheining, parkeersysteem, vervangen siliconen, vervangen koelmachines

E.4 Milieuaspecten en beoordeling

Omschrijving milieuaspecten

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

BREEAM: **Unclassified**

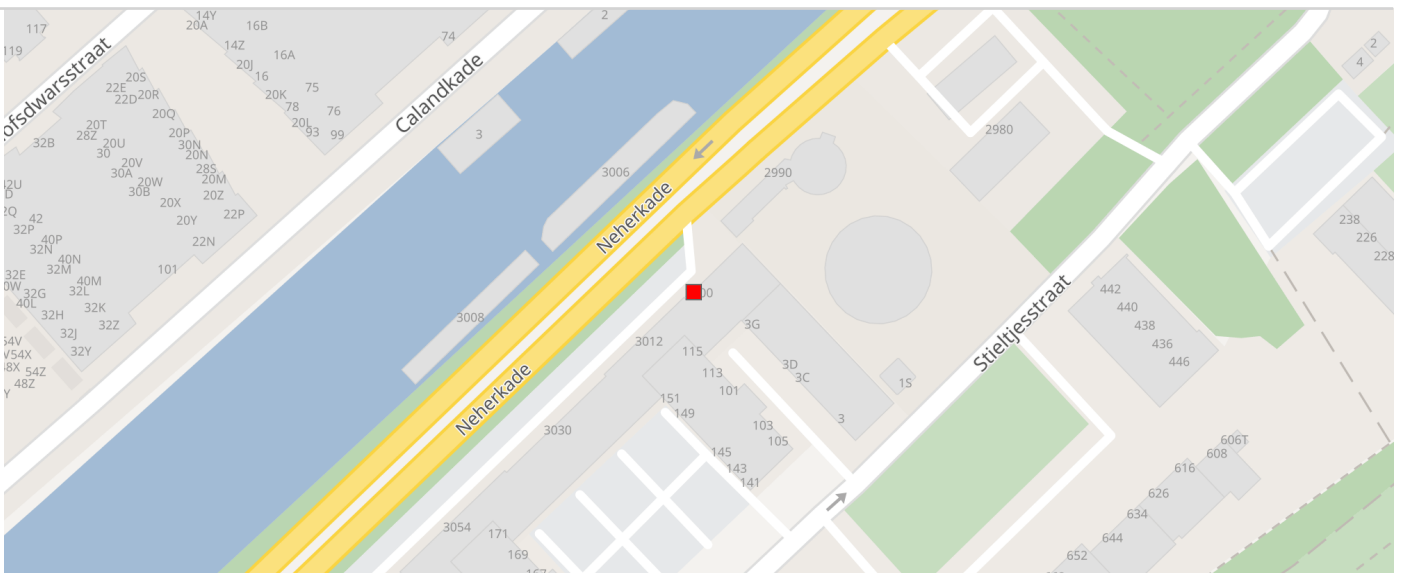
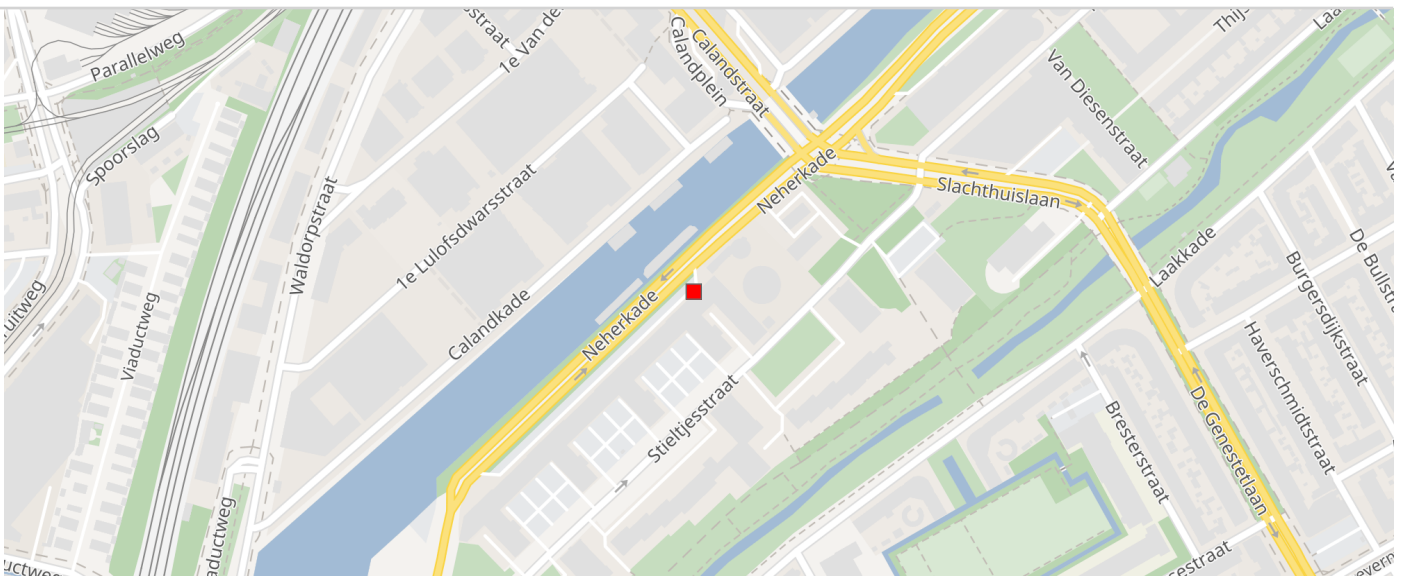
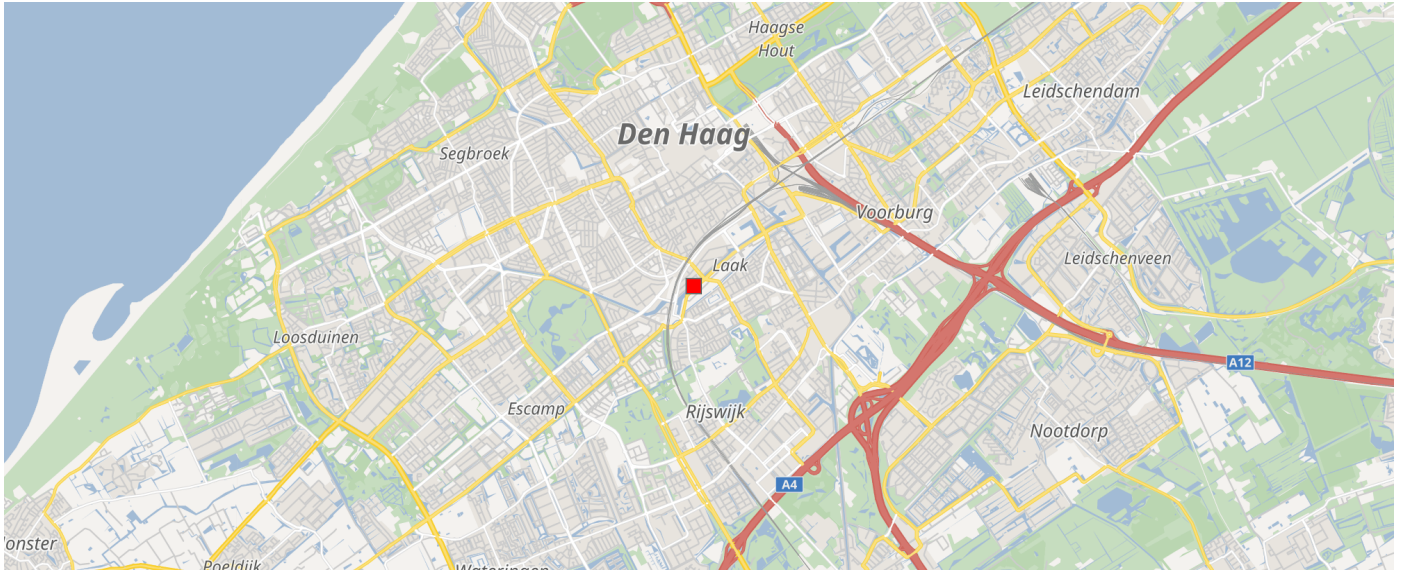
Objectbeoordeling

Het object is geschikt en functioneert naar behoren t.a.v. het huidige gebruik als kantoor-, bedrijfs- en woonruimte.

Objectscore: **Redelijk**

F LOCATIE

F.1 Locatieoverzicht



F.2 Locatie informatie

Ligging: **Goed**

In het zuidoosten van Den Haag in het "Laakhaven" gebied

Toelichting bereikbaarheid: **Goed**

Dichtstbijzijnde bushalte: Den Haag, Stieltjesstraat

Loopafstand: 0,2 km

Looptijd: 2 min.

Dichtstbijzijnde treinstation: Den Haag Moerwijk

Loopafstand: 1,0 km

Looptijd: 12 min.

Drie dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

A12 op 3,3 km hemelsbreed met 7 min. reistijd over een route van 3,4 km

A4 op 3,6 km hemelsbreed met 9 min. reistijd over een route van 3,9 km

A13 op 4,4 km hemelsbreed met 10 min. reistijd over een route van 4,6 km

Voorzieningen

Walkscore

Bereikbaarheidsscore (0-100): 90

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: **Matig**

Voldoende aanwezig op het eigen terrein (circa 98 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, beleningen en het voorzieningenniveau in acht genomen, beoordeelt de taxateur de locatie van het getaxeerde als kantoor,- bedrijfs- en woonruimte.

G GEBRUIK

G.1 Gebruik van het object

Huidig gebruik

Het getaxeerde is momenteel in gebruik als kantoor-, bedrijfs- en woonruimte.

De 24 woonunits op de eerste verdieping (gaan) worden bewoond door mensen te wonen met een indicatie. Het betreft mensen met een indicatie VG 4 t/m 6. Zij kunnen niet zelfstandig wonen, er is permanente individuele begeleiding nodig.

De kleinschalige bedrijfsruimte op de begane grond kent het overkoepelende thema Refurbish Center. Hier worden gebruikte en gerenoveerde producten verkocht. Voor de verkoop en reparatie maken zij gebruik van mensen die "werkzaam" zijn bij De Inzet. Het betreft mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt en mensen die zorg en begeleiding nodig hebben welke onder constante begeleiding van mentoren en zorgbegeleiders hun werkzaamheden verrichten.

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
Bureaus Jeugdzorg Haaglanden / Zuid Holland	31-12-2026		18	30-6-2025	4.190	47	€ 443.225	€ 345.860
De Beek Groep B.V.	31-1-2039		12	31-1-2038	3.518	0	€ 239.621	€ 262.060
Halal Voeding en Voedsel keuringsdienst B.V.	31-12-2024		6	30-6-2024	437	6	€ 40.790	€ 39.460
Totaal					8.145	53	€ 723.636	€ 647.380

Kerngegevens van de huurovereenkomsten

Gegevens	Waarde
Contractuur	€ 723.636
Aanvangsleegstand	-€ 16.587
Oninbare huur	-
Huurvrij	-€ 157.352

Huurbijzonderheden

Bureau Jeugdzorg Haaglanden / Zuid Holland:

- 5% BTW-compensatie

- 9.1 Break-optie: Partijen komen overeen dat huurder een break-optie heeft na 7,5 (zeven en een half) jaar na huuringangsdatum met een opzegtermijn van 18 maanden (derhalve voor 1 juli 2025). Mocht huurder gebruik maken van deze break-optie dan eindigt het contract op 31 december 2026. Bij het gebruik maken van de break-optie geldt er een boete van gefixeerd € 225.000,- (vrij van BTW) voor huurder en te voldoen aan verhuurder.

- 9.2 Incentives: Huurder ontvangt van verhuurder 4,5 (vier en half) maand huurvrij (huur alsmede BTW compensatie) over de eerste 7,5 (zeven en half) huurjaren, welke als volgt wordt verdeeld:

- 1,5 (anderhalf) maand van 1 juli 2021 tot en met 15 augustus 2021;
- 1,5 (anderhalf) maand van 1 juli 2022 tot en met 15 augustus 2022;
- 1,5 (anderhalf) maand van 1 juli 2023 tot en met 15 augustus 2023.

Indien huurder geen gebruik maakt van de break-optie zoals beschreven in artikel 9, 1 volgt er een incentive in de vorm van een aanvullende huurvrije periode (huur alsmede BTW compensatie) van 1,5 (anderhalf) maand, zijnde de periode:

- 1,5 (anderhalf) maand van 1 juli 2027 tot en met 15 augustus 2027.

De Beek Groep B.V.:

- 4,5% BTW-compensatie

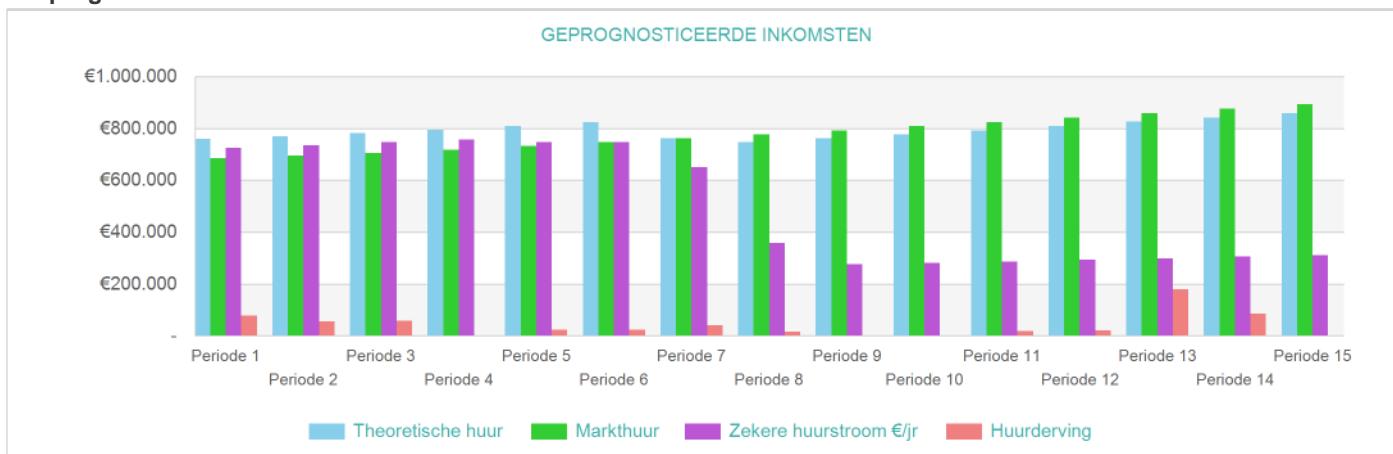
- 8 Incentives: Partijen komen de volgende incentives voor Huurder overeen: Verhuurder verstrekt huurder een incentive in de vorm van een huurvrije periode van in totaal zeven (7) maanden. Deze gaat in per 1 februari 2019. Op de waardepeildatum is deze incentive reeds verstrekt.

- (Groot) Onderhoud voor rekening van huurder

Huidige verhuursituatie:

Goed

Geprognosticeerde huurstromen



Gehanteerde contractgemiddelden (ongewogen)

Item	Waarde
Vertrekkans huidige huurder	32%
Vertrekkans toekomstige huurders	50%
Looptijd nieuwe huurcontracten in maanden	60
Mutatieleegstand in maanden	12
Aanvangsleegstand in maanden	6
Defaultrisico	0%
Mutatiekosten aanvangsleegstand m ² /st	-
Mutatiekosten eerste contract m ² /st	-
Mutatiekosten toekomstige contracten m ² /st	-
Promotiekosten % markthuur	1,0%
Verhuurcourtage % markthuur	14,0%

G.3 Alternatieve aanwendbaarheid

Alternatieve aanwendbaarheid: **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 kleinere aanbod en hogere bouwkosten is het in veel grote steden interessanter om een kantoor te upgraden in plaats van te transformeren.

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

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

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

BELEGGINGSMARKT KANTOREN NEDERLAND

Nederlandse kantoren zijn nog altijd sterk in trek bij beleggers, al laat het beleggingsvolume wel al een aantal jaren op rij een daling zien. Het beleggingsvolume lag met circa € 1,85 miljard op hetzelfde niveau als in de eerste helft van 2019. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat er een zeer groot verschil is tussen het eerste en tweede kwartaal van 2020. Zo kwam het beleggingsvolume in het eerste kwartaal uit op € 1,45 miljard (78% van het totaal), terwijl in het tweede kwartaal slechts circa € 400 miljoen werd belegd in kantoren. De uitbraak van het coronavirus heeft dus een sterke impact gehad op de aankoopbereidheid van beleggers. Ook terughoudendheid bij financiers speelt hierbij een rol. De Randstad, en dan met name de G4, zijn nog altijd het meest populair bij beleggers. In het eerste halfjaar had circa 65% van het beleggingsvolume betrekking op panden in de Randstad. Daarvan ging meer dan de helft naar kantoren in Amsterdam. Bij deze beleggingen ging het zowel om de aankoop van topobjecten als om aankoop van panden met een (her)ontwikkelingspotentie. Dit laatste is mede ingegeven doordat het aanbod van goede beleggingspanden in de G4 beperkt is en de concurrentie groot. Buiten de G4 werd in het eerste halfjaar van 2020 vooral belegd in kantoren in middelgrote provinciesteden. De markt wordt nog altijd in sterke mate gedomineerd door buitenlandse beleggers (circa 78%). Daarnaast zijn vooral particuliere beleggers actief (circa 12%). De grootste transactie in 2020 betrof een 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	1,4%	1,4%	1,5%	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" Agglomeratie 's-Gravenhage

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
28-9-2020	Brigantijnlaan 325	'S-GRAVENHAGE	Kantoor	378	€ 54.810		€ 145
23-8-2020	Papyruspad 5	RIJSWIJK	Kantoor	795	€ 51.675		€ 65
17-11-2019	Steenplaetsstraat 9	RIJSWIJK	Kantoor	230	€ 10.350		€ 45
31-10-2019	Lulofsstraat 25	'S-GRAVENHAGE	Kantoor	260	€ 24.000		€ 92
2-6-2019	Laan van Hoornwijck 170	'S-GRAVENHAGE	Kantoor	627	€ 72.000		€ 115

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 € 45 tot € 145 per m² VVO, afhankelijk van onder meer de ligging, omvang, ouderdom en gebruiks- cq verhuurmogelijkheden. Huurtransacties van vergelijkbare objecten hebben voldoende/bepert in de omgeving plaatsgevonden.

Gelet op de ligging, de uitstraling en de verhuurmogelijkheden hebben wij een gemiddelde markthuur vastgesteld van € 84 per m² VVO. De totale markthuurwaarde is door ons ingeschat op een bedrag van € 681.150 per jaar. De huuropbrengst, inclusief leegstand bedraagt € 723.636 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 bg + 1e	Kantoor	7.234	7.096	€ 80	€ 567.640	83,3 %
Opslagruimte/kelder	Kantoor	438	398	€ 35	€ 13.930	2,0 %
Bedrijfs-/archiefruimten	Bedrijfsruimte	683	652	€ 40	€ 26.080	3,8 %
Totaal		8.355	8.146		€ 607.650	89,2 %

Overzicht andere ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	Stuks	Markthuur per stuks	Markthuur jr	% van totaal
Parkeerplaatsen buiten	Parkeren buiten	98	€ 750,00	€ 73.500	10,8 %
Totaal		98		€ 73.500	10,8 %

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
24-5-2019	Verheeskade 25	's-Gravenhage	Kantoor	7.508	0%	€ 14.500.000	€ 1.931
02-7-2019	Leegwaterplein 1	's-Gravenhage	Kantoor	12.013	0%	€ 10.500.000	€ 874
30-7-2019	Dokter Van Der Stamstraat 4	LEIDSCHENDAM	Kantoor	6.277	0%	€ 5.500.000	€ 876
29-11-2019	Rijswijkseweg 60	's-Gravenhage	Kantoor	11.770	0%	€ 12.000.000	€ 1.020
18-12-2019	Parkstraat 83	's-Gravenhage	Kantoor	10.900	0%	€ 34.660.000	€ 3.180
08-1-2020	Laan Van Nieuw-Oost-Indië 300	's-Gravenhage	Kantoor	13.500	0%	€ 50.030.000	€ 3.706

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	4,95 %	BAR theoretische huur kk	7,50 %
NAR % vrij op naam	4,50 %	BAR contracthuur kk	7,17 %
Exityield	6,00 %	BAR markt/herz. huur kk	6,75 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Vraagprijzen/verkooptransacties variëren in de omgeving binnen een bandbreedte van € 874 tot € 3.706 per m² VVO, afhankelijk van ondermeer de ligging, omvang, ouderdom en gebruiks- cq verhuurmogelijkheden. Verkooptransacties van vergelijkbare objecten hebben in de omgeving beperkt plaatsgevonden.

Gelet op de gerealiseerde transacties en rekeninghoudend met het type vastgoed, het huidige gebruik, locatie, algehele staat van onderhoud, functionaliteit, opleveringsniveau, uitstraling, de leegstand in relatie tot het huidige en toekomstige aanbod in de directe omgeving en de huidige marktomstandigheden, zijn wij uitgegaan van een netto aanvangsrendement (v.o.n.) van 4,50 %.

Het Netto Aanvangs Rendement is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

Risicovrije obligatierente looptijd van 10 jaar: -0.10 %
Risico-opslag categorie: 3,00 %
Risico-opslag object: 1,6 %

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

Disconteringsvoet: 4,95 %
Exit yield v.o.n.: 6,00 % (toeslag op NAR van 0,1% per jaar gedurende de beschouwingsperiode)

Opbouw disconteringsvoet:
Risicovrije obligatierente looptijd van 10 jaar: -0,10%
Risico-opslag categorie: 3,00 %
Risico-opslag object: 2,05 %

H.4 Onderbouwing correcties

Zie bijlage "Estimate Replacement Costs"

H.5 Beoordeling

Courantheid verhuur: **Redelijk**

Verhuurbaarheid

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

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

Courantheid verkoop: **Goed**

Verkoopbaarheid

De verkoopmogelijkheden worden ingeschat als Goed, gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod ter plaatse, locatie, huur-/gebruikssituatie, resterende looptijd huurovereenkomsten, onderhoudstoestand, opleveringsniveau en omvang.

Binnen de huidige marktomstandigheden dient rekening gehouden te worden met een verkooptermijn van ca. 9 tot 18 maanden.

Verkooptijd als belegging (maanden): **12 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	Ja
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
LED	LED verlichting	8.202	€ 18	€ 147.636		
HR++ glas plaatsen	Hoogrendemenstbeglazing	2.140	€ 55	€ 117.700		
Totaal			€ 73	€ 265.336		

Totale investering voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen: € 265.336

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming
Ledverlichting aanbrengen 8202,00 m2 €18,00 €147.636,00

HR++ glas plaatsen 2140,00 m2 €55,00 €117.700,00

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: **D**

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.

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

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 ("woningwaarderingssstelsel"). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

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

Overige waarde bepalende factoren

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

Copyright

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

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

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

Marktwaarde

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

Uitgangspunten:

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

Markthuur

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

Uitgangspunten:

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

Theoretische huur












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

Classificatie voor energieklassen

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

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

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

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

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

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

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

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

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

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

Waardepeildatum

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

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

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

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2016

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2017

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

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

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

L BIJLAGEN OVERZICHT

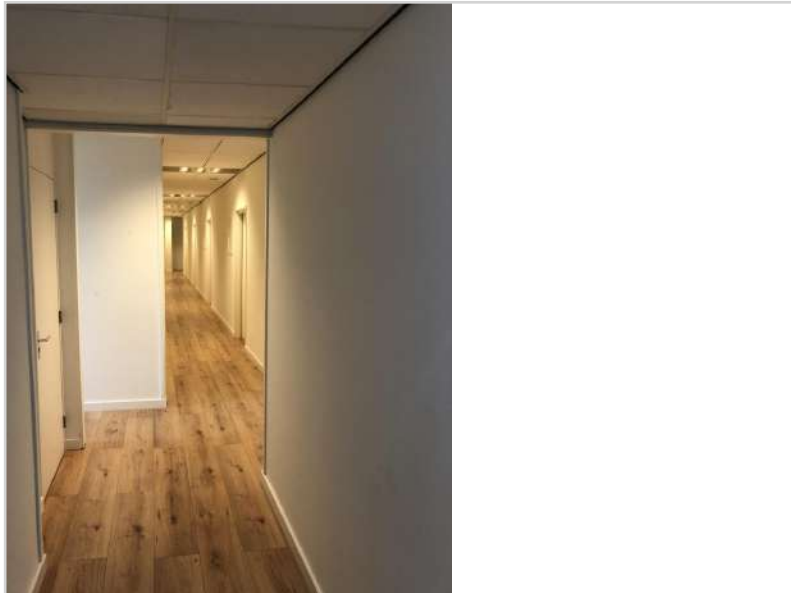
Bijlagen

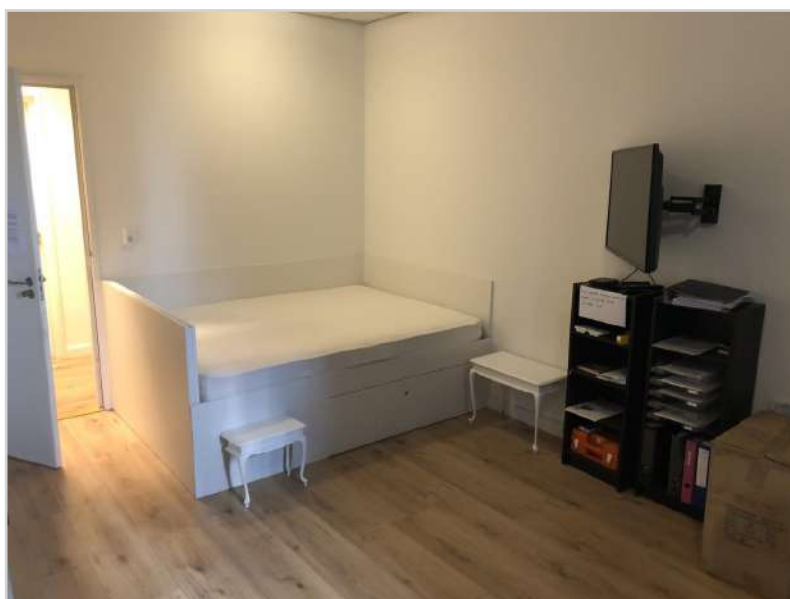
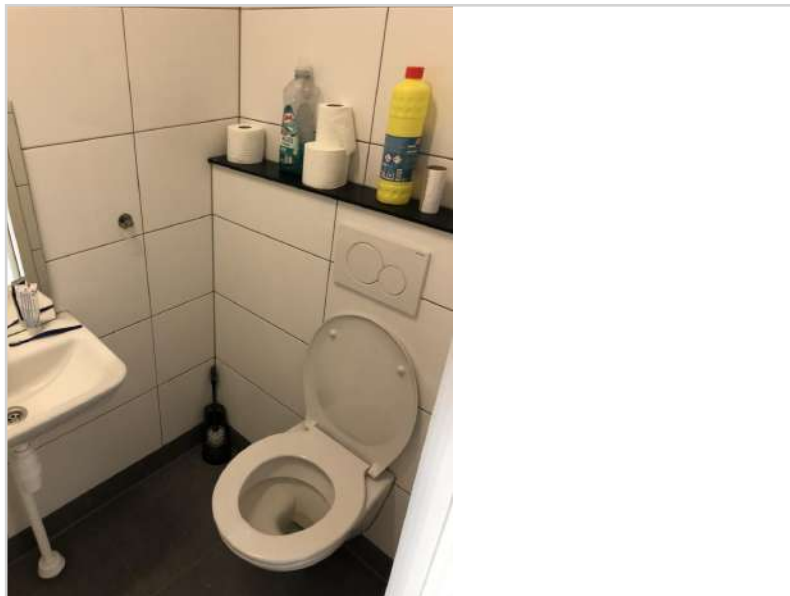
1. Kadastrale informatie
2. Bestemmingsplan
3. Bodeminformatie
4. Overige informatie (plattegronden, etc.)

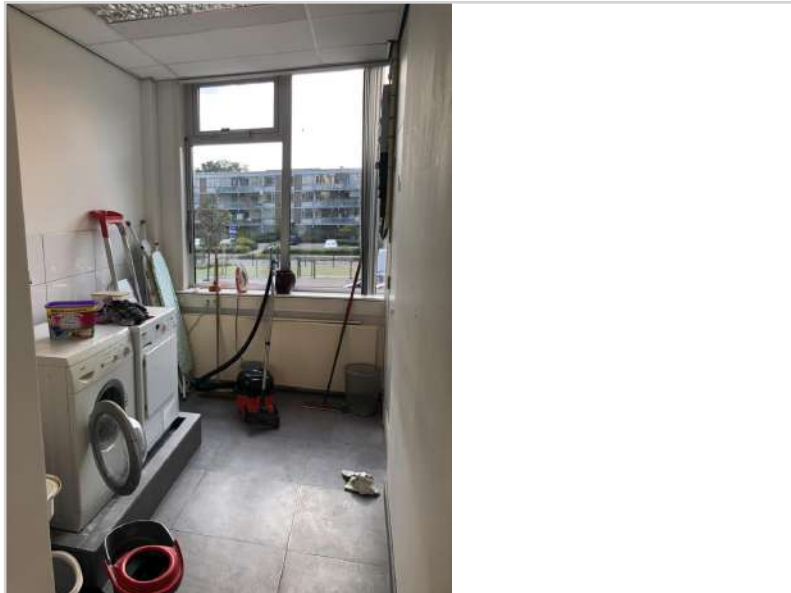


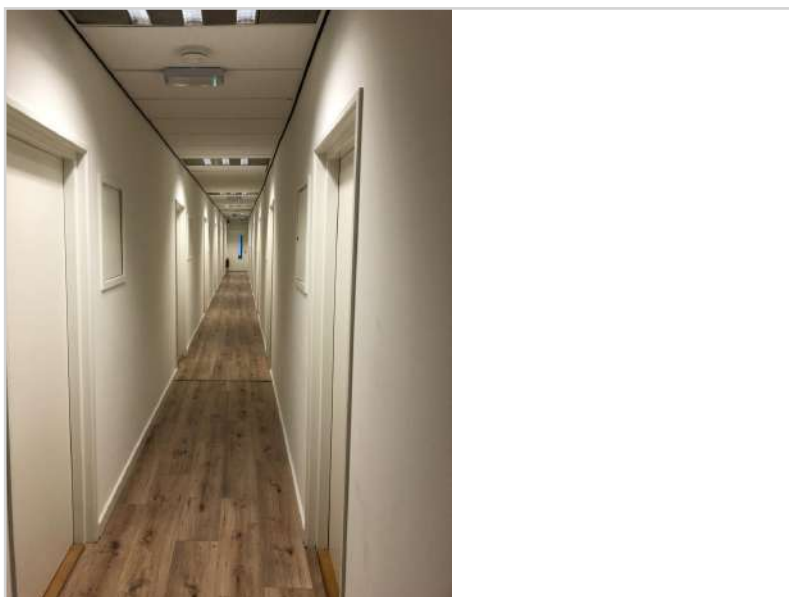
BIJLAGEN FOTO'S

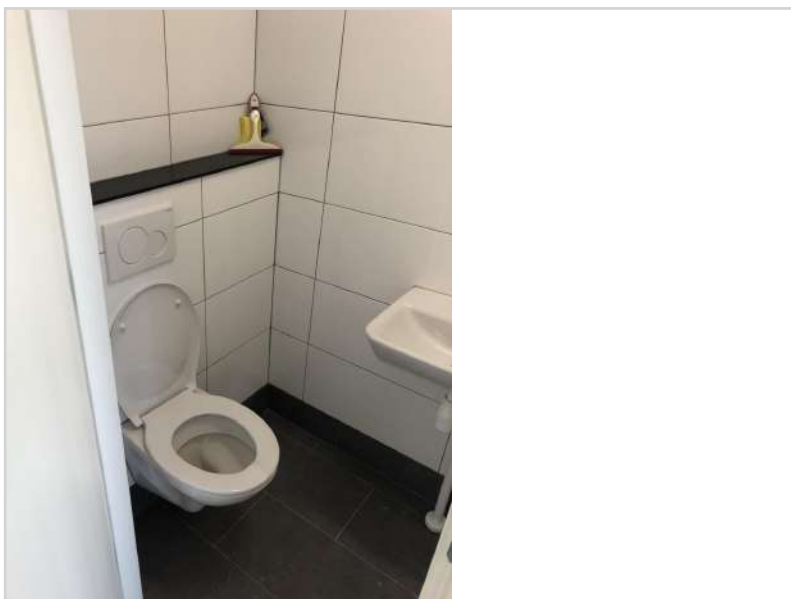


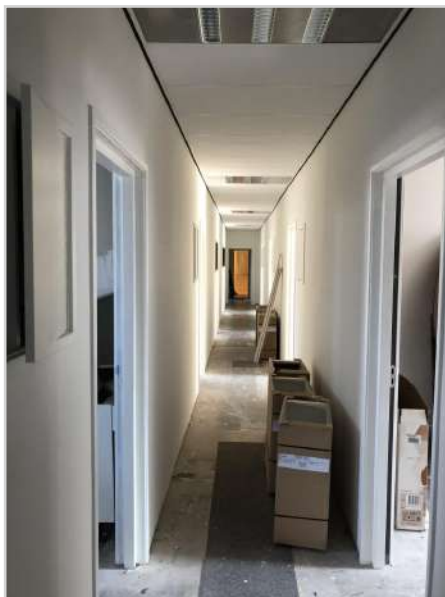


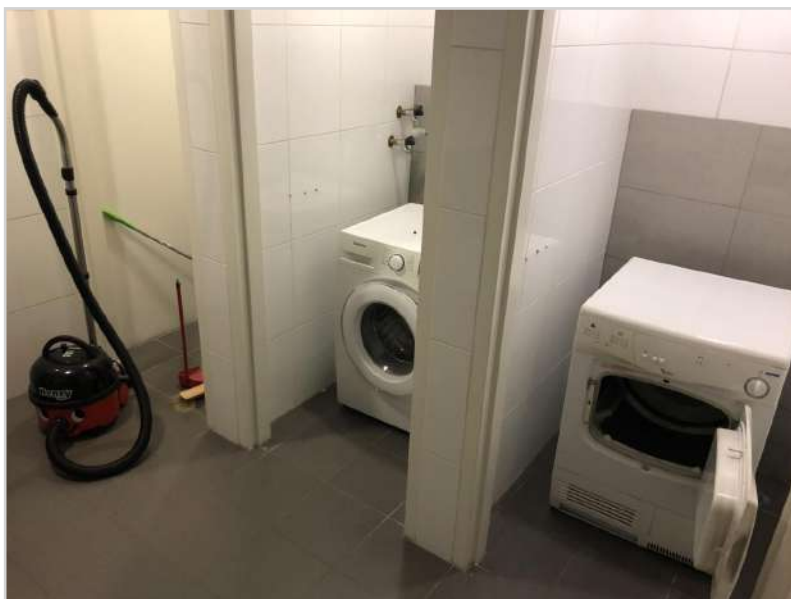




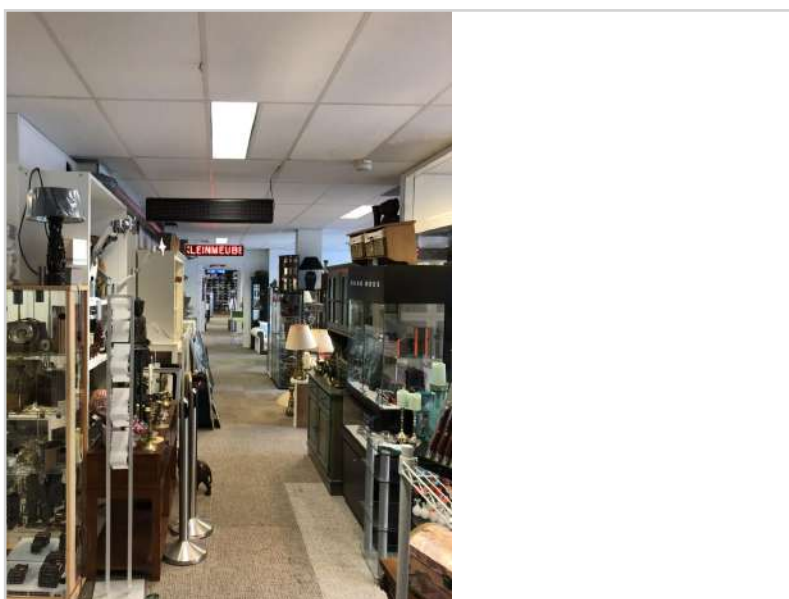


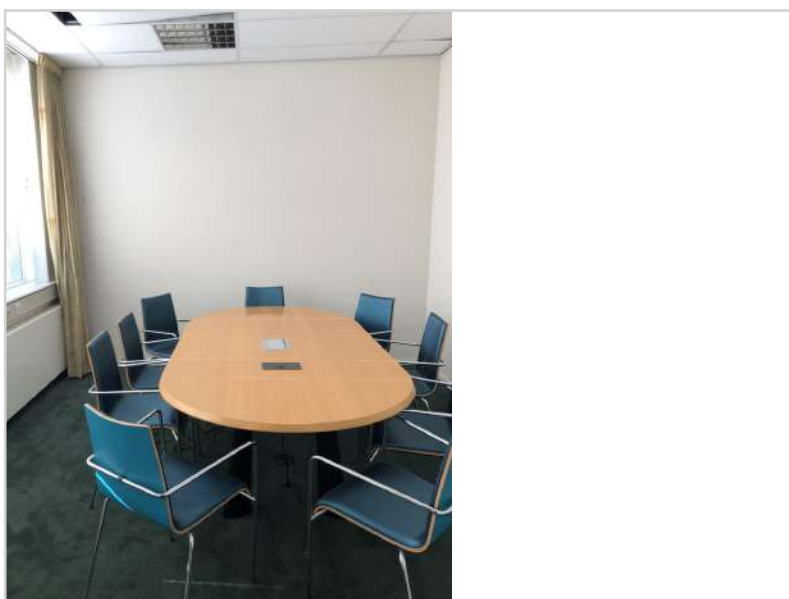


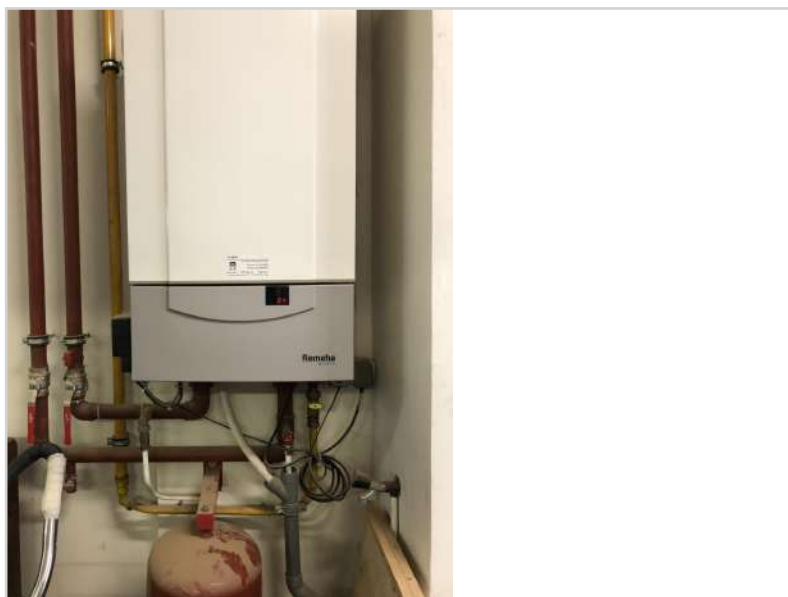
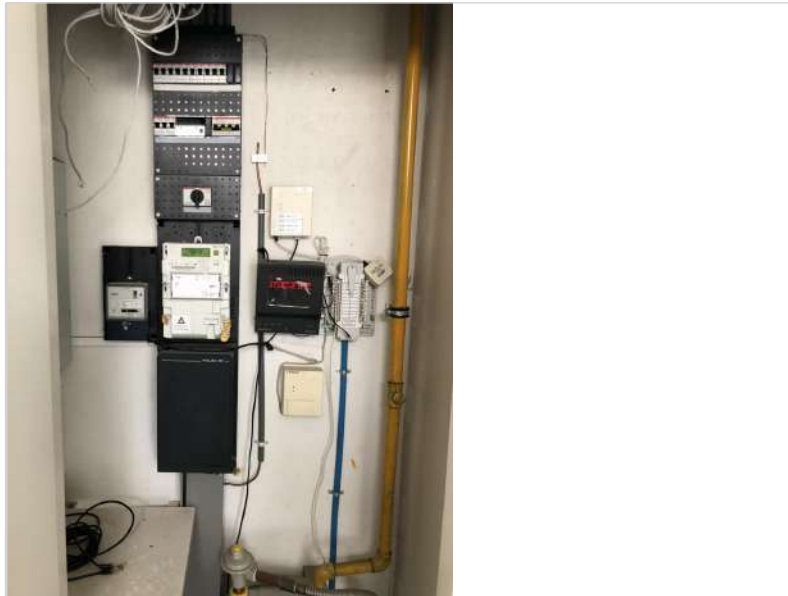






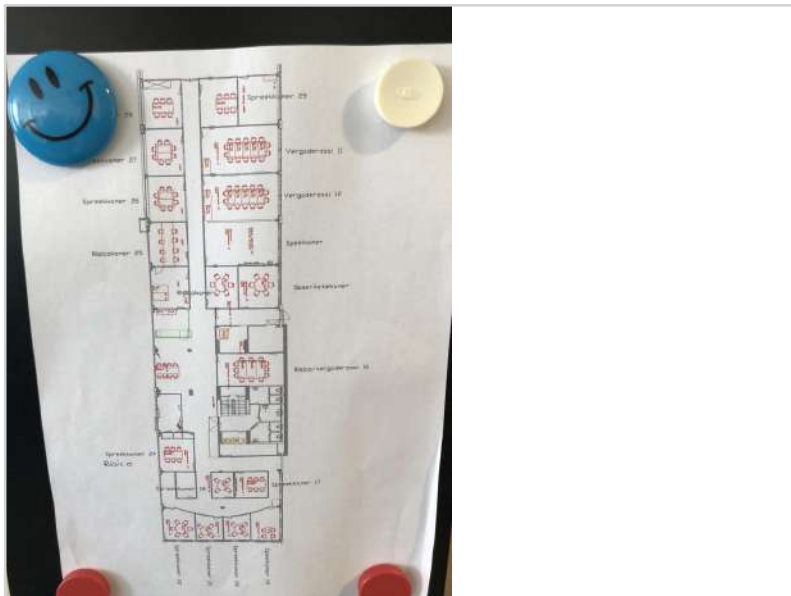


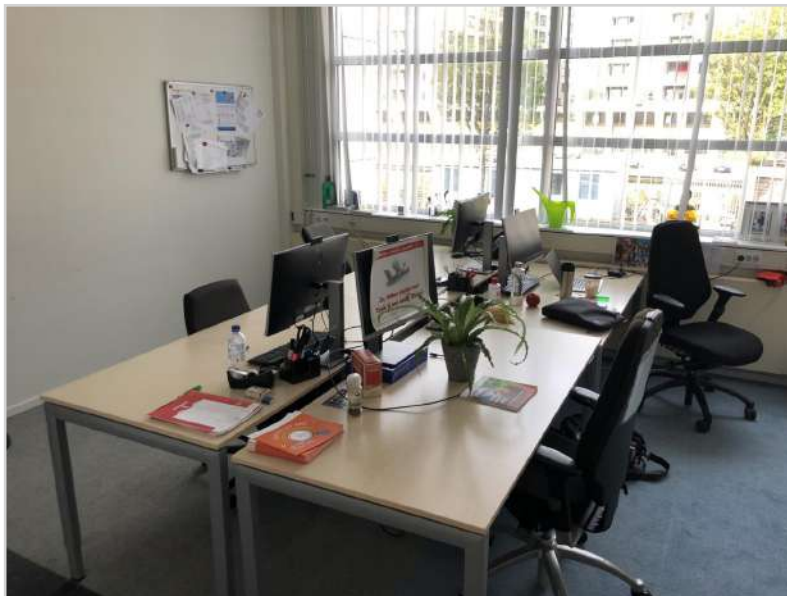






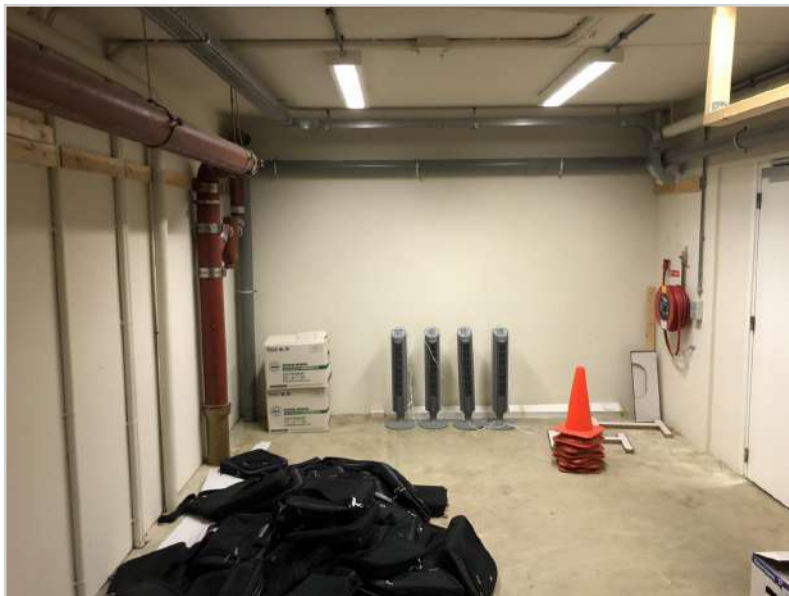






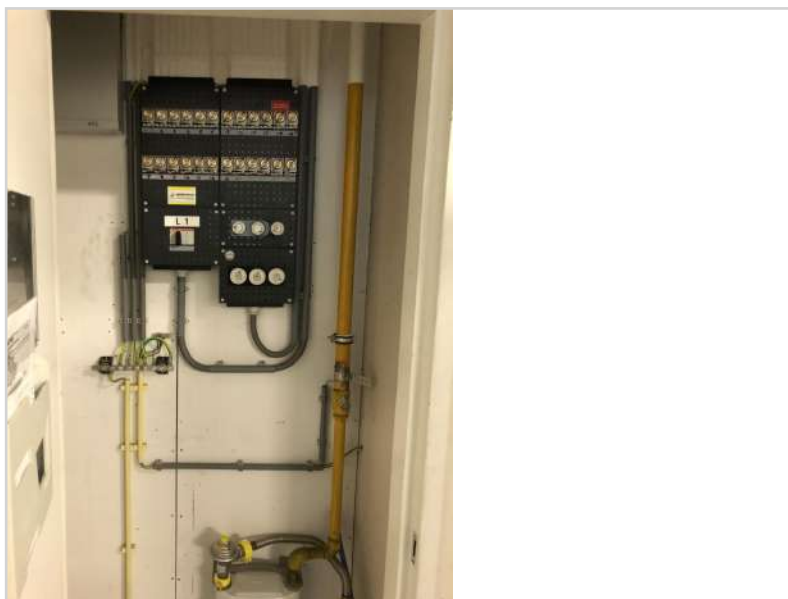














BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | aantal referenties: 6

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 | Parkstraat 83, 2514 JG 's-Gravenhage

Transactiedatum:	18-12-2019	Koopsom kk:	€ 34.660.000
Adres:	Parkstraat 83	Koopsom p/m ² :	€ 3.180
Plaats:	's-Gravenhage	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
IPD type:	Kantoor		
Bouwjaar:	1996		
m ² / stuks:	10.900		
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie

Buurt Voorhout
Perceeloppervlakte 7.917 m²
Bebouwd oppervlakte 2.543 m²
Bebouwd percentage 32%
Pandhoogte 23 meter

Bestemming kantoor
Gebruiksdoel kantoorfunctie, overige gebruiksfunctie, woonfunctie

Bezettingsgraad 89%
Gemiddeld gewogen resterende looptijd huurovereenkomsten 5.0 jaren

Referentie type: koop | Verheeskade 25, 2521 BE 's-Gravenhage

Transactiedatum:	24-5-2019	Koopsom kk:	€ 14.500.000
Adres:	Verheeskade 25	Koopsom p/m ² :	€ 1.931
Plaats:	's-Gravenhage	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
IPD type:	Kantoor		
Bouwjaar:	1997		
m ² / stuks:	7.508		
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie

Buurt Laakhaven-West
Bouwjaar 1997, 23 jaar oud
Gebruiksoppervlakte 7.508 m² (1 verblijfsobject)
Per gebruiksdoel Opgetelde oppervlakte Aantal verblijfsobjecten
Kantoorfunctie 7.508 m² 1
Totaal 7.508 m² 1
Perceeloppervlakte 7.000 m²
Bebouwd oppervlakte 1.286 m²
Bebouwd percentage 18%
Pandhoogte 40 meter

Bestemming gemengd
Gebruiksdoel kantoorfunctie

Energielabel
Adres Energieklasse Energie-index Geldig tot
Verheeskade 25 A 0.990 18 juli 2027

Referentie type: **koop** | Leegwaterplein 1, 2521 CD 's-Gravenhage

Transactiedatum:	2-7-2019
Adres:	Leegwaterplein 1
Plaats:	's-Gravenhage
IPD type:	Kantoor
Bouwjaar:	1996
m ² / stuks:	12.013
Bron:	Vastgoeddata

Koopsom kk:	€ 10.500.000
Koopsom p/m ² :	€ 874
Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Slechter



Toelichting op deze referentie

Buurt Laakhaven-West
Bouwjaar 1996, 24 jaar oud
Gebruiksoppervlakte 12.013 m² (2 verblijfsobjecten)
Per gebruiksdoel Opgetelde oppervlakte Aantal verblijfsobjecten
Onderwijsfunctie 4.393 m² 1
Kantoorfunctie 7.620 m² 1
Totaal 12.013 m² 2
Perceeloppervlakte 1.950 m²
Pandhoogte 36 meter

Bestemming gemengd
Gebruiksdoel kantoorfunctie, onderwijsfunctie

Energielabel
Adres Energieklasse Energie-index Geldig tot
Leegwaterplein 1 A 0.720 25 oktober 2026

Referentie type: **koop** | Rijswijkseweg 60, 2516 EH 's-Gravenhage

Transactiedatum:	29-11-2019
Adres:	Rijswijkseweg 60
Plaats:	's-Gravenhage
IPD type:	Kantoor
Bouwjaar:	1975
m ² / stuks:	11.770
Bron:	Vastgoeddata

Koopsom kk:	€ 12.000.000
Koopsom p/m ² :	€ 1.020
Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Slechter



Toelichting op deze referentie

Buurt Laakhaven-Oost
Bouwjaar 1975, 45 jaar oud
Gebruiksoppervlakte 11.770 m² (26 verblijfsobjecten)
Per gebruiksdoel Opgetelde oppervlakte Aantal verblijfsobjecten
Kantoorfunctie 11.770 m² 26
Totaal 11.770 m² 26
Perceeloppervlakte 4.742 m²
Bebouwd oppervlakte 994 m²
Bebouwd percentage 21%
Pandhoogte 54 meter

Bestemming kantoor
Gebruiksdoel kantoorfunctie

Referentie type: **koop** | Dokter Van Der Stamstraat 4, 2265 BC LEIDSCHENDAM

Transactiedatum:	30-7-2019
Adres:	Dokter Van Der Stamstraat 4
Plaats:	LEIDSCHENDAM
IPD type:	Kantoor
Bouwjaar:	1986
m ² / stuks:	6.277
Bron:	Vastgoeddata

Koopsom kk:	€ 5.500.000
Koopsom p/m ² :	€ 876
Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Slechter



Toelichting op deze referentie

Bouwjaar 1986, 34 jaar oud
Perceeloppervlakte 9.965 m²
Bebouwd oppervlakte 1.871 m²
Bebouwd percentage 19%
Pandhoogte 19 meter

Referentie type: **koop** | Laan Van Nieuw-Oost-Indië 300, 2593 CE 's-Gravenhage

Transactiedatum:	8-1-2020	Koopsom kk:	€ 50.030.000
Adres:	Laan Van Nieuw-Oost-Indië 300	Koopsom p/m ² :	€ 3.706
Plaats:	's-Gravenhage	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
IPD type:	Kantoor		
Bouwjaar:	2000		
m ² / stuks:	13.500		
Bron:	Vastgoeddata		

**Toelichting op deze referentie**

Buurt Bezuidenhout-Oost
Bouwjaar 2000, 20 jaar oud
Perceeloppervlakte 5.820 m²
Bebouwd oppervlakte 2.305 m²
Bebouwd percentage 40%
Pandhoogte 39 meter

Bestemming kantoor
Gebruiksdoel kantoorfunctie

Energie label
Adres Energieklasse Energie-index Geldig tot
Laan van Nieuw-Oost-Indië 300 A 0.890 27 mei 2029

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** | Steenplaetsstraat 9, 2288 AA RIJSWIJK

Transactiedatum:	17-11-2019 23:00:00	Huuropbrengst:	€ 10.350
Straat:	Steenplaetsstraat 9	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	RIJSWIJK	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 45,00
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Slechter
Totaal m ² of stuks:	230		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=21-11-2019, TxPrijs=45, TxConditie=verhuurd per vierkante meter per jaar, TxOppervlakte=230, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofdfuncie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=230

Referentie type: **huurtransactie** | Laan van Hoornwijck 170, 2497 DG 'S-GRAVENHAGE

Transactiedatum:	2-6-2019 22:00:00	Huuropbrengst:	€ 72.000
Straat:	Laan van Hoornwijck 170	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	'S-GRAVENHAGE	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 114,83
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Totaal m ² of stuks:	627		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=5-9-2019, TxPrijs=72000, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=627, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofdfuncie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=627

Referentie type: **huurtransactie** | Lulofsstraat 25, 2521 AK 'S-GRAVENHAGE

Transactiedatum:	31-10-2019 23:00:00	Huuropbrengst:	€ 24.000
Straat:	Lulofsstraat 25	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	'S-GRAVENHAGE	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 92,31
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Vergelijkbaar
Totaal m ² of stuks:	260		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=21-11-2019, TxPrijs=2000, TxConditie=verhuurd per maand, TxOppervlakte=260, HuurConditie=per maand, Hoofdfuncie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=260

Referentie type: **huurtransactie** | Papyruspad 5, 2283 HG RIJSWIJK

Transactiedatum:	23-8-2020 22:00:00	Huuropbrengst:	€ 51.675
Straat:	Papyruspad 5	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	RIJSWIJK	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 65,00
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Slechter
Totaal m ² of stuks:	795		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=16-9-2020, TxPrijs=51675, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=795, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofd functie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=795

Referentie type: **huurtransactie** | Brigantijnlaan 325, 2496 zt 'S-GRAVENHAGE

Transactiedatum:	28-9-2020	Huuropbrengst:	€ 54.810
Straat:	Brigantijnlaan 325	Aanvangshuur per jaar m ² :	-
Plaats:	'S-GRAVENHAGE	Huuropbrengst per jaar m ² :	€ 145,00
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Beter
Totaal m ² of stuks:	378		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Hoofd functie
Hoofd functie: Kantoorruimte
Oppervlakte: 876 m²
In units vanaf: 378 m²
Aantal verdiepingen: 5
Voorzieningen: Inbouwarmaturen, liften, te openen ramen
Luchtbehandeling: Airco, mechanische ventilatie, topkoeling

Gebouw
Bouwjaar: 2011
Onderhoud binnen: Uitstekend
Onderhoud buiten: Uitstekend

Omgeving
Ligging: Winkelgebied stadscentrum
Liggingskenmerk: Stationslocatie

Bereikbaarheid
Snelweg afrit: Op minder dan 500 m
NS station: Op minder dan 500 m



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:	21523397
Complex:	Neherkade 3000-3140, 2521VX te 's-Gravenhage
Adres:	Neherkade 3000-3140, 2521VX te 's-Gravenhage
Eigenaar:	Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI (A)
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht

Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	1973
Meest recent renovatie jaar:	2019
Monument:	Nee
Totaal BVO:	8.355 m²
VVO (m ²):	8.146 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,03
Parkeerplaatsen buiten:	98
Parkeerratio:	1:83

Waardering

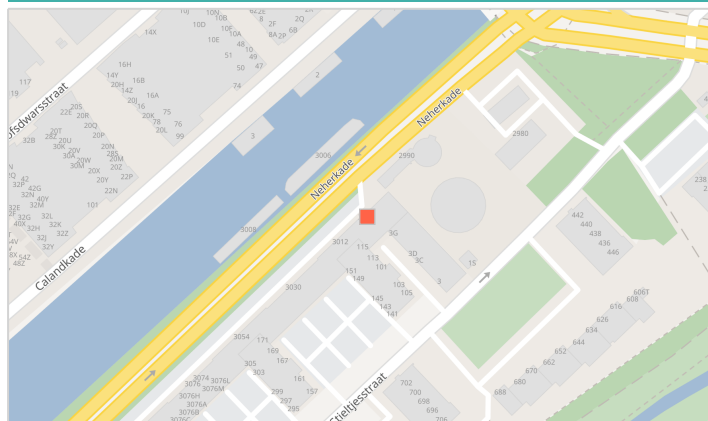
Opdrachtgever:	AC Den Haag 6 C.V.
Contactpersoon:	Dhr. R. Pereira & Dhr. L. Hoefman
Doel taxatie:	Verslaglegging jaarrekening
Taxateur:	Herman Wentzel MRICS RRV RT
Waardepeildatum:	woensdag 30 september 2020
Marktwarde per m ² :	€ 1.240

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

EUR 10.100.000

Marktwarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

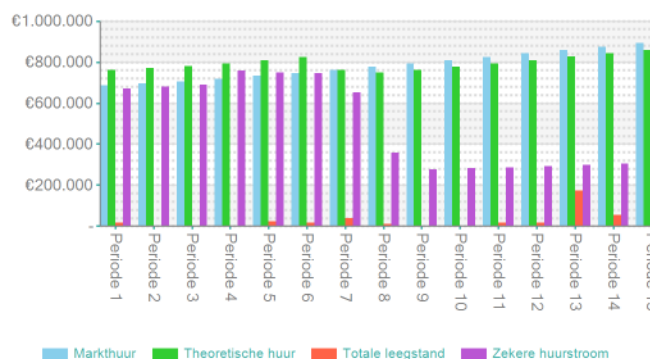
Locatie



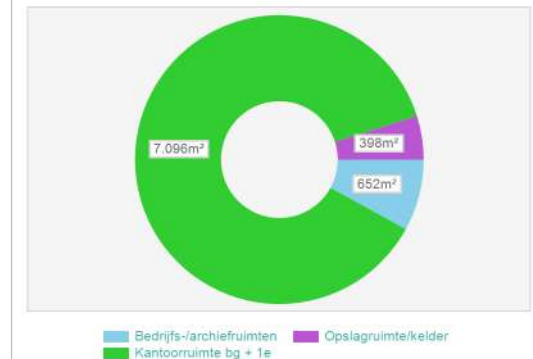
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 681.150
Theoretische huur:	€ 757.406
Netto markt/herz. huur:	€ 589.488
Correctie meer- en minderhuur:	€ 197.811
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	13,5 %
BAR markt/herz. huur kk:	6,7 %

IPD type	VVO	Aantal	Huur/m ²	Huur %	Huurwaarde
Bedrijfsruimte	652	-	€ 40	4%	€ 26.080
Kantoor	7.493,5	-	€ 78	85%	€ 581.570
Parkeren buiten	-	98	€ 750	11%	€ 73.500
Totaal	8.145,5	98		100%	€ 681.150

Exploatiekosten	Kost/m ²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 3,43	4,1%	€ 27.901
Onderhoud	€ 6,16	7,4%	€ 50.138
Beheerkosten	€ 1,67	2,0%	€ 13.623
Overige kosten	-	0,0%	-

Operationele kosten	€ 11,25	13,5%	€ 91.662
---------------------	---------	-------	----------

Netto markthuur	€ 589.488
-----------------	-----------

NAR % von	4,50%
-----------	-------

Marktwaaarde von voor correcties	€ 13.099.726
----------------------------------	--------------

Contante waarde correcties

Meer- en minderhuur	€ 197.811
---------------------	-----------

Mutatieleegstand	-€ 1.087.279
------------------	--------------

Aanvangsleegstand	-€ 16.587
-------------------	-----------

Huurvrij	-€ 157.352
----------	------------

(Mutatie-)Leegstandskosten	-€ 164.641
----------------------------	------------

BTW compensatie	€ 274.900
-----------------	-----------

Niet verrekenbare BTW	-€ 124.359
-----------------------	------------

Achterstallig onderhoud	-
-------------------------	---

Renovaties	-€ 1.308.312
------------	--------------

Overige kosten	-
----------------	---

Overige baten	-
---------------	---

Energie besparende maatregelen	-
--------------------------------	---

Erfpacht	-
----------	---

Totaal correcties	-€ 2.385.819
-------------------	--------------

Marktwaaarde von	€ 10.713.907
------------------	--------------

Verwervingskosten	€ 615.974
-------------------	-----------

Marktwaaarde kk	€ 10.097.933
-----------------	--------------

Marktwaaarde kk afgerond	€ 10.100.000
--------------------------	--------------

RUIMTE TYPE VERDELING



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap factor von
Markt/reviewhuur	€ 681.150	€ 589.488	6,36%	6,21%	15,7
Huurinkomsten incl. leeg	€ 757.406	€ 665.744	7,07%	6,21%	14,1
Leegstand	€ 33.770				
Huurinkomsten excl. leeg	€ 723.636				
Markthuur eigenaar-gebruiker	-				

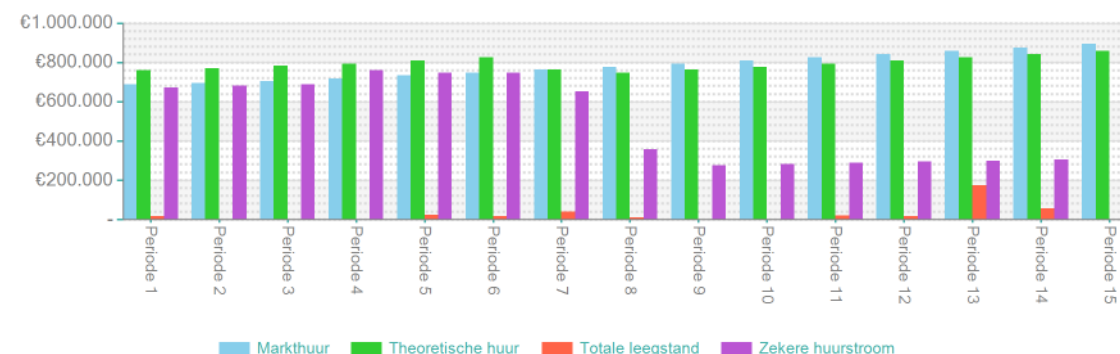
Kengetallen

BAR kk markthuur	6,75%
BAR kk huuropbrengst	7,17%
IRR	4,97%
Gem restduur contracten jr	10,14
Marktwaaarde kk per m ²	€ 1.240

Disconteringsfactoren correcties

Disconteringsvoet	4,95%
-------------------	-------

GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	759.720	770.237	781.174	793.665	808.254	823.899	761.359	747.131	761.580	776.812	792.527	808.255	825.993	841.391	857.663
Aanvangsleegstand	-16.993	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	-23.982	-17.339	-38.504	-9.720	-	-	-18.005	-16.526	-174.712	-54.729	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-55.575	-56.353	-57.198	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	33.022	33.484	33.959	34.497	35.187	35.890	18.078	12.181	12.425	12.673	12.926	13.185	13.449	13.718	13.992
Bruto huurinkomsten	720.174	747.368	757.935	828.162	819.458	842.450	740.934	749.592	774.005	789.485	787.449	804.914	664.730	800.379	871.655
OZB	-17.791	-18.040	-18.301	-18.621	-18.994	-19.374	-19.761	-20.156	-20.560	-20.971	-21.390	-21.818	-22.254	-22.699	-23.153
Rioolbelasting	-435	-441	-448	-456	-465	-474	-484	-493	-503	-513	-523	-534	-545	-555	-567
Waterschapslasten	-1.914	-1.941	-1.969	-2.003	-2.043	-2.084	-2.126	-2.169	-2.212	-2.256	-2.301	-2.347	-2.394	-2.442	-2.491
Verzekering	-7.969	-8.109	-8.256	-8.437	-8.648	-8.864	-9.085	-9.312	-9.545	-9.784	-10.029	-10.279	-10.536	-10.800	-11.070
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-28.109	-28.531	-28.974	-29.517	-30.150	-30.796	-31.456	-32.131	-32.820	-33.524	-34.243	-34.978	-35.729	-36.497	-37.281
Verhuurcourtage	-4.758	-	-	-	-	-4.543	-2.591	-5.524	-	-	-	-3.411	-2.918	-31.106	-
Promotiekosten	-340	-	-	-	-318	-185	-387	-	-	-	-239	-208	-2.178	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leegstandkosten	-5.098	-	-	-	-318	-4.729	-2.978	-5.524	-	-	-239	-3.620	-5.096	-31.106	-
Onderhoud	-50.575	-51.460	-52.394	-53.542	-54.880	-56.252	-57.658	-59.100	-60.577	-62.092	-63.644	-65.235	-66.866	-68.538	-70.251
Beheerkosten	-13.720	-13.910	-14.111	-14.357	-14.643	-14.937	-15.237	-15.542	-15.853	-16.170	-16.493	-16.823	-17.160	-17.503	-17.853
Oninbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-13.128	-12.369	-12.583	-12.844	-13.233	-14.393	-13.614	-8.070	-5.819	-5.958	-6.118	-6.522	-6.772	-8.913	-6.708
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-77.423	-77.739	-79.089	-80.743	-82.756	-85.583	-86.509	-82.712	-82.249	-84.220	-86.255	-88.581	-90.797	-94.953	-94.811
Renovaties	-881.110	-	-505.777	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-881.110	-	-505.777	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	-271.566	641.099	144.096	717.902	706.234	721.343	619.990	629.225	658.936	671.741	666.711	677.736	533.107	637.824	739.563
NCW Kasstromen	-265.084	596.282	127.701	606.215	568.235	553.017	452.897	437.963	437.011	424.491	401.441	388.832	291.430	332.229	367.054

Marktwaarde en gebruikte yields

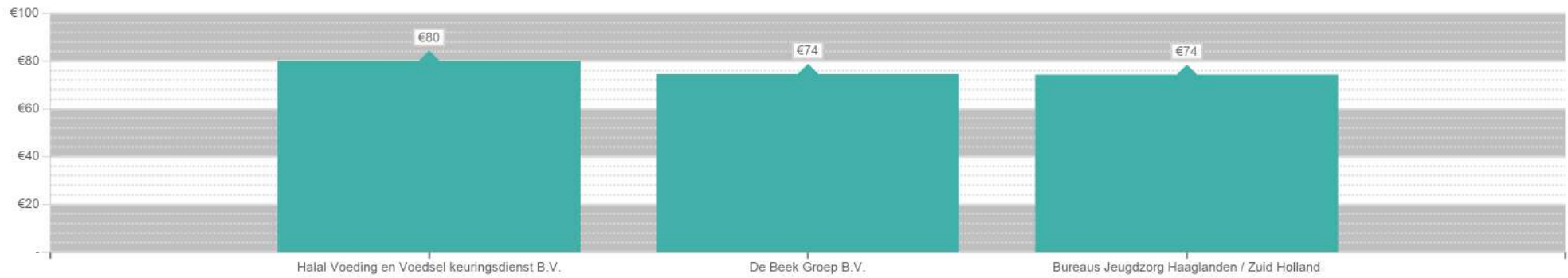
Marktwaarde VON	€ 10.608.912
Marktwaarde KK	€ 9.998.975
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 10.000.000

Disconteringsvoet	4,95 %
NCW Kasstroom	€ 5.719.715

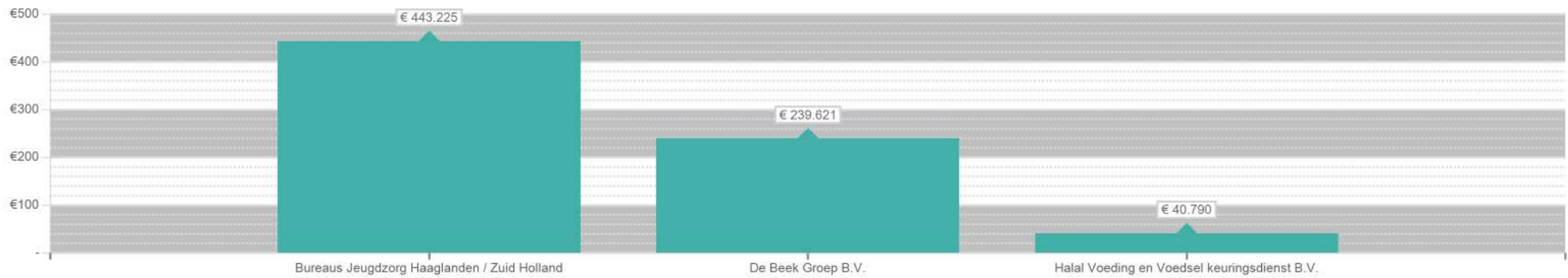
Exit Yield	6,00 %
NCW Eindwaarde	€ 4.889.198

Complex	Huurder	Adres	Startdatum	Datum afloop	Gem markthuur p/m ²	Markthuur	Contractuur	BTW belast	Kans vertrek 1e	Huurvrij	BTW comp.	Huurders risico	Looptijd	
Neherkade 3000-3140, 2521VX te 's-Gravenhage	Bureaus Jeugdzorg Haaglanden / Zuid Holland	Neherkade 3000	1-7-2019	31-12-2026	€ 74	€ 345.860	€ 443.225	Nee	10%	€ 169.125	€ 144.931		6,3	
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid						
		Bedrijfs-/archiefruimten	Bedrijfsruimte	175	167	€ 6.680	-	€ 40						
		Kantoorruimte bg + 1e	Kantoor	3.696	3.625	€ 290.000	-	€ 80						
		Opslagruimte/kelder	Kantoor	438	398	€ 13.930	-	€ 35						
		Parkeerplaatsen buiten	Parkeren buiten	-	-	€ 35.250	47	€ 750						
		Subtotaal		4.308	4.190	€ 345.860	47							
	De Beek Groep B.V.	Neherkade 3000	1-2-2019	31-1-2039	€ 74	€ 262.060	€ 239.621	Nee	10%	-	€ 232.460			18,3
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid						
		Bedrijfs-/archiefruimten	Bedrijfsruimte	508	485	€ 19.380	-	€ 40						
		Kantoorruimte bg + 1e	Kantoor	3.093	3.034	€ 242.680	-	€ 80						
		Subtotaal		3.600	3.518	€ 262.060	-							
	Halal Voeding en Voedsel keuringsdienst B.V.	Neherkade 3140	1-1-2015	31-12-2024	€ 80	€ 39.460	€ 40.790	Ja	75%	-	-			4,3
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid						
		Kantoorruimte bg + 1e	Kantoor	446	437	€ 34.960	-	€ 80						
		Parkeerplaatsen buiten	Parkeren buiten	-	-	€ 4.500	6	€ 750						
		Subtotaal		446	437	€ 39.460	6							
	Totaal m² en units			8.354	8.145	53								
	Totaal					€ 647.380	€ 723.636			€ 676.502	€ 1.044.644			

GEMIDDELDE MARKTHUUR PER M²



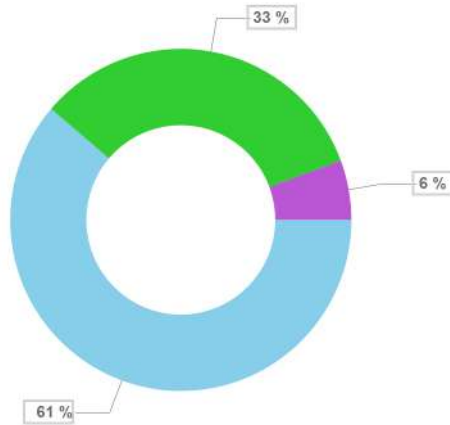
CONTRACTHUUR PER JAAR



CONTRACTHUUR PER JAAR IN %

Huurders

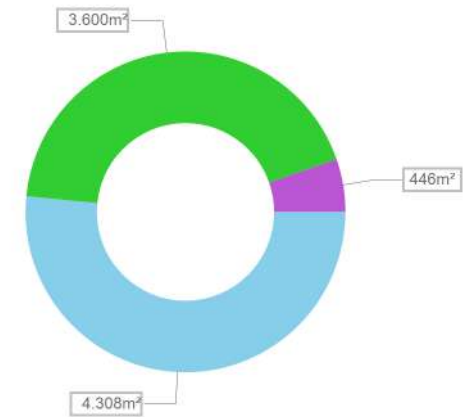
- Halal Voeding en Voedsel keuringsdienst B.V.
- De Beek Groep B.V.
- Bureaus Jeugdzorg Haaglanden / Zuid Holland



VERDELING BVO IN IN %

Huurders

- Halal Voeding en Voedsel keuringsdienst B.V.
- De Beek Groep B.V.
- Bureaus Jeugdzorg Haaglanden / Zuid Holland

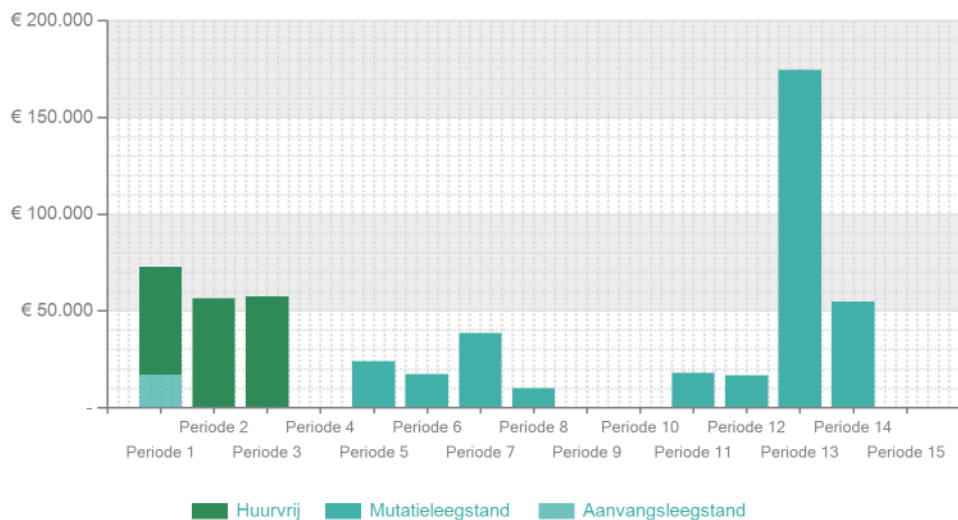


Huurderving	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Aanvangsleegstand	16.993	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-	23.982	17.339	38.504	9.720	-	-	18.005	16.526	174.712	54.729	-
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	55.575	56.353	57.198	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	4.758	-	-	-	-	4.543	2.591	5.524	-	-	-	3.411	2.918	31.106	-
Promotiekosten	340	-	-	-	318	185	387	-	-	-	239	208	2.178	-	-
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Meer en minderhuur	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Huurinkomsten	759.720	770.237	781.174	793.665	808.254	823.899	761.359	747.131	761.580	776.812	792.527	808.255	825.993	841.391	857.663
Markthuur	686.000	695.485	705.561	717.854	732.167	746.866	761.859	777.096	792.638	808.491	824.661	841.154	857.977	875.137	892.639
Meer- en minderhuur	72.701	74.701	75.373	75.597	76.056	77.638	-786	-28.294	-28.860	-29.437	-30.026	-30.626	-31.239	-31.863	-32.501
Meer- en minderhuur inclusief default risico	72.701	74.701	75.373	75.597	76.056	77.638	-786	-28.294	-28.860	-29.437	-30.026	-30.626	-31.239	-31.863	-32.501

LEEGSTAND



MARKTHUUR & THEORETISCHE HUUR





Bron: BKR / Kadaster

Plannaam: Laakwijk - Schipperskwartier

Datum afdruk: 2019-12-13

Naam overheid: 's-Gravenhage

IMRO-versie: IMRO2008

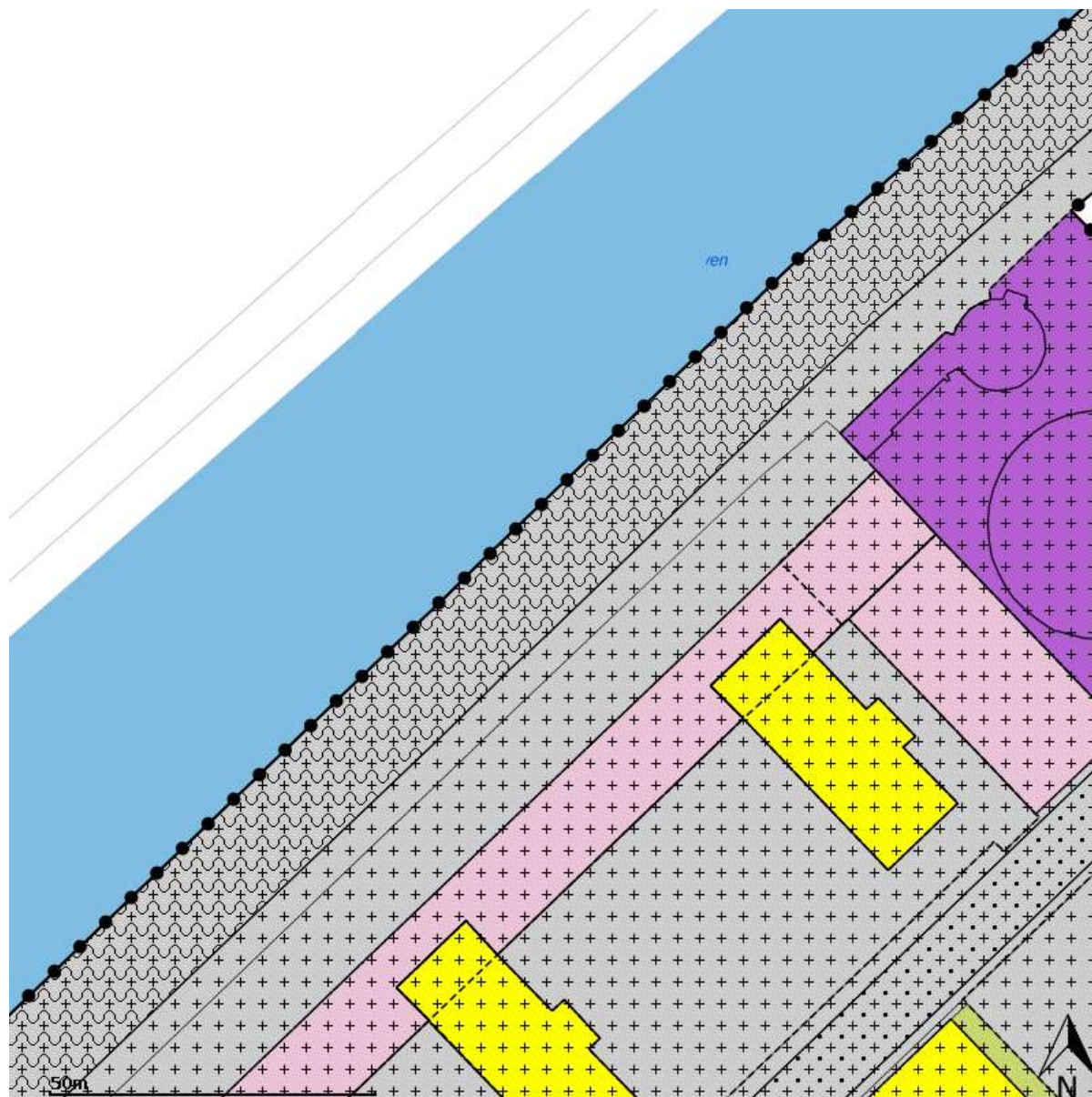
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2009-07-09

Planidn: NL.IMRO.0518.BP0157FLaakwijk-50VA

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: deels onherroepelijk in werking



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




Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

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

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

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

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

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


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

[direct naar inhoud van Artikel 11 Kantoor](#)

Laakwijk-Schipperskwartier

Regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 11 Kantoor

Plan: Laakwijk-Schipperskwartier

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0518.BP0157FLaakwijk-50VA

- [Toelichting](#)
- [Regels](#)
- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Artikel 11 Kantoor

- [11.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [11.2 Bouwregels](#)
- [11.3 Specifieke gebruiksregels](#)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Kantoor](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. parkeervoorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terreinen, laad- en losplaatsen, tuinen en erven, wegen en paden, groen en overige voorzieningen

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. een bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de hoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- d. op het erf bij een hoofdgebouw zijn aanbouwen en bijgebouwen toegestaan, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van een bouwperceel niet meer mag bedragen dan 70;
- e. de hoogte van een aanbouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de beganegrondlaag van het hoofdgebouw;
- f. de hoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

11.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m, met uitzondering van lichtmasten, luifels en overkappingen waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten naar hun aard en omvang bij de bestemming passen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van gronden en gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag het aantal parkeerplaatsen dat bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan niet worden verminderd.



Rapport Bodemloket


Datum: 12-12-2019



Legenda

Locatie 

Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

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

2 Disclaimer

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

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

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



Stand van zaken

Commercieel vastgoed in COROP-gebieden 2019

De markt voor kantoren, winkels en bedrijfsruimten in cijfers



Agglomeratie 's-Gravenhage



Algemeen

2019

Inwoners

872.211

t.o.v. 2018

▲ **0,9%**

2018

Vestigingen

80.590

t.o.v. 2017

▲ **5,4%**

2018

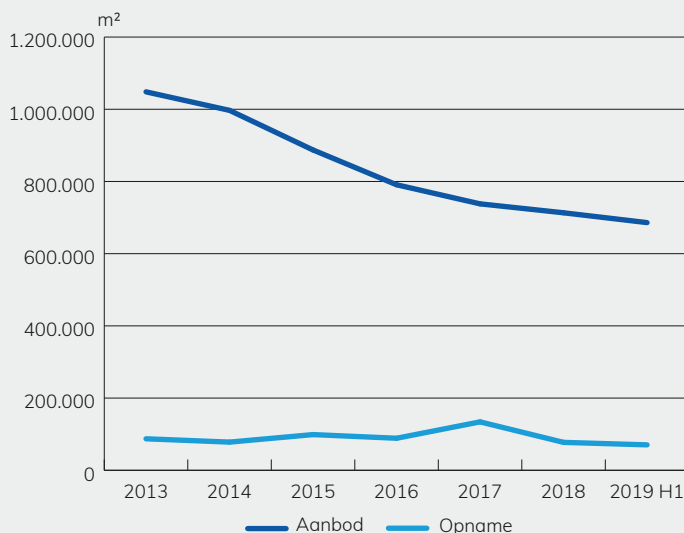
Banen

410.890

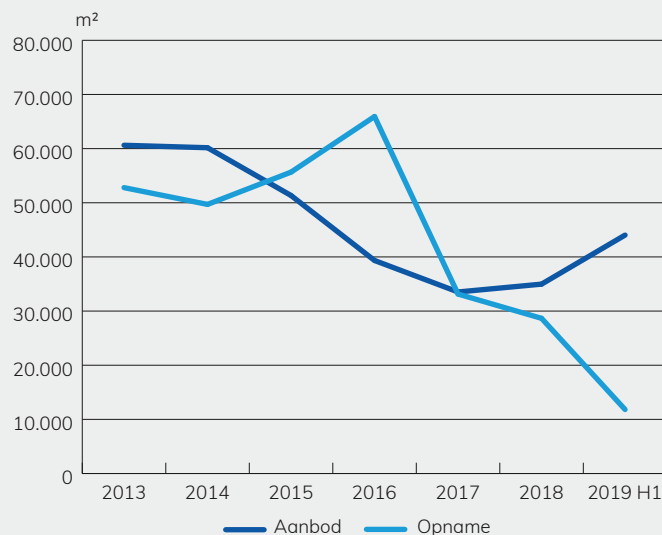
t.o.v. 2017

▲ **0,6%**

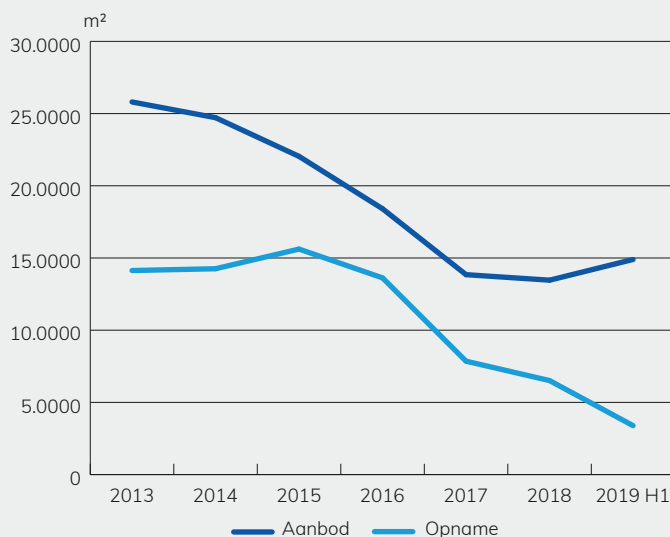
Kantoorruimte aanbod en opname



Winkelruimte aanbod en opname



Bedrijfsruimte aanbod en opname



25 Agglomeratie Leiden en Bollenstreek

Hillegom
Kaag en Braassem
Katwijk
Leiden
Leiderdorp
Lisse
Noordwijk
Oegstgeest
Teylingen
Voorschoten
Zoeterwoude

26 Agglomeratie 's-Gravenhage

's-Gravenhage
Leidschendam-Voorburg
Pijnacker-Nootdorp
Rijswijk
Wassenaar
Zoetermeer

27 Delft en Westland

Delft
Midden-Delfland
Westland

28 Oost-Zuid-Holland

Alphen aan den Rijn
Bodegraven-Reeuwijk
Gouda
Krimpenerwaard
Nieuwkoop
Waddinxveen

29 Groot-Rijnmond

Albrandswaard
Barendrecht
Brielle
Capelle aan den IJssel
Goeree-Overflakkee
Hellevoetsluis
Hoeksche Waard
Krimpen aan den IJssel
Lansingerland
Maassluis
Nissewaard
Ridderkerk
Rotterdam
Schiedam
Vlaardingingen
Westvoorne
Zuidplas

30 Zuidoost-Zuid-Holland

Alblasserdam
Dordrecht
Gorinchem
Hardinxveld-Giessendam
Hendrik-Ido-Ambacht
Molenlanden
Papendrecht
Sliedrecht
Zwijndrecht

31 Zeeuws-Vlaanderen

Hulst
Sluis
Terneuzen

32 Overig Zeeland

Borsele
Goes
Kapelle
Middelburg
Noord-Beveland
Reimerswaal
Schouwen-Duiveland
Tholen
Veere
Vlissingen

33 West-Noord-Brabant

Bergen op Zoom
Breda
Drimmelen
Etten-Leur
Geertruidenberg
Halderberge
Moerdijk
Oosterhout
Roosendaal
Rucphen
Steenbergen
Woensdrecht
Zundert

34 Midden-Noord-Brabant

Alphen-Chaam
Altena
Baarle-Nassau
Dongen
Gilze en Rijen
Goirle
Hilvarenbeek
Loon op Zand
Oisterwijk
Tilburg
Waalwijk

35 Noordoost-Noord-Brabant

Bernheze
Boekel
Boxmeer
Boxtel
Cuijk
Grave
Haaren
's-Hertogenbosch
Heusden
Landerd
Meerijstad
Mill en Sint Hubert
Oss
Sint Anthonis
Sint-Michielsgestel
Uden
Vught

36 Zuidoost-Noord-Brabant

Asten
Bergeijk
Best
Bladel
Cranendonck
Deurne
Eersel
Eindhoven
Geldrop-Mierlo
Gemert-Bakel
Heeze-Leende
Helmond
Laarbeek
Nuenen
Gerwen en Nederwetten
Oirschot
Reusel-De Mierden
Someren
Son en Breugel
Valkenswaard
Veldhoven
Waalre

37 Noord-Limburg

Beesel
Bergen
Gennepe
Horst aan de Maas
Mook en Middelaar
Peel en Maas
Venlo
Venray

38 Midden-Limburg

Echt-Susteren
Leudal
Maasgouw
Nederweert
Roerdalen
Roermond
Weert

39 Zuid-Limburg

Beek
Beekdaelen
Brunssum
Eijsden-Margraten
Gulpen-Wittem
Heerlen
Kerkrade
Landgraaf
Maastricht
Meerssen
Simpelveld
Sittard-Geleen
Stein
Vaals
Valkenburg aan de Geul
Voerendaal

40 Flevoland

Almere
Dronten
Lelystad
Noordoostpolder
Urk
Zeewolde

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding ['s-Gravenhage AC 3562 A1](#)

Kadastrale objectidentificatie : 022420356210001

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Locaties **Neherkade 3000**

2521 VX 's-Gravenhage

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Neherkade 3012

2521 VX 's-Gravenhage

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Neherkade 3030

2521 VX 's-Gravenhage

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Neherkade 3054

2521 VX 's-Gravenhage

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Neherkade 3076

2521 VX 's-Gravenhage

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Neherkade 3100

2521 VX 's-Gravenhage

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Neherkade 3120

2521 VX 's-Gravenhage

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Neherkade 3140

2521 VX 's-Gravenhage

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Neherkade 3142

2521 VX 's-Gravenhage

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Stieltjesstraat 3

2521 VE 's-Gravenhage

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Stieltjesstraat 3 A

2521 VE 's-Gravenhage

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Stieltjesstraat 3 C

2521 VE 's-Gravenhage

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Stieltjesstraat 3 D
2521 VE 's-Gravenhage

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Stieltjesstraat 3 G
2521 VE 's-Gravenhage

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)

Koopsom € 11.050.000

Koopjaar 2006

Vereniging van eigenaren [Vereniging Van Eigenaars Neherkade 3000-3140/Stieltjesstraat 3 \(3-3c-3d-3g\) Te "S-Gravenhage](#)

Ontstaan uit ['s-Gravenhage AC 3334](#)

AANTEKENINGEN

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

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening
Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming

Betrokken gemeente 's-Gravenhage

Afkomstig uit stuk 3321

Ingeschreven op 26-01-2001

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 40720/184 Zoetermeer](#)

Ingeschreven op 02-01-2006 om 11:25

Naam gerechtigde [Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI](#)

Adres Oude Boteringestraat 69
9712 GG GRONINGEN

Statutaire zetel LEEUWARDEN

KvK-nummer [01109776](#) (Bron: Handelsregister)

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

N°	Estimate Replacement Costs Project Wellsteen - dd September XX, 2020	Budget		Status	Opmerkingen AM
		Immediate	1-3 years		
3	SITE 03 - The Hague - Neherkade (1970) 8 202 m²				
	Windows and doors				
	Refurbishment of aluminium windows and doors		€ 150.000,00		
	Roof renovation	€ 50.000,00	€ 300.000,00		
	Heating				
	Replacement of the piping	€ 125.000,00		Waiting for quotations	
	Replacement of gas heated boilers	€ 150.000,00		Waiting for quotations	
	Air-conditioning				
	Repair fan boxes	€ 6.000,00			
	Pumping				
	Small electrical boilers near the end of their EUL	€ 2.500,00	€ 4.000,00		
	Fire systems				
	Renewal of the fire detection system	€ 55.000,00	€ 30.000,00		
	Exterior lighting				
	Renewal lights in the front	€ 10.000,00		Waiting for quotations	
	Upgrade unit JBW (remaining parts regarding energy certificate + maintenance)	€ 475.000,00			
	Total estimate	€ 873.500,00	€ 484.000,00		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	's-Gravenhage AC 3562 A2	
	Kadastrale objectidentificatie : 022420356210002	
	Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'	
Locaties	Neherkade 3000 2521 VX 's-Gravenhage <small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>	
	Neherkade 3012 2521 VX 's-Gravenhage <small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>	
	Stieltjesstraat 3 G 2521 VE 's-Gravenhage <small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>	
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor)	
Koopsom	€ 2.200.000	Koopjaar 2006
Vereniging van eigenaren	Vereniging Van Eigenaars Neherkade 3000-3140/Stieltjesstraat 3 (3-3c-3d-3g) Te "S-Gravenhage	
Ontstaan uit	's-Gravenhage AC 3334	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Publiekrechtelijke beperking	Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	's-Gravenhage	
Afkomstig uit stuk	3321	Ingeschreven op 26-01-2001
	<small>Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie</small>	

RECHTEN

	1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40751/130 Zoetermeer	Ingeschreven op 27-02-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI A	
Adres	Oude Boteringestraat 69 9712 GG GRONINGEN	



BETREFT

's-Gravenhage AC 3562 A2

UW REFERENTIE

mls

GELEVERD OP

11-09-2020 - 15:05

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11074131036

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-09-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

Statutaire zetel LEEUWARDEN

KvK-nummer [01111341](#) (Bron: Handelsregister)

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



ARCONA CAPITAL

HUUROVEREENKOMST

Adres straat en huisnummer
Neherkade 3000, 3012, 3030 en 3054 en
Stieltjesstraat 3G, 3C en 3D

Plaats
Den Haag

Verhuurder
Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI en VI A
AC Den Haag 6 C.V.

Huurder
Stichting Jeugdbescherming west Haaglanden



HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE, SAMENVATTING

Betrokken partijen

Verhuurder : Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI en
Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI A

Huurder : Stichting Jeugdbescherming west Haaglanden

Het gehuurde

Adres : Neherkade 3000, 3012, 3030 en 3054 en
Stieltjesstraat 3G, 3C en 3D

Metrage : Het totaal gehuurde bedraagt 3.792 m², als volgt verdeeld:

Kantoorruimte: 3.625 m²
Opslagruimte: 167 m²
Parkeerplaatsen: 47 stuks

Duur, verlenging en opzegging

Huuringangsdatum : 1 juli 2019
Hureinddatum : 30 juni 2029
Huurtermijn : 10 jaar
Verlengingsmogelijkheden : 5 jaar
Opzegtermijn : 18 maanden

Huurprijs, omzetbelasting, betalingsverplichting, betaalperiode

Aanvangshuurprijs per jaar : € 424.225,00 exclusief BTW compensatie

De huurprijs is opgebouwd als volgt:

Kantoor/ Bedrijfsruimte : € 105,- per m² per jaar, exclusief BTW compensatie
Opslagruimte : € 50,- per m² per jaar, exclusief BTW compensatie
Parkeerplaatsen : € 750,- per parkeerplaats jaar, exclusief BTW compensatie
Omzetbelasting : Nee
Betaalperiode : 3 kalendermaand(en)
1^e huur betaling : Voor 1 juli 2019



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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

Ondergetekenden:

STICHTING BEWAARDER AEFIDES VASTGOED VI EN STICHTING BEWAARDER AEFIDES VASTGOED VI A, beide stichtingen 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 respectievelijk nummer **01109776** en **01111341**, (gezamenlijk de **Stichting Bewaarder**) in haar hoedanigheid van bewaarder en juridisch rechthebbende ten aanzien van het vermogen van AC Den Haag 6 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 **39654133**, (de **Commanditaire Vennootschap**), op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door Aefides Beheer VI 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 **02089663** (de **Beherend Vennoot**), in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de Commanditaire Vennootschap.

hierna te noemen "**Verhuurder**",

en

Stichting Jeugdbescherming west Haaglanden, gevestigd te 's-Gravenhage (**2521VX**), aan de **Neherkade 3054**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **41158972**, vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer **J.A. van der Hulst**.

hierna te noemen "**Huurder**",



ARCONA CAPITAL

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de kantoor- en opslagruimte, (hierna 'het gehuurde'), **omvattende circa 3.792 m² v.v.o** gemeten volgens NEN 2580 (zie bijlage 1) en **47 parkeerplaatsen, gelegen aan de Neherkade 3000, 3012,3030, 3054 en aan de Stieltjesstraat 3G,3C en 3D**, kadastraal bekend **gemeente 's-Gravenhage, sectie AC, Nummer 3334**. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening en NEN2580 meetstaat. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 7 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **Kantoorruimte, opslagruimte, fietsenstalling en parkeren**.
- 1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2. Verhuurder staat er voor in dat de bestemming van het gehuurde bij aanvang en gedurende de looptijd van de huurovereenkomst in overeenstemming is met het op het gehuurde rustende bestemmingsplan.
- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt **zoveel als bouwkundig is toegestaan**.
- 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 (zie bijlage 6).
- 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 in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 1 7-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen").
- 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.

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 De huurovereenkomst gaat in op **1 juli 2019 (hierna 'ingangsdatum')** en is aangegaan voor een periode van **10 jaar en loopt tot en met 30 juni 2029**.
- 3.2 Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een **aansluitende periode van 5 jaar**.
- 3.3 Beëindiging van de huurovereenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste **18 maanden**.
- 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 jaarbasis € 424.225,00 te vermeerderen met BTW compensatie.
(zegge: vierhonderdvierentwintig tweehonderdvijfentwintig euro en nul eurocent)

De aanvangshuurprijs op jaarbasis is als volgt opgebouwd:

Kantoorruimte:	3.625 m ² v.v.o. x € 105,--	=	€ 380.625,00
Opslagruimte:	167 m ² v.v.o. x € 50,--	=	€ 8.350,00
Parkeerplaatsen	47 plaatsen x € 750,--	=	€ 35.250,00
5% BTW compensatie		=	€ 21.211,25
Totaal		=	€ 445.436,25

- 4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien geen 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 zijn. Het gestelde in artikel 19 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. Omzetbelasting wordt 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 16 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 juli voor het eerst met ingang van 1 juli 2020 aangepast overeenkomstig 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen. Met dien verstande dat in artikel 17 van de Algemene Bepalingen de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100) wordt vervangen door de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100).
- 4.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 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.



ARCONA CAPITAL

- 4.8 De betalingsverplichting van de huurder bestaat uit de volgende componenten:
Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:
- | | |
|--|---------------------|
| - de huurprijs (kantoor/opslag/parkeerplaatsen) | € 106.056,25 |
| - de afzonderlijke maximale BTW compensatie (5%) zie artikel 4.2 | € 5.302,81 |
| - het voorschotbedrag servicekosten met de daarover verschuldigde omzetbelasting | € 6.655,00 |
| -totaal | € 118.014,06 |
- (zegge: honderd achttienduizendveertieneuro en zes eurocent)
- 4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur en de overeengekomen incentives, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 juli 2019** tot en met **30 september 2019** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 118.014,06**.
- 4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in een bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten voor of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
- 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. **Als door of vanwege verhuurder worden o.a. de volgende bijkomende leveringen en dienstenverzorgd:**
- onderhoudscontracten verwarmings-, koel- en ventilatie installatie;
 - tuinonderhoud / parkeerterrein;
 - onvoorziene leveringen en diensten;
 - administratiekosten voor de hierboven genoemde leveringen en diensten, wordt 5% administratiekosten in rekening gebracht.

Het voorschotbedrag voor leveringen en diensten bedraagt €22.000,- per jaar te vermeerderen met BTW, zijnde €5,84 per m² v.v.o. per jaar te vermeerderen met BTW. Het voornoemde bedrag is een voorschot, een nacalculatie en afrekening van de geleverde leveringen en diensten zal jaarlijks volgen. Na verstrijken van het kalenderjaar wordt door Verhuurder aan Huurder uiterlijk binnen 6 maanden een overzicht geleverd van de daadwerkelijke kosten. De kosten voor de levering van zaken en diensten worden berekend over de oppervlakte van het gehuurde. Het aandeel van huurder wordt vastgesteld op basis van de verhouding gehuurde oppervlakte ten opzichte van de totaal verhuurbare vloeroppervlakte. Indien het overzicht een tekort dan wel overschot laat zien ten opzichte van het voorschotbedrag is Huurder bij een tekort of Verhuurder bij een overschot verplicht het verschil tussen het voorschotbedrag en de daadwerkelijke kosten binnen 1 (een) kalendermaand na ontvangst van het overzicht aan elkander te voldoen.



ARCONA CAPITAL

- 5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met en instemming van Huurder de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.
- 5.3 Partijen komen overeen dat de voorschotkosten voor leveringen en diensten aangepast zal worden indien blijkt dat het voorschot niet toereikend is of indien het voorschot te hoog is vastgesteld.

Zekerheden

- 6.1 Huurder zal binnen 4 weken na huuringangsdatum een bankgarantie (door een in Nederland erkende bankinstelling) doen stellen voor een bedrag van 3 maanden huur en BTW compensatie gefixeerd op €111.359,06. (zegge: honderdelfduizend driehonderd negenenvijftig euro en zes cent). Deze garantie zal gedurende de looptijd het huurcontract niet naar boven of beneden worden aangepast.

Beheerder

- 7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **Arcona Capital Project BV, Kollenbergweg 56 te Amsterdam, te bereiken onder nummer 020-8204720.**
- 7.2 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 door middel van aangetekende post.

Incentives

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

Bijzondere bepalingen

- 9.1 **Break-optie**
Partijen komen overeen dat huurder een break-optie heeft na 7,5 (zeven en een half) jaar na huuringangsdatum met een opzegtermijn van 18 maanden (derhalve voor 1 juli 2025). Het invoeren van deze break-optie dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven aan zowel beheerder als verhuurder. Mocht huurder gebruik maken van deze break-optie dan eindigt het contract op 31 december 2026. Bij het gebruik maken van de break-optie geldt er een boete van gefixeerd € 225.000,- (vrij van BTW) voor huurder en te voldoen aan verhuurder. Deze boete dient voor 31 december 2026 te worden voldaan aan verhuurder.

9.2 **Incentives**

Huurder ontvangt van verhuurder 4,5 (vier en half) maand huurvrij (huur alsmede BTW compensatie) over de eerste 7,5 (zeven en half) huurjaren, welke als volgt wordt verdeeld:

- 1,5 (anderhalf) maand van 1 juli 2021 tot en met 15 augustus 2021;
- 1,5 (anderhalf) maand van 1 juli 2022 tot en met 15 augustus 2022;
- 1,5 (anderhalf) maand van 1 juli 2023 tot en met 15 augustus 2023.

Indien huurder geen gebruik maakt van de break-optie zoals beschreven in artikel 9,1 volgt er een incentive in de vorm van een aanvullende huurvrije periode (huur alsmede BTW compensatie) van 1,5 (anderhalf) maand, zijnde de periode:

- 1,5 (anderhalf) maand van 1 juli 2027 tot en met 15 augustus 2027.



9.3 Oplevering gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

- Het standaard opleveringsniveau van het gehuurde waaronder basisverlichting, - noodverlichting, - brandmeldinstallatie, -ventilatie, -koeling dient bij oplevering en gedurende looptijd te voldoen aan de eisen als gebaseerd op het Bouwbesluit bestaande bouw. Eventuele daarvoor benodigde investeringen komen voor rekening en risico van Verhuurder. Eventuele gebreken, (achterstallig) onderhoud en keuring van installaties dienen door en voor rekening en risico van Verhuurder verholpen respectievelijk uitgevoerd te worden.

9.4 Meerjaren Onderhoudsplan

- Verhuurder zal binnen 3 maanden na de huuringsdatum een meerjaren onderhoudsplan aanleveren (bijlage 10) voorzien van begroting m.b.t. onderhoud- en vervangingsinvesteringen door en voor rekening en risico verhuurder voor de CV's, radiatoren, BMI's en luchtbehandelingsinstallaties (deze opsomming is niet limitatief) alsmede de reeds eerder besproken en door huurder aangegeven gebreken ten aanzien van: dilatatievoegen, herstelwerk lekkages, hemelwaterafvoer, riolering en buitenverlichting voorzide. Verhuurder zal de noodzakelijke geachte werkzaamheden uitvoeren uiterlijk binnen 12 maanden na de huuringsdatum. De noodzakelijke onderhouds- en vervangingsinvesteringen zullen plaatsvinden zodat erg geen gebrek zal optreden in de zin van de wet. Huurder en verhuurder zullen in goed overleg nadere afspraken maken over de planning en de feitelijke uitvoering van de werkzaamheden.

9.5 Brandveiligheid

Het te huren object dient bij aanvang huur en gedurende de looptijd te voldoen aan de wettelijke eisen ten aanzien van de brandveiligheid conform eisen Bouwbesluit bestaande bouw. De noodzakelijke maatregelen die op basis van de huidige wet- en regelgeving dienen te worden genomen zijn voor rekening en risico van de Verhuurder. E.e.a. met als uitgangspunt de feitelijke situatie bij oplevering/aanvang huur. Huurder is zelf verantwoordelijk voor de feitelijke gebruiksmelding.

9.6 Oplevering einde huur

Huurder levert het gehuurde bij de beëindiging van de huurovereenkomst bezemschoon en in alsdan geldende staat op, uitgaande van normaal gebruik en normale slijtage, doch uiterlijk niet in oorspronkelijke staat. Huurder is niet verplicht de wijzigingen en toevoegingen bij de beëindiging van de huurovereenkomst ongedaan te maken, dat wil zeggen dat huurder de aangebrachte - deze opsomming is niet limitatief - systeemplafond(s), alle installaties (zoals bijvoorbeeld airco units), scheidingswanden, vloerbedekking, databekabeling, patchkast(en)~pantry keuken en dergelijke bij einde van de huurovereenkomst in het gehuurde (ter hare keuze) mag achterlaten. Huurder draagt de inrichting om niet over aan verhuurder. Op huurder rust geen verplichting om verhuurder terzake een schadevergoeding te betalen.

9.7 Onderhuur

Het is huurder toegestaan het gehuurde na voorafgaande toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhoud of gebruik af te staan. Huurder zal in ieder geval hoofdelijk aansprakelijk blijven. Verhuurder zal deze toestemming niet op onredelijke gronden kunnen onthouden. Deze toestemming door verhuurder is niet vereist voor onderverhuur aan ondernemingen, welke aan huurder in concernverband gelieerd zijn.

9.8 Naamsaanduidingen

Huurder heeft het recht voor eigen rekening en risico een naamsaanduiding aan te (laten) brengen op of aan de gevel, met dien verstande dat hiertoe voor wat betreft de exacte plaats van bevestiging, uitvoering en afmeting de nadere schriftelijke goedkeuring benodigd is van de verhuurder. Huurder dient zelf zorg te dragen voor de benodigde vergunning(en) bij de gemeentelijk en of provinciale instanties. Huurder heeft het exclusieve recht op buitenreclame. Het is huurder toegestaan om deze buitenreclame aan te brengen aan of op het gehuurde na het verkrijgen van schriftelijke toestemming van verhuurder en gemeente. Verhuurder zal deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Eventuele andere huurders hebben wel het



recht op normale naamsvermelding bij de ingang van het terrein en bij de entree van het gebouw. Waarbij de naamsverhouding van medehuurlers in samenhang dient te zijn met de omvang van het gehuurde.

9.9 Aanpassingen door huurder

Huurder is gerechtigd om gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst, op zijn kosten de door hem noodzakelijk geachte voorzieningen in, aan of op het gehuurde te treffen. Onder deze voorzieningen worden in ieder geval verstaan het inbouwpakket, bestaande uit scheidingswanden, vloerbedekking, pantry's, databekabeling en entree. Onderhoud, reparatie of vervanging van deze wijzigingen is gedurende de looptijd van de huurovereenkomst voor rekening en risico van huurder. De voorgestelde wijzigingen dienen ter goedkeuring aan verhuurder te worden voorgelegd. Verhuurder zal zijn goedkeuring niet anders dan op redelijke gronden onthouden of vertragen. Verhuurder is aan het einde van deze huurovereenkomst aan huurder geen vergoeding verschuldigd voor huurdersvoorzieningen en/of -aanpassingen die worden achtergelaten.

9.10 Teruggave gestelde bankgarantie

Verhuurder heeft de verplichting om binnen 4 weken na ontvangst van de nieuwe bankgarantie (artikel 6, lid 1), de gestelde bankgarantie behorende bij de huurovereenkomst van d.d. 5 juni 2007 met als bankgarantie referentienummer: FONL06G002369 aan huurder te retourneren.

9.11 Verkoop

Indien verhuurder het gebouw waar het gehuurde deel vanuit maakt in eigendom overdraagt, zal dit geschieden onder overdracht en gestanddoening van de gehele huurovereenkomst aan opvolgend verhuurder. Verhuurder dient huurder schriftelijk informeren bij (voorgenomen) verkoop en overgang naar een andere beheerder.

9.12 Bestaande Huurovereenkomst en allonges

Met tweezijdige rechtsgeldige ondertekening van deze huurovereenkomst vervallen de bestaande huurovereenkomst alsmede de allonges tussen partijen inzake het gehuurde of gedeelten van het gehuurde gelegen aan de Neherkade 3000, 3012,3030, 3054 en aan de Stieltjesstraat 3G,3C en 3D te den Haag. Partijen verlenen elkaar over en weer finale kwijting voor alle zaken voortkomend uit de bestaande huurovereenkomst en allonges.

Asbest/Milieu

10.1 **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.

10.2 **Aan Verhuurder is bekend** een (Ver)melding en besluit inzake artikel 55 Wet Bodembescherming. Ten aanzien van het gehuurde, bestaat bij de kadastrale aanduidingen 's-Gravenhage AC, AC 3562 A1 en 's-Gravenhage AC, AC 3562 A2 een (ver)melding, zijnde: "vestiging bij beschikking/saneringsplan EU 371003 Locatie Neherkade 106-112 inzake een gedeelte van dit perceel bestaat een besluit als bedoeld in artikel 55 Wet bodembescherming, ontleend aan: MIL 1490 d.d. 27-11-2001. Een uit deze melding en de wet voortkomende (bodem)sanering, dan wel (bodem)saneringsbevel door of vanwege de overheid of haar bevoegd gezag levert een gebrek in de zin van de wet op. Artikel 7:220 B.W. en de artikelen 6.8.1, 6.8.2, 6.8.3, 11.6, 11.8 en 11.9 van de algemene bepalingen zijn in voornoemd geval tussen partijen niet van toepassing. Verhuurder vrijwaart huurder nu en in de toekomst ter zake tegen alle aanspraken van verhuurder en alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de overheid of haar bevoegd gezag, die voortkomen uit voornoemde (ver)melding, de wet en/of (bodem)sanering/(bodem)saneringsbevel. Dit artikel geldt ook voor alle rechtsopvolgers van verhuurder. ~~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

- 11 Aangezien het gehuurde volgens het Bouwbesluit 2003 de hoofd-gebruiksfunctie kantoor heeft en de looptijd tenminste 5 jaar bedraagt verklaart verhuurder dat het gehuurde bij aanvang en gedurende de looptijd van de huur minimaal en aantoonbaar voldoet aan de eisen ter verkrijging van het Energielabel Gebouw C. Verhuurder verstrekt daar toe, per huuringangsdatum van de huurovereenkomst een (afschrift van) een geldig Energielabel. Indien verhuurder additionele werkzaamheden moet verrichten om het gehuurde te laten voldoen aan de eisen ter verkrijging van het Energielabel Gebouw C is dat voor rekening en risico van verhuurder. Verhuurder zal de noodzakelijke werkzaamheden uitvoeren uiterlijk binnen 12 maanden na de huuringangsdatum. Huurder en verhuurder zullen in goed overleg afspraken maken over de planning en de feitelijke uitvoering. Indien het gehuurde per 01-09-2020 niet voldoet aan de eisen ter verkrijging van Label C is Huurder gerechtigd de noodzakelijke werkzaamheden hiervoor te laten uitvoeren. In dat geval is Huurder gerechtigd alle kosten verband houdende met het verkrijgen van het label C bij Verhuurder in rekening te brengen, dan wel in mindering mag brengen op de te betalen huurbedragen.

Aanvullingen en wijzigingen op de Algemene Bepalingen

- Artikel 4.1 (voorschriften en vergunningen) wordt aangevuld. Huurder is zelf verantwoordelijk voor de feitelijke gebruiksmelding alsmede de eventueel te nemen maatregelen ter verkrijging en behouden van een gebruiksvergunning;
- Artikel 5, lid 1 (gebruik) wordt gewijzigd: In afwijking van artikel 5, lid 1 van de algemene bepalingen, is Huurder, behoudens de kantoorruimte gelegen op de de begane grond niet verplicht het gehuurde daadwerkelijk, geheel en behoorlijk zelf te gebruiken en te voorzien van inrichting en inventaris.
- Als aanvulling op Artikel 8.6: Verhuurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig onderhoud van de eventueel tot het gehuurde behorende technische installaties (niet zijnde inbouw pakket huurder);
- Artikel 9.1: Dit artikel is tevens van toepassing op Verhuurder;
- Artikel 12, lid 3 (veranderingen en toevoegingen door Huurder) wordt gewijzigd: Met betrekking tot artikel 12, lid 3 van de algemene bepalingen heeft te gelden dat Verhuurder toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren;
- Artikel 23.2 krijgt als aanvulling: de boete is verschuldigd "na éénmalige schriftelijke aanschrijving door verhuurder aan huurder, waarbij huurder alvorens de boete verschuldigd en opeisbaar is, de gelegenheid krijgt om binnen twee weken gerekend vanaf het moment van aanmaning het achterstallige bedrag alsnog te voldoen;
- Artikel 24, lid 1,2 en 3 van de Algemene bepalingen is niet van toepassing;
- Artikel 24 lid 4 wordt gewijzigd in " uiterlijk twee maanden na einde huurovereenkomst";
- Artikel 25 (hoofdelijkheid) wordt gewijzigd: Het gestelde in artikel 25, lid 1 en 25, lid 2 van de algemene bepalingen geldt ook voor Verhuurder;
- Artikel 29 van de algemene bepalingen krijgt als aanvulling achter 'in gebreke te zijn gesteld' wordt opgenomen "met een termijn van tenminste twee weken;
- Voor zover al niet uitdrukkelijk opgenomen, dient in alle gevallen waarvoor Huurder toestemming behoeft van Verhuurder, dat Verhuurder deze toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren en binnen een redelijke termijn zal reageren.



ARCONA CAPITAL

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Verhuurder:

plaats: AMSTERDAM datum: 7 AUG 2019

De heer P.H.J. Mars
Aefides Vastgoed VI B.V. als beherend vennoot
Van AC Den Haag 6 C.V.

Huurder:

plaats: Den Haag datum: _____

De heer J.A. van der Hulst
Stichting Jeugdbescherming west
Haaglanden

plaats: Frankrijk datum: 12-8-2019

De heer K.J. Holtman/ Y.T. Koopmans
STICHTING BEWAARDER AEFIDES VASTGOED VI
STICHTING BEWAARDER AEFIDES VASTGOED VI A

plaats: Haarlem datum: 17-8-2019

De heer H.P. van Ham
STICHTING BEWAARDER AEFIDES VASTGOED VI
STICHTING BEWAARDER AEFIDES VASTGOED VI A



ARCONA CAPITAL

Bijlagen:

- Bijlage 1 Plattegrond/ NEN2580-meetstaat van het gehuurde bij aanvang huur
- Bijlage 2 Situatietekening parkeren
- Bijlage 3 Algemene Bepalingen ROZ 2015
- Bijlage 4 Uittreksel(s) handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder
- Bijlage 5 Uittreksel(s) handelsregister Kamer van Koophandel Huurder
- Bijlage 6 Energielabel
- Bijlage 7 Procesverbaal van oplevering (naderhand toe te voegen)
- Bijlage 8 Kopie legitimatiebewijs Huurder
- Bijlage 9 Kopie legitimatiebewijs Verhuurder
- Bijlage 10 Meerjaren onderhoudsplan

Afzonderlijke handtekeningen van Partijen 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., alsmede bijlage 1 t/m 9

Handtekeningen Partijen:

**Aefides Vastgoed VI B.V. als beherend vennoot
Van AC Den Haag 6 C.V.**

**Stichting Jeugdbescherming west
Haaglanden**


.....
De heer P.H.J. Mars


.....
De heer J.A. van der Hulst.

bijlage

1 plattegrond/meetstaat van het gehuurde

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:





**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

RAPPORT NEN2580

Neherkade 3000-3140, Den Haag

Huurder(s)verdeelstaat Type A

Registernummer: 2526 H3

Conform NEN 2580 (NL) uitgave mei 2007 (inclusief
correctieblad C1:2008)

Opdrachtgever: AC Den Haag 6 C.V.

Opdrachtnemer: Royal HaskoningDHV

Referentie: I&B-BF2850-113-105-R01

Versie: Definitief

Datum: 30 Juli 2019

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Leidseveer 4
3511 SB UTRECHT
Netherlands
Industry & Buildings

Trade register number: 56515154

+31 88 348 55 00 T
info@rhdhv.com E
royalhaskoningdhv.com W

Titel document: Neherkade 3000-3140, Den Haag

Ondertitel: Meetcertificaat Type A

Registernummer: 2526 H3

Referentie: I&B-BF2850-113-105-R01

Versie: Definitief

Datum: 30 Juli 2019

Projectnaam: Neherkade 3000-3140, Den Haag

Auteur(s): C.C.P.J Peperkamp

Opgesteld door: C.C.P.J Peperkamp 

Gecontroleerd door: S.A.J. Houkes

Datum/Initialen: 30 Juli 2019

Goedgekeurd door: S.A.J. Houkes 

Datum/Initialen: 30 Juli 2019

Classificatie

Vertrouwelijk



Disclaimer

No part of these specifications/printed matter may be reproduced and/or published by print, photocopy, microfilm or by any other means, without the prior written permission of HaskoningDHV Nederland B.V.; nor may they be used, without such permission, for any purposes other than that for which they were produced. HaskoningDHV Nederland B.V. accepts no responsibility or liability for these specifications/printed matter to any party other than the persons by whom it was commissioned and as concluded under that Appointment. The integrated QHSE management system of HaskoningDHV Nederland B.V. has been certified in accordance with ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 and OHSAS 18001:2007.

30 Juli 2019 

I&B-BF2850-113-105-R01

ii 

Inhoud

1	Projectgegevens	v
2	Inhoudsopgave	1
3	NTA 2581	2
4	Toelichting meetrapport	3
4.1	Toelichting op het afgegeven type meetcertificaat	3
4.2	Uitgangspunten	3
4.3	Voorbehouden, aannames en begrippenverklaringen	3
4.3.1	Algemeen	3
4.3.2	Aannames	4
4.3.3	Glaslijncorrectie	4
5	VLOEROPPERVLAKTE	5
5.1	Algemeen	5
5.2	Bruto vloeroppervlakte (BVO)	5
5.2.1	Beginsel	5
5.2.2	BVO van een gebouw	6
5.2.3	BVO van overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw	6
5.3	Netto vloeroppervlakte (NVO)	6
5.3.1	Beginsel	6
5.3.2	NVO van een gebouw	6
5.3.3	NVO van overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw	6
5.3.4	NVO van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw	7
5.4	Tarra-oppervlakte (TO)	7
5.5	Gebruiksoppervlakte (GO)	7
5.5.1	Beginsel	7
5.5.2	Gebruiksfunctie, gelegen in twee of meer gebouwen	8
5.5.3	Toe te rekenen gedeelte van gemeenschappelijke ruimten	8
5.5.4	GO van een gebouw	8
5.5.5	GO aan te houden voor de berekening van de opvang- en doorstroomcapaciteit voor vluchten bij brand	8
5.6	Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)	9
5.6.1	Beginsel	9
5.6.2	Toedeling van gemeenschappelijke ruimten	9
5.6.3	VVO van een gebouw	10
6	Bijlagen	11
	Bijlage A: Certificaat Huurder(s)verdeelstaat Type A onder Registrummer: 2526 H3	11
	Bijlage B: Verdeelstaat	13

Vertrouwelijk



Bijlage C: Tekeningnummer 2850-113-105-00-H (begane grond)	15
Bijlage D: Tekeningnummer 2850-113-105-01-H (1e verdieping)	17
Bijlage E: Tekeningnummer 2850-113-105-00-BLG (Opslag BG)	19


30 Juli 2019




1 Projectgegevens

PROJECT : Neherkade 3000-3140, Den Haag

ONDERWERP : Huurder(s)verdeelstaat Type A onder Registernummer:2526
H3 Conform NEN 2580 (NL) uitgave mei 2007 (inclusief
correctieblad C1:2008)

OPDRACHTGEVER : AC Den Haag 6 C.V.
Postbus 19160
3501 DD Utrecht
Telefoonnummer :
E-mail :
Website :

OPDRACHTNEMER : Royal HaskoningDHV
Leidseveer 4
3511 SB UTRECHT
Telefoonnummer : +31(88) 348 20 00
E-mail : info@royalhaskoning.com
Website : www.royalhaskoningdhv.com

2 Inhoudsopgave

BEGRIPPENVERKLARING
NEN 2580

OPPERVLAKTE INFORMATIE

Bijlage A: Certificaat Huurder(s)verdeelstaat Type A onder Registernummer: 2526 H3

Bijlage B: Verdeelstaat, Registernummer: 2526 H3

GEBOUW INDELING

Bijlage C: Tekeningnummer 2850-113-105-00-H (begane grond)

Bijlage D: Tekeningnummer 2850-113-105-01-H (1e verdieping)

3 NTA 2581

Conform de NTA 2581 "opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580" d.d. december 2011, uitgegeven door NEN en de eisen meetkwaliteit van "De Vereniging de Vierkante Meter" hanteren wij de volgende onderverdeling in meetcertificaten:

- Meetcertificaat A
- Meetcertificaat B

Met deze twee verschillende typen meetcertificaten wordt, bij verschillende uitgangspunten, het onderscheid duidelijk gemaakt met betrekking tot de betrouwbaarheid van een meting.

Kenmerken van deze meetcertificaten zijn de volgende:

Meetcertificaat A:

- uitgangspunt : gebouw ter plaatse gecontroleerd of ingemeten
- meting vanaf : alle soorten plattegrondtekeningen
- controle ter plaatse : ruimten gecontroleerd op functie, maten gecontroleerd of ingemeten
- nauwkeurigheid : hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie

Meetcertificaat B:

- uitgangspunt : gebouw niet ter plaatse gecontroleerd, in aanbouw, verbouw of uitvoeringsgereed
- meting vanaf : bestek-, uitvoerings-, werk- en/of revisietekeningen
- controle ter plaatse : n.v.t.
- nauwkeurigheid : hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, kan worden aangenomen dat er slechts een geringe afwijking te verwachten is ten opzichte van de werkelijkheid. Dit kan echter niet met zekerheid worden vastgesteld. Tevens kunnen functies van ruimten zijn gewijzigd, wat de VVO kan beïnvloeden.

4 Toelichting meetrapport

4.1 Toelichting op het afgegeven type meetcertificaat

In de NTA 2581 "Opstellen NEN 2580 meetrapporten" zijn twee typen meetcertificaten gedefinieerd zoals omschreven in hoofdstuk 3.

Dit pand heeft een Meetcertificaat Type A.

4.2 Uitgangspunten

Voor het meetrapport zijn de volgende gegevens gebruikt:

- De plattegronden zijn afkomstig van opdrachtgever
- Soort tekening: digitale tekening

De kwaliteit van de tekeningen waar vanaf is gemeten:

- Digitale tekeningen.
- Digitale tekeningen gemaakt op basis van een inmeting.

4.3 Voorbehouden, aannames en begrippenverklaringen

4.3.1 Algemeen

Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580/C1 d.d. december 2008.

1. Indien bij een gebouw met een BVO van meer dan 200 m² een controle ter plaatse heeft plaatsgevonden en de tekening(en) in overeenstemming zijn met de werkelijke situatie geldt het volgende:
 - Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaal som van de gemeten oppervlakten en van de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5%, ervan uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat.
Indien ook na controle ter plaatse onzekerheden blijven bestaan, mag een ander onnauwkeurigheidspercentage worden gehanteerd. In dit geval dient te worden gemotiveerd waarom voor (een) dergelijk afwijkend percentage(s) is gekozen.
2. Indien bij een gebouw met een BVO van minder dan 200 m² een controle ter plaatse heeft plaatsgevonden en de tekening(en) in overeenstemming zijn met de feitelijke situatie geldt het volgende:
 - Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaal som van de gemeten oppervlakten en van de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m².
Indien ook na controle ter plaatse onzekerheden blijven bestaan, mag een ander onnauwkeurigheidspercentage worden gehanteerd. In dit geval dient te worden gemotiveerd waarom voor een andere oppervlakte dan wel voor een percentage van meer dan 0,5% is gekozen;
3. Indien geen controle ter plaatse heeft plaatsgevonden geldt het volgende:
 - Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Er heeft geen controle ter plaatse plaatsgevonden, omdat dit buiten de opdracht viel/het gebouw in aanbouw is/het gebouw

in verbouw is/het gebouw nog niet is gerealiseerd. De gemeten oppervlakten kunnen derhalve afwijken van de oppervlakten in de werkelijke/de uiteindelijk te realiseren situatie. Tevens kunnen de aangenomen functies van ruimten in de werkelijke/de uiteindelijk te realiseren situatie anders zijn.

4. Voor onduidelijke of "grijze gebieden" in de NEN 2580 overleggen de leden van de vereniging De Vierkante Meter met elkaar en besluiten hoe te handelen. Leden van de vereniging zijn gehouden te werken conform de besluitvorming hierover.
5. NTA / Nederlands Technische Afspraak

4.3.2 Aannames

Voor het uitvoeren van de meting zijn door ons de volgende aannames gemaakt:

- a. 1,5m hoogtelijn bij trappen en schuine vlakken

In de volgende ruimten in het pand was het ruimtegebruik niet eenduidig en hiervoor hebben we het volgende aangenomen:

- Nvt

Ruimten welke niet voor ons toegankelijk waren tijdens het locatiebezoek:

- Aangemerkt op tekening als '*niet toegankelijk*'

4.3.3 Glaslijncorrectie

De glaslijncorrectie is gebaseerd op een controle op locatie.

De volgende begrippen zijn van toepassing bij een meting conform NEN 2580 "Oppervlakten en inhouden van gebouwen" mei 2007.

5 VLOEROPPERVLAKTE

5.1 Algemeen

De oppervlakte van een vloer moet worden bepaald als de oppervlakte van de verticale projectie op het horizontale vlak.

Vloeroppervlakten moeten in vierkante meter (m²) worden uitgedrukt. Het aantal cijfers achter de komma is afhankelijk van de grootte van de oppervlakte, volgens tabel 1:

Tabel 1 — Afrondingsregels oppervlakten

Af te ronden oppervlakte m ²	Minimaal aantal cijfers achter de komma
< 10	2
10 < 100	1
≥ 100	0

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

5.2 Bruto vloeroppervlakte (BVO)

5.2.1 Beginsel

De BVO van een ruimte 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.

Ter aanvulling op het bovengenoemde geldt het volgende:

- indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

De BVO van een overdekte gebouwgebonden buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m².

Voor de bepaling van de BVO geldt het gestelde onder 5.1.

5.2.2 BVO van een gebouw

De BVO van een gebouw is de som van de volgens 5.2.1 bepaalde BVO's van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Bovendien moet tot de BVO van een gebouw worden gerekend:

- de oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en leidingschacht op elk vloerniveau;
- de oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom, indien deze groter is dan of gelijk is aan 0,5 m².

5.2.3 BVO van overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

De BVO van de overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw is de som van de volgens 5.2.1 bepaalde van alle tot het gebouw behorende overdekte gebouwgebonden buitenruimten.

BVO van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

De BVO van de niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw is de som van de volgens 5.2.1 bepaalde BVO van alle tot het gebouw behorende niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten.

5.3 Netto vloeroppervlakte (NVO)

5.3.1 Beginsel

De NVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzen opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten.

De NVO van een overdekte gebouwgebonden buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk is omsloten en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de NVO wordt niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- de oppervlakte van een vrijstaande niet-toegankelijke leidingschacht, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m².

Voor de bepaling van de NVO geldt het gestelde onder 5.1.

5.3.2 NVO van een gebouw

De NVO van een gebouw is de som van de volgens 5.3.1 bepaalde NVO's van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

De oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en een toegankelijke leidingschacht moet op elke bouwlaag tot de NVO van een gebouw worden gerekend.

5.3.3 NVO van overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

De NVO van de overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw is de som van de volgens 5.3.1 bepaalde NVO's van alle tot het gebouw behorende overdekte gebouwgebonden buitenruimten.

5.3.4 NVO van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw

De NVO van de niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten van een gebouw is de som van de volgens 5.3.1 bepaalde NVO's van alle tot het gebouw behorende niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten.

De NVO van de niet-overdekte, gebouwgebonden buitenruimte wordt eveneens gemeten tot de opgaande scheidingsconstructies (bijvoorbeeld een hek of dakopstand) of, bij het ontbreken daarvan, tot aan de rand van de vloerconstructie.

5.4 Tarra-oppervlakte (TO)

De TO van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de BVO en de NVO van resp. de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

5.5 Gebruiksoppervlakte (GO)

5.5.1 Beginsel

De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- een liftschaft;
- een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- een dragende binnenwand.

Voor de bepaling van de GO geldt het gestelde onder 5.1.

Indien de groep van ruimten een gebruiksfunctie is, bestaat de bepaling van de GO daarvan uit het bepalen van de GO van de groep(en) van ruimten, zijnde de niet-gemeenschappelijke ruimten van de gebruiksfunctie, en het daarbij optellen volgens 5.5.3 van een gedeelte van de GO van de groep(en) van ruimten, zijnde de gemeenschappelijke ruimten van de gebruiksfunctie.

Bij de bepaling van de GO van een gebruiksfunctie blijven buitenruimten (zie definitie) buiten beschouwing, tenzij ze als verblijfsgebied zijn aangemerkt.

De GO van een overdekte, gebouwgebonden buitenruimte of groep van ruimten, die niet of slechts gedeeltelijk is omsloten en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding, zij het dat slechts het gedeelte van de vloerconstructie of de verharding moet worden beschouwd dat is bestemd voor de kenmerkende activiteiten van de ruimte of groep van ruimten. Daarbij moeten de bovenstaande alinea's van deze paragraaf wel in acht worden genomen.

De GO van een niet-overdekte, gebouwgebonden buitenruimte of groep van ruimten wordt eveneens gemeten tot de opgaande scheidingsconstructies (bijvoorbeeld een hek of dakopstand) of, bij het ontbreken daarvan, tot aan de rand van de vloerconstructie.

5.5.2 Gebruiksfunctie, gelegen in twee of meer gebouwen

Indien een gebruiksfunctie is gelegen in twee of meer gebouwen moet per gebouw het gestelde in 5.5.1 worden toegepast en daarna moeten de resultaten van de afzonderlijke gebouwen bij elkaar worden opgeteld.

5.5.3 Toe te rekenen gedeelte van gemeenschappelijke ruimten

De volgens 5.5.1 bepaalde GO van een in een of meer gebouwen gelegen gebruiksfunctie wordt vermeerderd met een deel van de GO van de in dat/die gebouw(en) gelegen gemeenschappelijke ruimten behorende bij de gebruiksfunctie, met dien verstande dat die gemeenschappelijke ruimten moeten zijn opgevat als een groep van ruimten. De omvang van dat deel moet zijn bepaald naar evenredigheid van de omvang van de volgens 4.5.1 bepaalde GO van de op die gemeenschappelijke ruimten aangewezen groep van niet-gemeenschappelijke ruimten van de afzonderlijke gebruiksfuncties. Bij woon- en logiesfuncties vindt geen toedeling plaats van gemeenschappelijke verkeersruimten, gemeenschappelijke bergingen en gemeenschappelijke installatieruimten. Toerekening van andere gemeenschappelijke ruimten of voorzieningen waarop die woon- of logiesfuncties zijn aangewezen moet wel plaatsvinden.

5.5.4 GO van een gebouw

De GO van een gebouw waarin twee of meer gebruiksfuncties zijn gelegen is de som van de GO's van de in dat gebouw gelegen gebruiksfuncties, bepaald volgens 5.5.1.

GO van een (sub)brandcompartiment, rookcompartiment en toegankelijkheidssector, verwarmde zone, (deel)energiesector of van een gedeelte van een gebouw dat wordt gekoeld of van vochtige lucht wordt voorzien.

De GO van een:

- A. (sub)brandcompartiment;
- B. rookcompartiment;
- C. toegankelijkheidssector;
- D. verwarmde zone;
- E. (deel)energiesector, of
- F. gedeelte van een gebouw dat wordt gekoeld of van vochtige lucht wordt voorzien

is de som van de GO's van de daarin gelegen ruimten, bepaald volgens 5.5.1, zij het dat die ruimten moeten zijn opgevat als een groep van ruimten.

5.5.5 GO aan te houden voor de berekening van de opvang- en doorstroomcapaciteit voor vluchten bij brand

Voor het berekenen van de opvangcapaciteit van een vloer of trap onderscheidenlijk de doorstroomcapaciteit van een vluchtmogelijkheid is de in rekening te brengen GO gelijk aan de som van de GO's van de ruimten of de delen van ruimten die voor het vluchten bij brand op die vloer of trap

onderscheidenlijk die vluchtmogelijkheid zijn aangewezen, bepaald volgens 4.5.1, met dien verstande dat die ruimten of delen van ruimten moeten zijn opgevat als een groep van ruimten.

5.6 Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

5.6.1 Beginsel

De VVO van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepaling van de VVO wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis, met inachtneming van de één-op-één regel;
- een voorziening voor verticaal verkeer, trappgat of liftschaft;
- toegangssluisen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis;
- een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m²;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschaft indien de horizontale doorsnede daarvan – bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m – groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- een dragende binnenwand;
- een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de één-op-één regel.

Eén-op-één regel: een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij deze (mede) dient voor het bereiken van een of meer andere verhuurbare ruimte(n) op dezelfde verdieping en de NVO van deze andere verhuurbare ruimte(n) groter is dan of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf. Ditzelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

Voor de bepaling van de VVO geldt het gestelde onder 5.1.

5.6.2 Toedeling van gemeenschappelijke ruimten

Voor een gebouw dat aan verschillende gebruikers, rechtspersonen of natuurlijke personen, wordt verhuurd, worden de VVO's van de afzonderlijk verhuurde gedeelten (gebruikseenheden) vastgesteld. Daarna volgt de toedeling van de gemeenschappelijke ruimten.

Hierbij wordt uitgegaan van een evenredige verdeling van de gemeenschappelijke ruimten over de verschillende gebruikseenheden. Deze verdeling is enerzijds afhankelijk van de totale vloeroppervlakte van de ruimten voor algemeen gebruik en kan anderzijds worden beïnvloed door een verdere verkaveling van de verhuurbare ruimten in nog kleinere eenheden.

Voor een goed sluitende administratie en een eenvoudige werkwijze moet de verdeling zo gebeuren dat door de wijziging van de vloeroppervlakte binnen één gebruikseenheid, door opsplitsing of samenvoeging met een andere gebruikseenheid, geen wijzigingen optreden in de oppervlaktematen in de overige niet te muteren gebruikseenheden.

Om de overige gebruikseenheden door een dergelijke herverkaveling niet te beïnvloeden, moet de werking daarvan beperkt blijven tot de desbetreffende ruimten.

Om dit te bewerkstelligen zijn de volgende richtlijnen te geven:

Eén gebruiker voor het gehele gebouw

Alle VVO wordt in zijn geheel aan deze gebruiker toegewezen.

Meer dan één gebruiker voor het gehele gebouw

De VVO per gebruiker resp. gebruikseenheid wordt mede bepaald door de gemeenschappelijke ruimten. De VVO van die gemeenschappelijke ruimten zijn toe te rekenen aan de VVO die de gebruikers sec hebben. De gemeenschappelijke ruimten op een bouwlaag die uitsluitend zijn bestemd voor de gebruikers op die bouwlaag, moeten naar rato van het aandeel in de VVO die de gebruikers tezamen op die bouwlaag sec hebben aan de VVO van de desbetreffende gebruikers worden toegedeeld. Vervolgens moeten de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw die zijn bestemd voor gebruikers van verschillende bouwlagen naar rato van de hierboven bepaalde VVO op bouwlaagniveau worden toegedeeld. In bijlage D van de NEN 2580 is een rekenvoorbeeld opgenomen.

Winkels

Voor winkels wordt de VVO ook berekend zoals in deze norm is beschreven. De trappen en trapgaten binnen de verkoopruimte van zelfstandige winkels worden niet in mindering gebracht op de VVO. Toerekening van gemeenschappelijke ruimten in winkelcentra zoals winkelpassages, expeditieruimten en dergelijke ruimten vindt hier niet plaats. De kosten van deze ruimten worden geacht te zijn begrepen in de huurprijs van de winkelruimten.

Voor detailhandel wordt vaak de Winkelverkoopvloeroppervlakte (WVO) gebruikt. Deze oppervlakte is niet in deze norm opgenomen.

Toe te rekenen delen aan de VVO van gemeenschappelijke ruimten

De volgens 5.6.1 bepaalde oppervlakte van een gebruikseenheid wordt vermeerderd met een deel van de VVO van de in dat gebouw gelegen gemeenschappelijke ruimten waarop die gebruikseenheid is aangewezen, met inbegrip van de gemeenschappelijke verkeersruimten gelegen tussen de toegang van die gebruikseenheid en die gemeenschappelijke ruimten, met dien verstande dat die gemeenschappelijke ruimten moeten zijn opgevat als een groep van ruimten. De omvang van dat deel moet zijn bepaald naar rato van de omvang van de volgens 5.6.1 bepaalde gezamenlijke VVO van de op die gemeenschappelijke ruimten aangewezen gebruikseenheden.

5.6.3 VVO van een gebouw

De VVO van een gebouw is de som van de volgens 5.6.1 bepaalde VVO's van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Vertrouwelijk



6 Bijlagen

**Bijlage A: Certificaat Huurder(s)verdeelstaat Type A onder
Registernummer: 2526 H3**

30 Juli 2019



Huurder(s)verdeelstaat NEN 2580 TYPE A

Het hieronder vermelde project is, op basis van bijgevoegd opnamerapport, d.d. 30 Juli 2019 Royal HaskoningDHV berekend volgens de NEN 2580 (NL) (Oppervlakten en inhouden van gebouwen), uitgave mei 2007 (inclusief correctieblad C1:2008). Voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011.

Oprachtgever : AC Den Haag 6 C.V.
 Project : Neherkade 3000-3140, Den Haag
 Projectnummer : I&B-BF2850-113-105-R01
 Status : Definitief
 Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd, d.d. 20 November 2018.

Op dit certificaat zijn de in dit meetrapport genoemde toelichting, uitgangspunten en voorbehouden van toepassing.

Primair vloeroppervlakte VVO	6.643 m ²
Gemeenschappelijke toeslag verdieping/gebouw	524 m ²
Totaal vloeroppervlakte VVO	7.167 m ²

Dit certificaat is opgenomen in het certificaatregister onder registernummer:

2526 H3
Type A

Aldus opgemaakt te Utrecht, d.d. 30 Juli 2019.

Royal HaskoningDHV



S.A.J. Houkes, Projectmanager

Haskoning Nederland is lid van vereniging De Vieskano Meter en meet conform de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011. Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580



C.C.P.J Peperkamp, Adviseur



NEN 2580

Vertrouwelijk



Bijlage B: Verdeelstaat


30 Juli 2019






Project: Meherkade, Den Haag
Opdrachtgever: AC Den Haag 6 C.V.
Onderwerp: Verdeelstaat 2526 H3
Evenredige verdeling VVO: Conform NEN2580 (nl) uitgave mei 2007 artikel 4.6.2.
Metrages uitgedrukt in: m²
Grondslag bepaling opp.: Conform NEN 2580 (nl) uitgave mei 2007 / NEN 2580:2007/C1:2008
Datum: 30-7-2019



Etage	Huurder(s) verdeelstaat	Ruimte-soort	Primair-oppervlak	Gemeenschappelijke toeslag verdieping Rato% huurders	Gemeenschappelijke toeslag gebouw Rato% huurders B+C	Totaal VVO
Begane grond	Huurder A	Ressorterend onder huurder	1796	0,00	0,00	1796
	Huurder B	Ressorterend onder huurder	1235	0,00	15,7	1251
	Huurder C	Ressorterend onder huurder	380	0,00	4,83	385
Begane grond		Totaal verdieping	3411	0,00	20,6	3432
Verdieping 1	Huurder A	Ressorterend onder huurder	1996	0,00	0,00	1996
	Huurder B	Ressorterend onder huurder	1717	0,00	21,9	1739
Verdieping 1		Totaal verdieping	3713	0,00	21,9	3735
Totaal gebouw			7124	0,00	42,4	7167

Getotaliseerd per Huurder:	Ruimte-soort	Primair oppervlak	Gemeenschap. toeslag verdieping	emeenschap. toeslag gebouw	Totaal VVO	In Perct. v/h VVO
Huurder A	Ressorterend onder huurder	3792	0,00	0,00	3792	53%
Huurder B	Ressorterend onder huurder	2952	0,00	37,6	2990	42%
Huurder C	Ressorterend onder huurder	380	0,00	4,83	385	5%
Totaal		7124	0,00	42,4	7167	100%

Ruimten ressorterend onder gemeenschappelijke toeslag verdieping:	Souterrain	B.G.	Verd.1	Verd.2	Verd.3	Verd.4	Dak	Totaal
Gangzone								0,00
Opslagruimte								0,00
Koppleerruimte								0,00
Lifthal								0,00
Overloop								0,00
Pantry								0,00
Sanitair								0,00
Werkkast								0,00
Totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ruimten ressorterend onder gemeenschappelijke toeslag gebouw:	Souterrain	B.G.	Verd.1	Verd.2	Verd.3	Verd.4	Dak	Dak	Dak	Totaal
Archief/opslag										0,00
Containerruimte										0,00
Entree en/of Centrale hal		42,4								42,4
MIVA toilet										0,00
Rijwielstalling (in pandig)										0,00
Tochtportaal of Tochtstuis										0,00
Totaal	0,00	42,4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42,4

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

Uitgangspunten (volgens richtlijn NTA 2581:2011):

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

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

- basis tekening - GLS Facilites 15-04-2011
- diverse controle metingen Royal HaskoningDHV d.d.: 15-11-2018/22-11-2018

Vertrouwelijk



Bijlage C: Tekeningnummer 2850-113-105-00-H (begane grond)

10 Juli 2019




Vertrouwelijk



Bijlage D: Tekeningnummer 2850-113-105-01-H (1e verdieping)

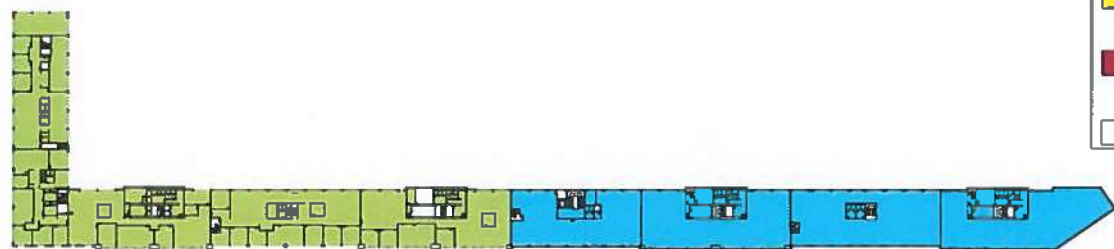
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

30 Juli 2019

I&B-BF2850-113-105-R01

17



Tovorzijde Primair overzet, 1st etage

	Hoordeur A		Deur
	Hoordeur B		Deur
	Hoordeur C		Deur
	Deur-toe-deur distributie (Hoordeur)		Deur
	Deur-toe-deur distributie (Rookdeur)		Deur
	Andere deuren		Deur

Plattegrond: Eerste verdieping - Hoordeurstaat

Royal MaskoningDMV
 Calculating Landscaping Specialist

12th Avenue 4, Uvende
 Postbus 220, 5500 HB Veldhoven
 (0411) 449 111 (vrijdag)
 06 21644077 (op werkdagen)
 info@royal-maskoningdmv.com

Moedermaatschappij

OPDRACHTGEVER: AC Den Haag B.V.
 Postbus 10280
 2501 BB Groningen

PROJECT: Kantoorunits
 Beterbedrijf
 00000000

OPDRACHT: Ontwerpen van de 1e verdieping	NUMMER: 2520-113-105																																																
<table border="1"> <tr> <td>01.1</td> <td>01.1</td> <td>01.1</td> <td>01.1</td> </tr> <tr> <td>01.2</td> <td>01.2</td> <td>01.2</td> <td>01.2</td> </tr> <tr> <td>01.3</td> <td>01.3</td> <td>01.3</td> <td>01.3</td> </tr> <tr> <td>01.4</td> <td>01.4</td> <td>01.4</td> <td>01.4</td> </tr> <tr> <td>01.5</td> <td>01.5</td> <td>01.5</td> <td>01.5</td> </tr> <tr> <td>01.6</td> <td>01.6</td> <td>01.6</td> <td>01.6</td> </tr> </table>	01.1	01.1	01.1	01.1	01.2	01.2	01.2	01.2	01.3	01.3	01.3	01.3	01.4	01.4	01.4	01.4	01.5	01.5	01.5	01.5	01.6	01.6	01.6	01.6	<table border="1"> <tr> <td>01.1</td> <td>01.1</td> <td>01.1</td> <td>01.1</td> </tr> <tr> <td>01.2</td> <td>01.2</td> <td>01.2</td> <td>01.2</td> </tr> <tr> <td>01.3</td> <td>01.3</td> <td>01.3</td> <td>01.3</td> </tr> <tr> <td>01.4</td> <td>01.4</td> <td>01.4</td> <td>01.4</td> </tr> <tr> <td>01.5</td> <td>01.5</td> <td>01.5</td> <td>01.5</td> </tr> <tr> <td>01.6</td> <td>01.6</td> <td>01.6</td> <td>01.6</td> </tr> </table>	01.1	01.1	01.1	01.1	01.2	01.2	01.2	01.2	01.3	01.3	01.3	01.3	01.4	01.4	01.4	01.4	01.5	01.5	01.5	01.5	01.6	01.6	01.6	01.6
01.1	01.1	01.1	01.1																																														
01.2	01.2	01.2	01.2																																														
01.3	01.3	01.3	01.3																																														
01.4	01.4	01.4	01.4																																														
01.5	01.5	01.5	01.5																																														
01.6	01.6	01.6	01.6																																														
01.1	01.1	01.1	01.1																																														
01.2	01.2	01.2	01.2																																														
01.3	01.3	01.3	01.3																																														
01.4	01.4	01.4	01.4																																														
01.5	01.5	01.5	01.5																																														
01.6	01.6	01.6	01.6																																														

Vertrouwelijk



Bijlage E: Tekeningnummer 2850-113-105-00-BLG (Opslag BG)


30 Juli 2019




bijlage

2 situatietekening parkeren

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



[Handwritten signature]

Jeugd zorg.

47 sc.

- OX in eenheid report Code
- in eenheid report Code
- in eenheid report Code
- in eenheid report Code

[Handwritten mark]

bijlage

3 algemene bepalingen ROZ 2015

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



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

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

Omvang gehuurde

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

Geschiktheid van het gehuurde

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

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

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

Staat van het gehuurde bij aanvang huurovereenkomst

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

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

(Overheids)voorschriften en vergunningen

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

4.2 De aan het verkrijgen van de in artikel 4.1 bedoelde vergunning, ontheffing of toestemming verbonden kosten, alsmede de kosten van aanpassingen van het gehuurde om aan de voorwaarden van de vergunning, ontheffing of toestemming te voldoen, zijn voor rekening van Verhuurder, echter onverminderd het gestelde in artikelen 11.2 en 11.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van Huurder ten aanzien van reeds van het gehuurde 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 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 antenne-installaties of andere doeleinden heeft Verhuurder het recht om voor zichzelf, voor Huurder(s) of derden te beschikken over de daken, buitengevels, de niet voor publiek of Huurder toegankelijke ruimten, de onroerende aanhorigheden binnen het gebouw of complex van gebouwen, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex van gebouwen. Als Verhuurder van dit recht gebruik wenst te maken zal Verhuurder Huurder hierover tevoren informeren en zal Verhuurder bij de uitoefening van dit recht rekening houden met de belangen van Huurder.

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

Onderhuur

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

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

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

Milieu en energielabel

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

7.2 Het is Huurder niet toegestaan:

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

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

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

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

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

Gedrageregels, voorschriften en verbodsbepalingen

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

8.2 Het is Huurder niet toegestaan:

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

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

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

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

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

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

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

Schade

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

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

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

Aansprakelijkheid

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

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

10.3 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en Huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op 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 gebruiksslijtage;
- herstel: het terugbrengen dan wel vervangen van een zaak in een staat die het mogelijk maakt dat deze zaak weer kan worden gebruikt zoals bij ingangsdatum van de huurovereenkomst;
- vernieuwing: het vervangen van een zaak als gevolg van het bereiken van het einde van de technische levensduur van die zaak.

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

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

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

11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

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

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

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

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

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

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

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

12.8 Alle aan de veranderingen en toevoegingen verbonden kosten en leges zijn voor rekening van 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 ontlennen, 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 huurprijsvermindering.

Omzetbelasting

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verhuurder c.q. diens 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, precariorechten, lasten, overige heffingen en retributies:
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van Huurder;
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan Huurder in gebruik zou zijn gegeven.

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

Verzekeringen

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

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

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

Einde huurovereenkomst of gebruik

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingen

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

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

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

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

Zekerheden

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

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

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

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

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

Hoofdelijkheid

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

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

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

Niet tijdige beschikbaarheid

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

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

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

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

Appartementsrecht

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

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

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

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

Kosten, verzuim

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

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

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

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

Boetebepaling

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

Wet Bescherming Persoonsgegevens

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

Domicilie

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

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

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

Klachten

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

Slotbepaling

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

bijlage

4 uittreksel(s) handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:





The Netherlands Chamber of Commerce Business Register extract

CCI number 71471197

Page 1 (of 1)

Joint venture

RSIN 858728461
Legal form Commanditaire Venootschap (comparable with Limited Partnership)
Name AC Den Haag 6 C.V.
Date of incorporation 13-04-2018
Duration Indefinite
Number of dormant partners 1
Dormant capital Contribution in cash: EUR 100,00

Company

Trade name AC Den Haag 6 C.V.
Company start date 13-04-2018 (registration date: 19-04-2018)
Activities SBI-code: 64302 - Investment funds in real estate
Employees 0

Establishment

Establishment number 000039654133
Trade name AC Den Haag 6 C.V.
Visiting address Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam
Telephone number +31208204720
Date of incorporation 13-04-2018 (registration date: 19-04-2018)
Activities SBI-code: 64302 - Investment funds in real estate
For further information on activities, see Dutch extract.

Employees

0

Partner

Name Aefides Beheer VI B.V.
Visiting address Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam
Registered under CCI number 02089663
Date of entry into office 13-04-2018 (registration date: 19-04-2018)
Powers Unlimited authorisation

Extract was made on 20-04-2018 at 17.23 hours.

Waarmerk
KvK

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

2018-04-20 17:23:55

bijlage

5 uittreksel(s) handelsregister Kamer van Koophandel Huurder

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel®

KvK-nummer 41158972

Pagina 1 (van 2)

Rechtspersoon

RSIN	816749310
Rechtsvorm	Stichting
Statutaire naam	Stichting Jeugdbescherming west Haaglanden
Statutaire zetel	's-Gravenhage
Bezoekadres	Neherkade 3054, 2521VX 's-Gravenhage
Telefoonnummer	0703082999
Datum akte van oprichting	19-01-1995
Datum akte laatste statutenwijziging	18-12-2018
Activiteiten	SBI-code: 88991 - Ambulante jeugdzorg Ambulante geestelijke gezondheidszorg

Bestuurders

Naam	Rotering, Astrid Johanna
Geboortedatum en -plaats	05-12-1966, Delft
Datum in functie	01-05-2015 (datum registratie: 05-06-2015)
Titel	Lid van de raad van bestuur
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Naam	van der Hulst, Johannes Adrianus
Geboortedatum en -plaats	23-09-1962, Delft
Datum in functie	01-05-2016 (datum registratie: 11-05-2016)
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd

Commissarissen

Naam	de Wuffel, Franciscus Johannes
Geboortedatum en -plaats	25-05-1954, Helmond
Datum in functie	01-05-2013 (datum registratie: 10-06-2013)
Titel	Voorzitter Raad van Toezicht

Naam	Baba, Mohamed
Geboortedatum en -plaats	05-09-1972, Amsterdam
Datum in functie	27-08-2015 (datum registratie: 13-10-2015)
Titel	Lid Raad van Toezicht

Naam	Wiebes - van Kasteren, Edmund Johannes
Geboortedatum en -plaats	21-08-1953, Rotterdam

WAARMERK
KAMER VAN KOOPHANDEL®

Dit uittreksel is gewaarmerkt met een digitale handtekening en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe kunt u de handtekening bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op www.kvk.nl/egd. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verifieerbaar blijft.

2019-06-27 12:09:05

Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel®

KvK-nummer 41158972

Pagina 2 (van 2)

Datum in functie 01-04-2016 (datum registratie: 11-05-2016)
Titel Lid Raad van Toezicht

Naam van Altena, Tamara
Geboortedatum en -plaats 22-09-1962, Nieuwer-Amstel
Datum in functie 01-01-2019 (datum registratie: 15-02-2019)
Titel Lid Raad van Toezicht

Uittreksel is vervaardigd op 27-06-2019 om 12.09 uur.

WAARMERK
KAMER VAN KOOPHANDEL®




Dit uittreksel is gewaarmerkt met een digitale handtekening en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe kunt u de handtekening bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op www.kvk.nl/egd. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verifieerbaar blijft.



2019-06-27 12:09:05

6 energielabel

Paraaf verhuurder:



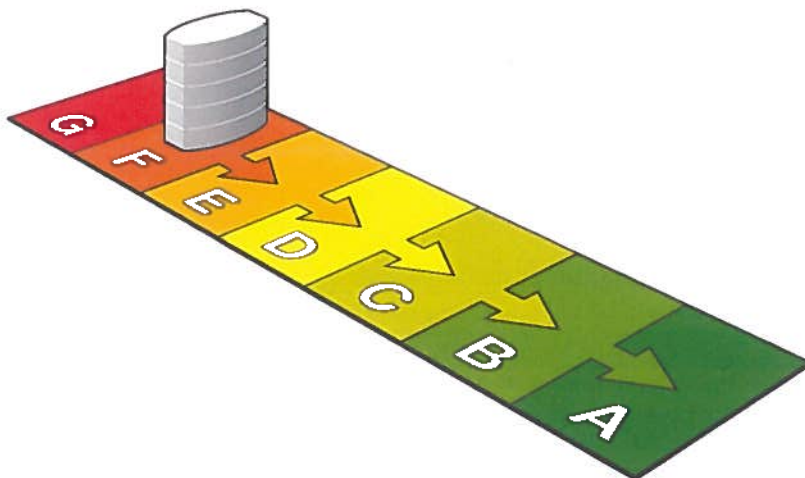
Paraaf huurder:



Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Den Haag - Neherkade 3000 - 3054

Kantoorfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlak

3997.0 m²

Naam adviseur

Johan Euson

Adviesbedrijf

INNAX installatieadviseurs bv

Opnamedatum

05-10-2018

Examenummer

5556

Inschrijfnummer

080100363

Energie label geldig tot

05-10-2028

Handtekening

KvK-nummer

30056727

Afmeldnummer

101308980

INNAX
Energizing the Future

Straat (zie bijlage)

Neherkade

Nummertoevoeging

3054

Postcode

2521VX

Woonplaats

's-Gravenhage

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 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 per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

983,7 MJ/m²

(megajoules)

54,1 kg/m²

(CO₂-emissie)

43,5 kWh/m² (elektriciteit)

16,6 m³/m² (gas)

0 GJ/m² (warmte)



Advies voor dit gebouw

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

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

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

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

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

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

Toepassing van HR++glas.

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

Toepassing van kierdichting.

Toepassing van zonnepanelen voor elektriciteit.

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

Vloerisolatie

Gevelisolatie

Dakisolatie

HR++glas

Energiezuinige schakeling

Kierdichting

Zonnepanelen

BIJLAGE

Toelichting gebruiksoppervlakte

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

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

Samenstelling/functie	Percentage
Kantoorfunctie	100 %

Energieklasse

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een 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 $E_{p, tot} / E_{p, adm, tot, no.}$ waarde (E/E).

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

F
1,63 (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.

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.

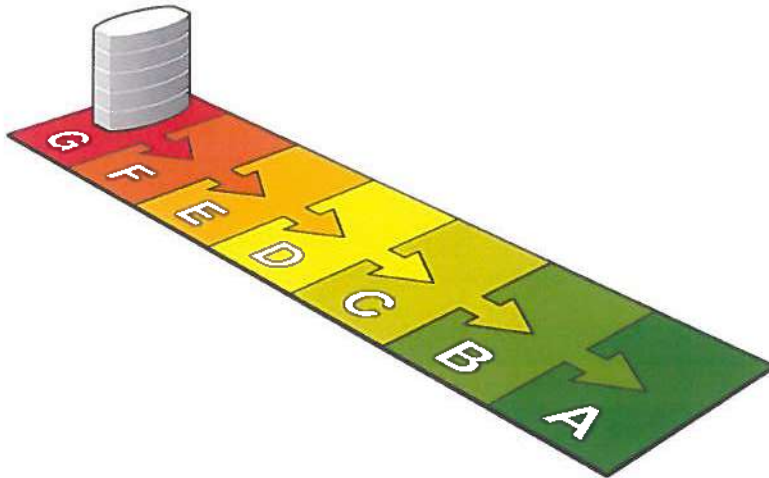
Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.



Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Dit gebouw

Weinig besparingsmogelijkheden

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Stieljesstraat 3

Kantoorfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlak

228.0 m²

Naam adviseur

Johan Euson

Adviesbedrijf

INNAX installatieadviseurs bv

Opnamedatum

05-10-2018

Examenummer

5556

Inschrijfnummer

080100363

Energie label geldig tot

05-10-2028

Handtekening

KvK-nummer

30056727

Afmeldnummer

879941601

INNAX 
Energizing the Future

Straat (zie bijlage)

Stieljesstraat

Nummer/toevoeging

3

Postcode

2521VE

Woonplaats

's-Gravenhage

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 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 per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

1.707,5 MJ/m²

(megajoules)

90,3 kg/m²

(CO₂-emissie)

39,2 kWh/m² (elektriciteit)

38,3 m³/m² (gas)

0 GJ/m² (warmte)



Advies voor dit gebouw

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

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

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

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

Toepassing van HR++glas.

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

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

Toepassing van kierdichting.

Toepassing van zonnepanelen voor elektriciteit.

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.

Gevelisolatie

HR++glas

Energiezuinige verlichting

Energiezuinige schakeling

Kierdichting

Zonnepanelen

BIJLAGE

Toelichting gebruiksoppervlakte

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

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

Samenstelling/functie	Percentage
Kantoorfunctie	100 %

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 $E_{P,tot}/E_{P,a0m,tot,n0}$ waarde (E/E).

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

G

2,56 (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.

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.

Met 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.



bijlage

7 proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



8 kopie legitimatiebewijs Huurder

Paraaf verhuurder:



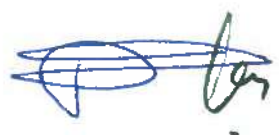
Paraaf huurder:



bijlage

9 kopie legitimatiebewijs Verhuurder

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



bijlage

10 meerjaren onderhoudsplan (nog toe te voegen)

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



HUUROVEREENKOMST

Adres straat en huisnummer
Neherkade 3074 – 3122 en
Stieltjesstraat 3

Plaats
Den Haag

Verhuurder
Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI en VI A
AC Den Haag 6 C.V.

Huurder
De Beek Groep B.V.

Garantsteller
Stichting Dagbesteding de Inzet

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE, SAMENVATTING

Betrokken partijen	
Verhuurder	: Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI en Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI A
Huurder	: De Beek Groep B.V.
Garantsteller	: Stichting Dagbesteding de Inzet
Het gehuurde	
Adres	: Den Haag, Neherkade, 3074, 3076, 3076a t/m 3076m, 3078, 3100, 3100a t/m 3100m, 3102, 3120, 3120a t/m 3120m en 3122 Stieltjesstraat 3
Metrage	: Een deel van het totaal gehuurde van ca. 3.518 m ² als kantoor/bedrijfsruimte/opslagruimte, verdeeld als volgt: Neherkade 3074 " 3078 " 3102 " 3122 Stieltjesstraat 3 Een deel van het totaal gehuurde van ca. 3.518 m ² als woningen, verdeeld als volgt: Neherkade 3076 " 3076a t/m 3076m " 3100 " 3100a t/m 3100m " 3120 " 3120a t/m 3120m
Duur, verlenging en opzegging	
Huuringangsdatum	: 1 februari 2019
Huureinddatum	: 31 januari 2039
Huurtermijn	: 20 jaar
Verlengingsmogelijkheden	: 10 jaar
Opzegtermijn	: 12 maanden
Huurprijs, omzetbelasting, betalingsverplichting, betaalperiode	
Aanvangshuurprijs per jaar	: € 229.302.50,- exclusief BTW
De huurprijs is opgebouwd als volgt:	
Kantoor/ Bedrijfsruimte	: € 70,- per m ² per jaar, exclusief BTW
Opslagruimte	: € 35,- per m ² per jaar, exclusief BTW
Omzetbelasting	: Nee
Betaalperiode	: 3 kalendermaand(en)
1 ^e huur betaling	: Voor 30 september 2019




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 VI EN STICHTING BEWAARDER AEFIDES VASTGOED VI A, beide stichtingen 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 respectievelijk nummer 01109776 en 01111341, (gezamenlijk de **Stichting Bewaarder**) in haar hoedanigheid van bewaarder en juridisch rechthebbende ten aanzien van het vermogen van AC Den Haag 6 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 39654133, (de **Commanditaire Vennootschap**), op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door Aefides Beheer VI 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 02089663 (de **Beherend Vennoot**), in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de Commanditaire Vennootschap.

hierna te noemen "Verhuurder",

en

DE BEEK GROEP B.V., gevestigd te Zichtenburglaan 31, 2544EA 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27245835, vertegenwoordigd door H. de Vos

hierna te noemen "Huurder",

en

STICHTING DAGBESTEDING DE INZET, gevestigd te Zichtenburglaan 31, 2544EA 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 59827068, vertegenwoordigd door J. Pothuis.

hierna te noemen "Garantsteller",



ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, (hierna 'het gehuurde'), **omvattende ca. 3.518 m² v.v.o gemeten volgens NEN 2580, gelegen aan de Neherkade 3074, 3076, 3076a t/m m, 3078, 3100, 3100a t/m m, 3102, 3120, 3120a t/m m, 3122 en gedeeltelijk aan de Stieltjesstraat 3, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AC, Nummer 03334. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering.**
- 1.2 **Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als kantoorruimte, winkelruimte, woonruimte en opslagruimte.**
- 1.3 **Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.**
- 1.4 **De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt zoveel als bouwkundig is toegestaan.**
- 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 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") en de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE" met betrekking tot de woningen. 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.**

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 **De huurovereenkomst gaat in op 1 februari 2019 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van 20 jaar en loopt tot en met 31 januari 2039.**
- 3.2 **Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4 voortgezet voor een aansluitende periode van 10 jaar.**
- 3.3 **Beëindiging van de huurovereenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste 12 maanden.**
- 3.4 **Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.**



Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

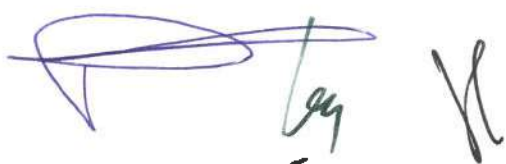
- 4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 229.302,50--.
(zegge: tweehonderdnegeentwintigduizend driehonderdtwee euro en vijftig cent)

De aanvangshuurprijs is als volgt opgebouwd:

- | | | | |
|------|---|---|---------------|
| (I) | De huurprijs voor de kantoor/bedrijfsruimte/woningen bedraagt op jaarbasis: | | |
| | 3.033,5 m2 ruimte x € 70,-- | = | €212.345,-- |
| (II) | De huurprijs voor de opslagruimte bedraagt op jaarbasis: | | |
| | 484,5 m2 ruimte x € 35,-- | = | €16.957,50,-- |

Voornoemde huurprijzen dienen te worden vermeerderd met 4,5% BTW

- 4.2 Partijen komen overeen dat verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien geen 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 rechtsoptvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Het gestelde in artikel 10 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. Omzetbelasting wordt 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 rechtsoptvolger(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 2023 aangepast overeenkomstig 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen. Met dien verstande dat in artikel 17 van de Algemene Bepalingen de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100) wordt vervangen door de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015=100).
- 4.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 18 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.






ARCONA CAPITAL

- 4.8 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten: Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:
- | | | |
|---|----------|--------------------|
| - de huurprijs (kantoor/bedrijfsruimte/opslag/woningen) | € | 57.325,63 |
| - de afzonderlijke vergoeding (4,5%) zoals genoemd in artikel 4.2 van de vigerende huurovereenkomst. Gezien er een niet met omzet belaste verhuur is overeengekomen | € | 2.579,65 |
| totaal | € | 59.905,28,- |
- (zegge: negenenvijftigduizendnegenhonderdenvijf euro en achtentwintig cent)
- 4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur en de overeengekomen Incentives, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 september 2019** tot en met **30 september 2019** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€19.968,43,-**. Huurder zal dit bedrag voldoen voor of op **30 september 2019** op rekeningnummer **NL76 ABNA 0825 73 45 84** t.n.v. AC Den Haag 6 C.V..
- 4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in een bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten voor of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
- 4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deelt uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Kosten van levering van zaken en diensten

- 5.1. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen: Door verhuurder worden verder geen andere zaken en/of diensten verzorgd of geleverd.
- 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 na afloop van de huurvrije periode (7 maanden) een bankgarantie (door een in Nederland erkende bankinstelling) doen stellen voor een bedrag van 3 maanden huur en BTW-compensatie €59.905,28,-. (zegge: negenenvijftigduizendnegenhonderdenvijf euro en achtentwintig cent).
- 6.2 ~~Over de waarborgsom wordt [wel / geen*] rente vergoed.~~

Beheerder

- 7.1 Totdat Verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op Arcona Capital Project BV, Kollenbergweg 56 te Amsterdam, te bereiken onder nummer 020-8204720.
- 7.2 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 door middel van aangetekende post.

Pagina 6 van 8

Incentives

- 8 Partijen komen de volgende incentives voor Huurder overeen:
Verhuurder verstrekt huurder een incentive in de vorm van een huurvrije periode van in totaal zeven (7) maanden. Deze gaat in per 1 februari 2019.

Bijzondere bepalingen

- 9 Onderhuur of het anderszins (mede) in gebruik geven van het gehuurde aan een derde is toegestaan voor de door de huurder gerealiseerde woningen, bij onderhuur van overige ruimtes dient de huurder dit aan de verhuurder te informeren alvorens de onderhuur zal plaatsvinden met uitzondering van de garantsteller.
- 9.1 Stichting Dagbesteding de Inzet wordt als garantsteller aangewezen, en verklaart na ondertekening zich garant te stellen voor alle eerder genoemde betalingen en verplichtingen indien huurder deze niet kan voldoen.
- 9.2 Huurder heeft een onderhoudsplicht vanwege de investering/verbouwing tot woningen. Enkel de casco is voor rekening van de verhuurder.

Asbest/Milieu

- 10.1 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.
- 10.2 Aan Verhuurder is bekend een (Ver)melding en besluit inzake artikel 55 Wet Bodembescherming. Ten aanzien van het gehuurde, bestaat bij de kadastrale aanduidingen 's-Gravenhage AC, AC 3562 A1 en 's-Gravenhage AC, AC 3562 A2 een (ver)melding, zijnde: "vestiging bij beschikking/saneringsplan EU 371003 Locatie Neherkade 106-112 inzake een gedeelte van dit perceel bestaat een besluit als bedoeld in artikel 55 Wet bodembescherming, ontleend aan: MIL 1490 d.d. 27-11-2001. Een uit deze melding en de wet voortkomende (bodem)sanering, dan wel (bodem)saneringsbevel door of vanwege de overheid of haar bevoegd gezag levert een gebrek in de zin van de wet op. Artikel 7:220 B.W. en de artikelen 6.8.1, 6.8.2, 6.8.3, 11.6, 11.8 en 11.9 van de algemene bepalingen zijn in voornoemd geval tussen partijen niet van toepassing. Verhuurder vrijwaart huurder nu en in de toekomst ter zake tegen alle aanspraken van verhuurder en alle aanspraken van derden, daaronder begrepen de overheid of haar bevoegd gezag, die voortkomen uit voornoemde (ver)melding, de wet en/of (bodem)sanering/(bodem)saneringsbevel. Dit artikel geldt ook voor alle rechtsopvolgers van verhuurder. ~~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

- 11 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.





ARCONA CAPITAL

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Verhuurder:

plaats: AMSTERDAM datum: 2 APRIL 2019

P.H.J. Mars
AC Den Haag 6 C.V.

Huurder:

plaats: Den Haag datum: 02 April 2019

H. de Vos
DE BEEK GROEP B.V.

Garantsteller:

plaats: Goes datum: 8 April 2019

K.J. Holtman
STICHTING BEWAARDER AEFIDES VASTGOED VI
STICHTING BEWAARDER AEFIDES VASTGOED VI A

plaats: Den Haag datum: 2 april 2019

J. Pothuis
STICHTING DAGBESTEDING DE INZET

plaats: Harlem datum: 2 april 2019

H.P. van Ham
STICHTING BEWAARDER AEFIDES VASTGOED VI
STICHTING BEWAARDER AEFIDES VASTGOED VI A

Kerngegevens huurovereenkomst

Object/gehuurde	: Circa 437 m ² VVO kantoorruimte (gedeelte van unit 12), gesitueerd op de begane grond alsmede 6 (zes) parkeerplaatsen op eigen terrein.
Verhuurder	: Aefides Vastgoed VI C.V.
Huurder	: Halal Voeding en Voedsel Keuringsdienst B.V.
Huurtermijn	: 10 (tien) jaar.
Huuringangsdatum	: 1 januari 2015.
Eerste huurbetaling	: 1 januari 2015.
Optieperiode	: 1 (één) jaar.
Opzegtermijn	: 6 (zes) kalendermaanden voor expiratiedatum.
Aanvangshuurprijs	: € 41.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW.
BTW over huurprijs	: Ja.
Servicekosten	: € 20,- per m ² per jaar, te vermeerderen met BTW, als voorschot voor leveringen en diensten met jaarlijkse nacalculatie.
Betaaltermijn	: Per kalendermaand.
Indexering	: Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maand-prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
Bankgarantie	: ROZ model bankgarantie ter grootte van een bruto huurverplichting (huur, servicekosten en BTW over beide) van 3 (drie) kalendermaanden.
Beheerder	: Aefides Beheer B.V.
Bijzondere bepalingen	: Zie artikel 8.



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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld.

Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'.

Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Ondergetekenden

Aefides Vastgoed VI C.V., vertegenwoordigd door Aefides Vastgoed VI B.V., vertegenwoordigd door Aefides Beheer B.V., voor wie rechtsgeldig optreedt haar directeur, de heer J.P. Roordink en Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI, voor wie rechtsgeldig optreedt, de heren mr. H.P. van Ham en de heer Y.T. Koopmans.

hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Halal Voeding en Voedsel Keuringsdienst B.V., te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Holding Halal B.V. met als enig aandeelhouder Stichting Administratiekantoor Halal Voeding en Voedsel B.V., te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer A.Q. Boedhoe.

hierna te noemen 'huurder',

ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor **Den Haag** onder nummer **57007403**

omzetbelastingnummer **852399674B01**.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

- 1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, hierna het gehuurde' genoemd, **circa 437 m² VVO kantoorruimte (gedeelte van unit 12), gesitueerd op de begane grond alsmede 6 (zes) parkeerplaatsen op eigen terrein gelegen aan de Neherkade 3140 (2521 VX) te Den Haag**, welke kantoorruimte nader is aangegeven op de als bijlagen bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen gearafeerde tekening en een door partijen gearafeerd 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 ten behoeve van bureauwerkzaamheden en de parkeerplaatsen voor de tijdelijke stalling van personenauto's.**
- 1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2.
- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt **niet meer dan constructief toelaatbaar is.**

Voorwaarden

- 2.1 Van deze overeenkomst 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 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.
- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **10 (tien) jaar**, ingaande op **1 januari 2015** en lopende tot en met **31 december 2024**.
- 3.2 Na het verstrijken van de in 3.1 genoemde periode wordt deze overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van **1 (één) jaar, derhalve tot en met 31 december 2025**. Deze overeenkomst wordt vervolgens voortgezet voor aansluitende perioden van telkens **1 (één) jaar**.
- 3.3 Beëindiging van deze overeenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste **6 (zes) kalendermaanden**.
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1** De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 41.000,- (zegge: éénenveertigduizend euro), te vermeerderen met BTW.
- 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 zijn.
- 4.3** Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
- 4.4** 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 2016** aangepast overeenkomstig 9.1 t/m 9.4 algemene bepalingen.
- 4.6** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig 16 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 4.7.1** De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
 - de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
 - het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.
- 4.7.2** 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 19.3.a algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 19.3.a sub I bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op een alsdan vast te stellen percentage van de actuele huurprijs.

4.8 Per betaalperiode van **1 (één)** kalendermaand bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst:

- de huurprijs	€ 3.416,67
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting	€ 717,50
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.	€ <u>881,28</u>
Totaal	€ 5.015,45

zegge: **vijfduizend vijftien euro en vijfenveertig eurocent**

4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 januari 2015 tot en met 31 januari 2015** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 5.015,45**.

Dit bedrag is inclusief omzetbelasting, ook wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, doch alleen als huurder omzetbelasting over de huurprijs verschuldigd is.

Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **1 januari 2015**.

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

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

Leveringen en diensten

5. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen voor zover van toepassing overeen:

- gasverbruik inclusief vastrecht;
- elektriciteitsverbruik inclusief vastrecht;
- waterverbruik inclusief vastrecht;
- glasbewassing buitenzijde;
- onderhoud en schoonmaakkosten parkeerterrein;
- schoonmaakkosten van de daken;
- onderhoud en periodieke controle van de verwarmingsinstallatie;
- onderhoud en periodieke controle van de airconditioning;
- idem van de brandslanghaspels;
- idem van de inbraakbeveiliging (alarminstallatie);
- administratiekosten ad 5% over de hierboven aangekruiste leveringen en diensten.

De servicekosten zijn als voorschot bij vooruitbetaling verschuldigd, op basis van jaarlijkse nacalculatie.

Bankgarantie

6. Het in 12.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld € 15.046,-, zegge: **vijftienduizend zesenzeventig euro**.

Beheerder

7. Totdat verhuurder anders mededeelt, treedt als beheerder op:

Aefides Beheer B.V.
Emdenweg 3
9723 TA GRONINGEN
T. 050 – 20 11 960
E. secretariaat@steenwell.nl
I. www.steenwell.nl

Bijzondere Bepalingen

8.1 Eerder ingebruikname

Per 1 oktober 2014.

Huurder heeft de mogelijkheid na ondertekening van de huurovereenkomst, betaling van de eerste huurtermijn en het stellen van de bankgarantie, doch pas nadat verhuurder haar werkzaamheden in het gehuurde heeft afgerond, werkzaamheden in het gehuurde uit te (laten) voeren. Indien deze werkzaamheden voor huuringangsdatum zijn afgerond, heeft huurder het recht het gehuurde in gebruik te nemen. Dit zal nimmer leiden tot een eerdere huuringangsdatum. Huurder zal vanaf datum van oplevering ten behoeve van de werkzaamheden, servicekosten zijn verschuldigd, die worden vermeerderd met BTW.

8.2 Huren van extra parkeerplaatsen

Huurder heeft de mogelijkheid 4 extra parkeerplaatsen te huren à € 500,- per plaats per jaar aan de Stieltjesstraat, te vermeerderen met BTW.

8.3 Right of first Refusal

Verhuurder verleent huurder het eerste recht van huur op het restant van de kantoorruimte gelegen op de 1^e verdieping. Verhuurder zal huurder in de gelegenheid stellen middels een schriftelijke aanbieding. Huurder zal binnen 10 (tien) dagen na dagtekening van deze aanbieding schriftelijk kenbaar maken aan verhuurder of hij het aanbod aanvaardt. Indien huurder geen gebruik wenst te maken van deze aanbieding of niet reageert binnen de hiervoor gestelde termijn, is verhuurder vrij om aan derden te verhuren tegen hem conveniërende voorwaarden.



8.4 Vroegtijdige beëindiging huurovereenkomst

Huurder kan onderhavige huurovereenkomst tijdens de looptijd beëindigen, mits huurder in een ander gebouw van verhuurder een nieuwe huurovereenkomst sluit onder alsdan nader overeen te komen huurvoorwaarden.

Aldus opgemaakt en ondertekend in **drievoud**

Plaats:

Datum:

Aefides Vastgoed VI C.V.
vertegenwoordigd door:

Aefides Vastgoed VI B.V.
vertegenwoordigd door:

Aefides Beheer B.V.

namens deze,

de heer J.P. Roordink

Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed VI
namens deze,

de heer mr. H.P. van Ham

de heer Y.T. Koopmans

Plaats:

Datum:

Halal Voeding en Voedsel Keuringsdienst B.V.
vertegenwoordigd door:

Holding Halal B.V.
vertegenwoordigd door:

**Stichting Administratiekantoor Halal Voeding
en Voedsel B.V.**

namens deze,

de heer A.Q. Boedhoe

Bijlagen:

- de algemene bepalingen;
- tekening van het gehuurde;
- tekening van de parkeerplaatsen;
- uittreksel Kamer van Koophandel huurder;
- kopie identiteitsbewijs 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 2.1.

Handtekening huurder(s):

Halal Voeding en Voedsel Keuringsdienst B.V.
vertegenwoordigd door:

Holding Halal B.V.
vertegenwoordigd door:

Stichting Administratiekantoor Halal Voeding en Voedsel B.V.
namens deze,



de heer A.Q. Boedhoe



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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in juli 2003 vastgesteld en op 11 juli 2003 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Omvang gehuurde

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

Staat

2. Het gehuurde is/wordt bij aanvang van de huur opgeleverd en door huurder aanvaard in de staat waarin het zich dan bevindt. Die staat wordt door of vanwege huurder en verhuurder vastgelegd in een als bijlage aan de huur- overeenkomst toe te voegen en door partijen gearafaerd proces-verbaal van oplevering, welk proces-verbaal deel uitmaakt van de huurovereenkomst. Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst geen proces-verbaal van oplevering zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd en aanvaard in de staat die huurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

Gebrek

3. Er is sprake van een gebrek van het gehuurde als het gezien de staat of gezien een eigenschap of een andere niet aan huurder toe te rekenen omstandigheid niet aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder daarvan bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten.

Inspectie in verband met de geschiktheid

4. Huurder is verplicht het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is of door huurder geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder daaraan moet geven. Verhuurder heeft de geschiktheid van het gehuurde niet onderzocht en is enkel gehouden huurder op de hoogte te stellen van aan verhuurder bekende gebreken waarvan hij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen. Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die verhuurder niet kende en niet behoorde te kennen.

Deskundigheid

5. Indien huurder of verhuurder onvoldoende deskundig is, dan is hij verplicht om zich bij het opmaken van het proces-verbaal van oplevering en bij de inspectie als bedoeld in 4 te laten bijstaan of te laten vertegenwoordigen door een deskundige.

Gebruik

6.1 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.

6.2 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. 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

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

6.4 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, waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

6.5 Voor het plaatsen van (licht-)reclame, aanduidingen, 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, alsook over de tuinen en erven van dat gebouw of complex. 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.

6.6 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 huuringsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

(Overheids)voorschriften en vergunningen

6.7.1 Huurder is verantwoordelijk voor en zorgt zelf voor de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder gebruiksvergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf, waarvoor het gehuurde wordt gebruikt en/of is bestemd. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen verhuurder.

6.7.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst dient huurder zelf te onderzoeken of het gehuurde geschikt is voor de bestemming die huurder aan het gehuurde moet geven. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder aan het gehuurde wil geven of heeft gegeven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van verhuurder.

6.7.3 Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende bedrijf, of in verband met de daaraan gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, is huurder onverminderd het in 6.8.1 t/m 6.8.3 en 6.11.1 t/m 6.11.7 bepaalde ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. Verhuurder vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

Milieu

6.8.1 Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek ter zake van het gehuurde is ingesteld, en tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - onder, in, aan of rondom het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dan dient de huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is huurder ten opzichte van verhuurder aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen.

Huurder vrijwaart verhuurder ter zake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.

6.8.2 Het gestelde in 6.8.1 is niet van toepassing indien huurder aantoonbaar is dat de verontreiniging niet door toedoen of nalatigheid van hem, zijn personeel dan wel personen of zaken die huurder onder zijn toezicht heeft, is ontstaan, noch een omstandigheid betreft die huurder kan worden toegerekend.

6.8.3 Verhuurder vrijwaart huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

Afvalstoffen/chemisch afval

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

Appartementsrecht

6.10.1 Indien het gebouw of complex 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 eigendom is of wordt van een coöperatie.

6.10.2 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.

6.10.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in bezit wordt gesteld van de in 6.10.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Verbodsbepalingen en voorschriften van orde

6.11.1 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, tenzij behorend tot de normale beroeps- of bedrijfsvoering;

b. vloeren van het gehuurde en van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de huurovereenkomst is aangegeven;

c. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden kunnen worden beschadigd;

d. 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.

6.11.2.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering of toevoeging die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te brengen of te hebben, zoals naamsaanduidingen, reclames, borden, aankondigingen, publicaties, opstellen, getimmerten, uitstallingen, emballage, goederen, automaten, verlichting, zonwering, rolluiken, antennes met toebehoren, vlaggenmasten, het ondoorzichtig maken van ruiten e.d.

6.11.2.2 Onder veranderingen en toevoegingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in de gevels, vloeren en wanden.

6.11.2.3 Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde, tenzij het gaat om veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd.

6.11.2.4 Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, indien deze bij het einde van de huur niet zonder schade aan het gehuurde en niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt of wanneer deze veranderingen en toevoegingen niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde, dan wel wanneer het huurgenot niet wordt verhoogd of wanneer zwaarwichtige bezwaren van de zijde van de verhuurder zich daartegen verzetten.

6.11.2.5 Verhuurder heeft het recht om met betrekking tot door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze. Huurder is gehouden tot de naleving van voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

6.11.2.6 Door huurder al dan niet met toestemming van verhuurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde.

6.11.2.7 Voor zover partijen niet schriftelijk anders zijn overeengekomen, moeten door of namens huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen voor het einde van de huur door huurder ongedaan zijn gemaakt.

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

6.11.2.9 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

6.11.3 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 mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van verhuurder.

6.11.4 Met betrekking tot de in 6.11.2.1 en 6.11.2.2 genoemde en bedoelde veranderingen, toevoegingen e.d. is verhuurder op geen enkele wijze aansprakelijk.

6.11.5 Huurder zal brandblusvoorzieningen en vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde te allen tijde vrijhouden.

6.11.6 Indien tot het gehuurde een lift, rolbaan, roltrap of automatisch deurmechanisme of soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde per een of meer van genoemde voorzieningen of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal men uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik kunnen maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door

of namens verhuurder, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig te worden nageleefd. Verhuurder mag - indien en zolang dit noodzakelijk is - genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur kan doen gelden.

6.11.7 Indien door huurder aangebrachte zaken (waaronder begrepen reclame of andere aanduidingen) in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Verzoeken/Toestemming

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

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

6.12.3 Een door verhuurder of huurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. Verhuurder of huurder is gerechtigd om aan zijn toestemming voorwaarden te verbinden.

Boetebepaling

7. Indien huurder zich, na door verhuurder behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst en de in deze algemene bepalingen opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan verhuurder, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 250,00 per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht van verhuurder op volledige schadevergoeding, voor zover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Onderhuur

8.1 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.

8.2 Ingeval huurder handelt in strijd met bovenstaande bepaling, verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan tweemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding van de huurovereenkomst, alsmede schadevergoeding te vorderen.

Huurprijswijziging

9.1 Een in 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 (2000 =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.

9.2 De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een huurprijsindexering leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende huurprijs 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. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

9.3 Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde huurprijs is het niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke mededeling aan huurder is gedaan.

9.4 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.

Einde huurovereenkomst of gebruik

10.1.1 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.

10.1.2 Mocht er bij aanvang van de huur geen proces-verbaal van oplevering van het gehuurde zijn opgemaakt, dan wordt het gehuurde door huurder bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik aan verhuurder opgeleverd in de staat die verhuurder mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, zonder gebreken, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen en behoudens normale slijtage en veroudering.

10.1.3 Bij discussie over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur, wordt huurder verondersteld het gehuurde in goede staat en zonder gebreken te hebben ontvangen.

10.1.4 Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan verhuurder. 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. Voor niet verwijderde zaken is verhuurder geen vergoeding verschuldigd. De niet verwijderde zaken kunnen op kosten van huurder worden verwijderd. Het gestelde in 6.11.2.6 en 6.11.2.7 is van toepassing.

10.2 Indien huurder het gebruik van het gehuurde ontijdig 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 huurder enig recht op schadevergoeding heeft.

10.3 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. Verhuurder heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden, dit alles tenzij verhuurder ermee bekend is dat de opvolgende huurder de zaken heeft overgenomen. In het laatste geval is huurder verplicht om tezamen met de opvolgend huurder een beschrijving op te stellen van alle zaken die door de opvolgend huurder zijn of worden overgenomen. Deze door huurder en de opvolgend huurder gearafaerde beschrijving van die zaken dient direct na het opstellen daarvan aan verhuurder te worden verstrekt.

10.4 Tenzij tussen huurder en verhuurder schriftelijk anders is overeengekomen, is huurder in geen geval gerechtigd om zaken na beëindiging van de huurovereenkomst in het gehuurde achter te laten in afwachting van het antwoord op de vraag of een opvolgend huurder deze zaken wellicht wenst over te nemen. Als huurder zich hier niet aan houdt, is verhuurder gerechtigd om desbetreffende zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden.

10.5 Tijdig voor het einde van de huurovereenkomst of het gebruik, dient het gehuurde door partijen gezamenlijk te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden ter zake van de bij de inspectie noodzakelijk gebleken reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop dit zal dienen te geschieden. De inspectie van het gehuurde en de opmaak en de ondertekening van het inspectierapport zal geschieden door partijen dan wel door daartoe bevoegde vertegenwoordigers. Partijen kunnen zich achteraf niet op de onbevoegdheid van die vertegenwoordigers beroepen.

10.6 Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is verhuurder bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. Verhuurder zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

10.7 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 ten genoegen van verhuurder uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder, ook na ingebrekestelling 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.

10.8 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 leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van de verdere schade en Kosten.

Schade en aansprakelijkheid

11.1 Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade aan het gehuurde zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enig andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet verhuurder terstond op de hoogte stellen indien zich dergelijke schade of een gebeurtenis als bedoeld in 11.6 voordoet of dreigt voor te doen.

11.2 Indien huurder hiertoe de mogelijkheid heeft, geldt het bovenstaande eveneens ten aanzien van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

11.3 Huurder is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle schaden en verliezen aan het gehuurde tenzij huurder bewijst dat hem, de personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten, zijn personeel en de personen waarvoor huurder aansprakelijk is, daaromtrent geen schuld treft of dat hem dienaangaande geen nalatigheid is te verwijten, onverminderd het gestelde in 13.1, 13.4 en 13.5 over de onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen van huurder.

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

11.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van gebreken, die hij niet kende of niet behoorde te kennen bij het aangaan van de huurovereenkomst.

11.6 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade toegebracht aan de persoon of goederen van huurder en huurder heeft geen recht op huurprijzvermindering, geen recht op verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en geen recht op ontbinding van de huurovereenkomst in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van gebreken, waaronder die ten gevolge van zichtbare en onzichtbare gebreken aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, weersomstandigheden, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte, ventilatie of luchtbehandeling, storing van de installaties en apparatuur, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkomingen in de leveringen en diensten. Eveneens is verhuurder niet aansprakelijk voor schade aan de persoon of goederen van derden die in het gehuurde aanwezig zijn en huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van die derden ter zake.

11.7 Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van door of namens hem aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

11.8 Verhuurder is niet aansprakelijk voor bedrijfsschade van huurder of voor schade als gevolg van de activiteiten van andere huurders of van belemmeringen in het gebruik van het gehuurde die derden veroorzaken, of voor gebreken die zijn ontstaan doordat huurder zijn onderhoudsplicht niet is nagekomen.

11.9 Het gestelde 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade geldt niet bij schade als gevolg van grove schuld of ernstige nalatigheid van verhuurder ten aanzien van de staat van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Evenmin geldt het gestelde in 11.6 en 11.8 ten aanzien van de bedrijfsschade indien de schade het gevolg is van een gebrek aan het gehuurde dat verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende of had behoren te kennen, tenzij het gaat om gebreken waarvan huurder op de hoogte was of had kunnen zijn door zijn onderzoek als omschreven in 4, welk gebrek alsdan tussen partijen niet als een gebrek kan worden beschouwd.

Bankgarantie

12.1 Als waarborg voor de juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst zal huurder bij ondertekening van de huurovereenkomst aan verhuurder afgeven een bankgarantie overeenkomstig een door verhuurder aangegeven model ter grootte van een in de huurovereenkomst weergegeven bedrag gerelateerd aan de betalingsverplichtingen van huurder aan verhuurder. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien dient deze bankgarantie te gelden voor de rechtsopvolger(s) van verhuurder.

12.2 Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie.

12.3 Ingeval de bankgarantie is aangesproken zal huurder op eerste verzoek van verhuurder voor een nieuwe bankgarantie, die voldoet aan het gestelde in 12.1 en 12.4, tot het volledige bedrag zorgdragen.

12.4 Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de huurprijs, van de vergoeding voor leveringen en diensten of het voorschot daarop en van de geldende omzetbelasting, op eerste verzoek van verhuurder terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

12.5 Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van verhuurder zorgdragen vooreen nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting.

12.6 Indien huurder niet voldoet aan de in dit artikel omschreven verplichtingen, verbeurt huurder aan verhuurder per overtreding een direct opeisbare boete van € 250,00 per kalenderdag dat huurder in gebreke blijft nadat huurder per aangetekende brief op het verzuim is gewezen.

Onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

13.1 Voor rekening van verhuurder zijn de kosten van de hierna in 13.3 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, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen.

13.2 Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 13.3 en 13.4 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.

13.3 Voor rekening van verhuurder zijn 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, traptreden, rioleringen, goten, buitenkozijnen. Terzake van rioleringen geldt onverminderd het in 13.4 sub k. gestelde;
- 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.

13.4 Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 13.1 zijn voor rekening van huurder:

- a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen waaronder begrepen gering en dagelijks onderhoud in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 13.3 een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten^A
- c. onderhoud en herstel van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, lampen, verlichting (inclusief armaturen), accu's, vloerbedekking, stoffering, binnenschilderwerk, gootstenen, pantryinrichting, sanitair;
- e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
- f. onderhoud, herstel en vernieuwing 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 16.3 tot en met 16.8 voor zover mogelijk van toepassing.
- i. onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet uit hoofde van een aan huurder door verhuurder ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.
- j. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde.
- k. de zorg voor het legen van vetvangputten, het 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.

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

13.6 Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel of vernieuwing 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 onderhoud-, 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.

13.7 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.

13.8 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.

13.9 Huurder zal verhuurder onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft verhuurder in dat bericht een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van verhuurder komend gebrek.

13.10 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 waarvan het gehuurde deel uitmaakt als genoemd in 13.1, 13.4 en 13.5 niet in opdracht van huurder maar van verhuurder worden uitgevoerd, dan worden de kosten hiervan door verhuurder aan huurder doorberekend. In een aantal gevallen worden daartoe door verhuurder onderhoudscontracten afgesloten.

Aanpassingen door of vanwege verhuurder

14.1 Het is verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex 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.

14.2 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 tezamen tenminste 70% van het aantal m² verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van het gebouw of complex 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.

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

14.4 Het gestelde in artikel 7: 220 lid 1, 2 en 3 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden van het gehuurde of van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt leveren voor huurder geen gebreken op. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, gedogen en verhuurder daartoe in de gelegenheid stellen, zonder recht te hebben op vermindering van de huurprijs, vermindering van een andere betalingsverplichting, geheel of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomsten/of op schadevergoeding.

14.5 Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het verhuurder toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen ofte laten vervallen.

Toegang verhuurder

15.1 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 noodzakelijk geachte werkzaamheden in staat te stellen.

15.2 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.

15.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, 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.

Kosten van leveringen en diensten

16.1 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 leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.

16.2 Indien tussen partijen geen bijkomende leveringen en diensten zijn 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.

16.3 Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege verhuurder bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt verhuurder de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt verhuurder het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het gebouw of complex 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 volledig in gebruik zou zijn.

16.4 Verhuurder verstrekt huurder over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en van, voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten.

16.5 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 14 maanden gerekend vanaf het tijdstip waarop het vorige overzicht werd verstrekt. Huurder noch verhuurder zal voortijdig aanspraak maken op verrekening.

16.6 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 een maand 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.

16.7 Verhuurder heeft het recht de leveringen en diensten, na overleg met huurder, naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

16.8 Verhuurder heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aan te passen aan de door hem verwachte kosten, onder meer in een geval als bedoeld in 16.7.

16.9 Ingeval de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water tot de door verhuurder verzorgde leveringen 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.

16.10 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.

16.11 Verhuurder is, behoudens in geval van ernstige nalatigheid of grove schuld, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van de hiervoor bedoelde voorzieningen en diensten. Evenmin zal huurder in dergelijke gevallen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

Kosten, verzuim

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

De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.

17.2 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

Betalingen

18.1 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, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. 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, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

18.2 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 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300,00 per maand.

Belastingen, lasten, heffingen, premies

Omzetbelasting

19.1 Indien is overeengekomen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht, verklaren huurder en verhuurder uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.

19.2 Maken huurder en verhuurder gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45, besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste huur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring, welke verklaring integraal onderdeel uitmaakt van de onderhavige huurovereenkomst.

19.3. a 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:

I 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.

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

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

19.3.b Het door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s), door het beëindigen van de optie 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 19.3.a sub I, 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.

19.4 Het in 19.3.a sub II 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.

19.5 Wanneer zich een situatie als bedoeld in 19.3.a voordoet zal verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan huurder berichten welke bedragen door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 19.3.a sub III. 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.

19.6 Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan het gebruik of laten gebruiken van het gehuurde voor doeleinden als weergegeven in 19.1, stelt huurder de verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.

19.7 Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 19.6 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 19.9, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is verhuurder c.q. diens rechtsopvolger gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 19.3.a 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 register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

19.8 Het in 19.3.a, 19.3.b, 19.5 en 19.7 gestelde is eveneens van toepassing indien verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door verhuurder, respectievelijk diens rechtsopvolger(s), opeisbaar is.

19.9 Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Overige belastingen, lasten, heffingen, premies, e.d.

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

- a. de onroerende zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
- 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, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d. rioolrecht;
- e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:

terzake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;

terzake 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 worden voldaan.

20.3 Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris en goederen aan verhuurder of andere huurders van het gebouw of complex in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan verhuurder of die andere huurders vergoeden. Verhuurder en andere huurders zijn vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie.

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 brandrisico 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.

Hoofdelijkheid

21.1 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 één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

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

Niet tijdige beschikbaarheid

22.1 Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, doordat het gehuurde niet tijdig gereed is gekomen, de vorige gebruiker het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd of 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 vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum blijft ongewijzigd.

22.2 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de uit de vertraging voortvloeiende schade voor huurder, tenzij hem ter zake ernstige nalatigheid of grove schuld kan worden verweten.

22.3 Huurder kan geen ontbinding vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door ernstige nalatigheid of grove schuld van verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

23. 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

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

24.2 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.

24.3 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

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

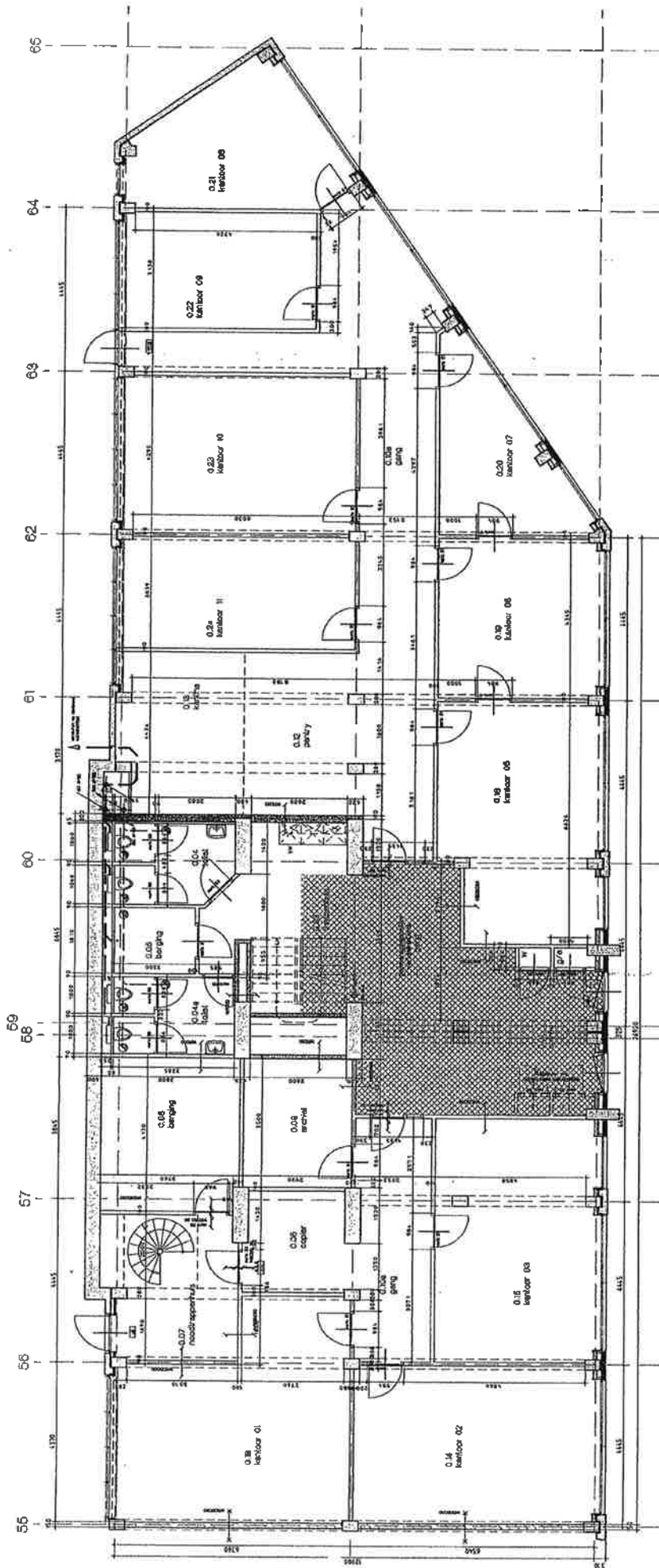
Beheerder

26. Indien door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de huurovereenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

Slotbepaling

27. Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze algemene bepalingen onverlet.

In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, 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.

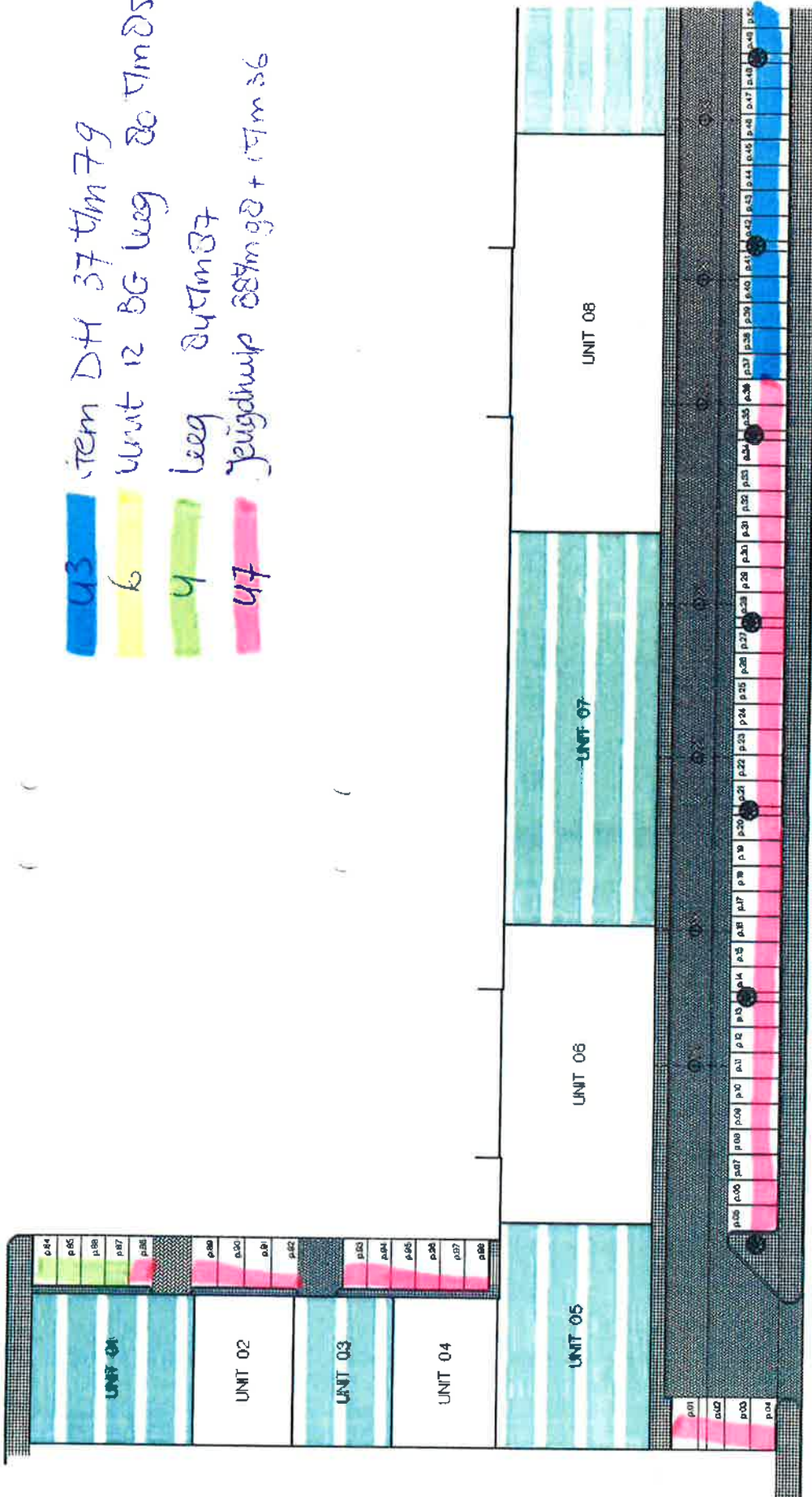


plattegrond begane grond
unit 12

- bestaande betonconstructie
- nieuw bakstenen dk 150mm
- bestaand scheidingwanden kalkzandsteen/portico
- nieuwe scheidswand dk 100mm (profiel 75mm + 2 lagen 12,5mm glas)

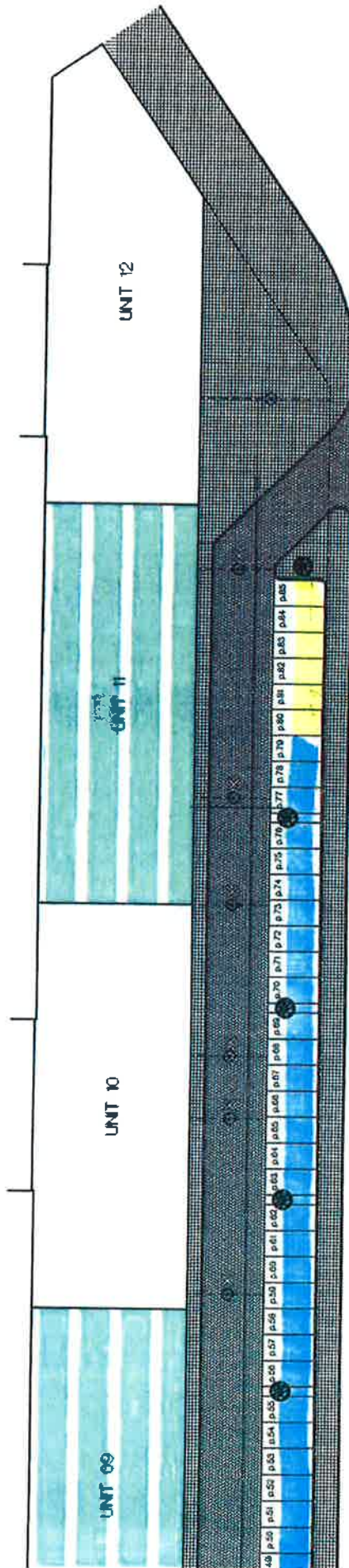


Bestaande maatvoering en materialisering kunnen afwijken t.o.v. deze tekening.
Wijzigingen voorbehouden.



- 43 stem DH 37 t/m 79
- 6 wint 12 BG laag 20 t/m 25
- 4 laag 24 t/m 37
- 47 jeugdhuip 28 t/m 32 + 17 m 36

- OX in roep toe (to)
- in roep toe (to)
- POB perceelpaas
- erfgrans





Bericht van Registratie

Rechtspersoon:
Rechtsvorm : Besloten vennootschap
Naam : Halal Voeding en Voedsel Keuringsdienst (Halal Feed and Food Inspection Authority) B.V.
Statutaire zetel : 's-Gravenhage
Eerste inschrijving in het handelsregister : 18-01-2013
Akte van oprichting : 02-01-2013
Geplaatst kapitaal : EUR 100,00
Gestort kapitaal : Nihil

Onderneming:
Handelsna(a)m(en) : Halal Voeding en Voedsel Keuringsdienst (Halal Feed and Food Inspection Authority) B.V.
Vestigingsnummer : 000018903940
Adres : Fijnjekade 225, 2521DT 's-Gravenhage
Correspondentieadres : Postbus 16786, 2500BT 's-Gravenhage
Telefoonnummer(s) : 0703649191 / 0653264401
Faxnummer : 0703645460
Domeinnaam : www.halal.nl
E-mailadres : info@halal.nl
Datum vestiging : 01-01-1996
De rechtspersoon drijft de onderneming sinds: 02-01-2013
Bedrijfsomschrijving : Het controleren, inspecteren en het afgeven van keurmerken van respectievelijk betreffende voedsel, voedingsmiddelen, geneesmiddelen, zomede het geven van informatie op het terrein van het voedselgebruik alles gebaseerd op de islamitische wet.
Werkzame personen : 15

Enig aandeelhouder:

Naam : Holding Halal B.V.
Adres : Fijnjekade 225, 2521DT 's-Gravenhage
Inschrijving handelsregister onder dossiernummer : 27157341
Enig aandeelhouder sedert : 02-01-2013

Bestuurder(s):

Naam : Holding Halal B.V.
Adres : Fijnjekade 225, 2521DT 's-Gravenhage
Inschrijving handelsregister onder dossiernummer : 27157341
Infunctietreding : 02-01-2013
Bevoegdheid : Alleen/zelfstandig bevoegd

Dossiernummer 57007403

Blad 2

Online inzage uittreksel

KvK-nummer 27157341

Rechtspersoon

RSIN	804404008
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
Statutaire naam	Holding Halal B.V.
Statutaire zetel	's-Gravenhage
Eerste inschrijving handelsregister	21-10-1996
Datum akte van oprichting	17-10-1996
Datum akte laatste statutenwijziging	02-01-2013
Geplaatst kapitaal	EUR 18.152,00
Gestort kapitaal	EUR 18.152,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2012 is gedeponeed op 31-01-2014.

Onderneming

Handelsnaam	Holding Halal B.V.
Startdatum onderneming	01-01-1996
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings
Werkzame personen	1

Vestiging

Vestigingsnummer	000026490889
Handelsnaam	Holding Halal B.V.
Bezoekadres	Fijnjekade 225, 2521DT 's-Gravenhage
Postadres	Postbus 16786, 2500BT 's-Gravenhage
Telefoonnummer	0703649191
Datum vestiging	02-01-2013 (datum registratie: 18-01-2013)
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings Holdingactiviteiten.
Werkzame personen	1

Enig aandeelhouder

Naam	Stichting Administratiekantoor Halal Voeding en Voedsel Keuringsdienst
Bezoekadres	Fijnjekade 225, 2521DT 's-Gravenhage
Ingeschreven onder KvK-nummer	27331697
Enig aandeelhouder sedert	30-12-2008

Bestuurder

Naam	Boedhoe, Abdul Qayyoem
Geboortedatum en -plaats	08-11-1945, district Suriname, Suriname
Datum in functie	17-10-1996
Titel	Directeur

Bevoegdheid

Alleen/zelfstandig bevoegd

Gevolmachtigde

Naam

van Hamersveld, Ingrid Astrid

Geboortedatum en -plaats

24-11-1971, Amersfoort

Datum in functie

01-01-2006

Inhoud volmacht

Volledige volmacht

Gegevens zijn vervaardigd op 08-05-2014 om 14.16 uur.

