

Taxatierapport

Dynamostraat 1618-22, 3083AK te Rotterdam



Herman Wentzel MRICS RRV RT | Onafhankelijke Taxateurs Nederland

Vredehofstraat 13, 3761HA te Soest

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

Waardepeildatum

30 september 2020

Rapportdatum

13 november 2020



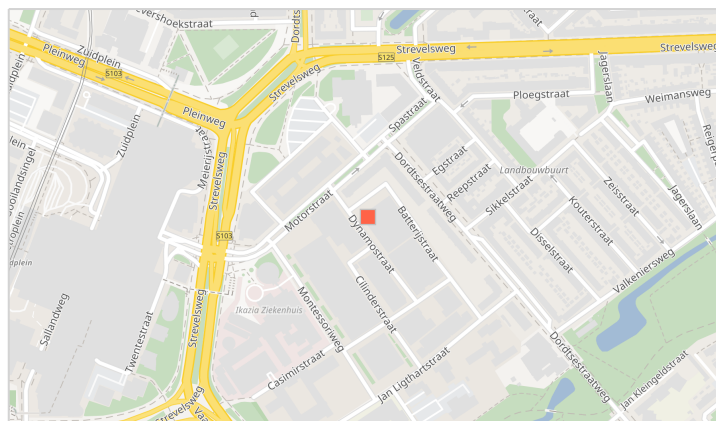
ONAFHANKELIJKE
TAXATEURS
NEDERLAND



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

Rapport samenvatting | Commercieel

Dossiernummer:	BDO101111
VMS taxatienummer:	21522944
Complex:	Dynamostraat 16, 18, 22, 3083AK te Rotterdam
Adres:	Dynamostraat 1618-22, 3083AK te Rotterdam
Eigenaar:	AEFIDES INSPIRATIS I B.V.
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht



Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	2007
Monument:	Nee
Totaal BVO m ² of stuks:	13.961
Totaal VVO m ² of stuks:	12.437
Verhouding VVO / BVO:	1:1,12
Parkeerplaatsen binnen:	89
Parkeerplaatsen buiten:	83
Parkeerratio:	1:72
Marktwarde per m ² :	€ 1.321



Waardering

Opdrachtgever:	AC Rotterdam 12 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:	€ 16.425.000
BAR markt/herz. huur kk:	9,3 %
BAR contractuur kk:	8,7 %

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 1.523.490
Theoretische huur:	€ 1.647.906
Netto markt/herz. huur:	€ 1.310.681
Correctie meer- en minderhuur:	€ 428.237
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	14,0 %
Exploitatielasten excl canon:	€ 212.809
Exploitatiekosten incl canon:	€ 212.809
Leegstand % markt/herz. huur:	14,2 %
Aantal huurders:	3
Gem. restduur contracten jr:	3,9

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

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

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Goed
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Redelijk

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

EUR 16.425.000

Marktwarde kosten koper

Rapport samenvatting | Commercieel

Sterktes

Leeftijd gebouw
Uitstraling
Resterende huurperioden
Kwaliteit naastgelegen object na oplevering.

Zwaktes

Type overige belendingen
Kwaliteit overige belendingen

Kansen

Ontwikkeling/upgrading locatie

Bedreigingen

Concurrerend aanbod
Marktontwikkelingen

Algemene uitgangspunten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bijzondere uitgangspunten

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

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

Toelichting op de waardering

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

Opmerkingen / Afwijkingen t.o.v. taxatiestandaarden

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

INHOUD TAXATIERAPPORT

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

A OPDRACHT**A.1** Opdrachtgever

Opdrachtgever: AC Rotterdam 12 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 geschakeld kantoorgebouw, bestaande uit een begane grond, eerste t/m vierde verdieping, gedeeltelijk vijfde en zesde verdieping alsmede parkeervoorzieningen in de kelder (half verdiept) en een parkeerdek, toegankelijk via twee autoliften gesitueerd op de vierde en vijfde verdieping. Het gebouw maakt onderdeel uit van een aaneengesloten kantoorcomplex "Inspiratis" fase I en II.

Het gebouw is niet gesitueerd op zichtlocatie doch in de tweede lijn. De omliggende bebouwing betreft voornamelijk woon- en bedrijfsbebouwing daterend uit de jaren zestig t/m tachtig van de vorige eeuw en staan in schril contrast met het getaxeerde. Het gebied waarin het getaxeerde is gelegen wordt aangeduid als "Hart van Zuid" en betreft een herontwikkelingslocatie waarbij een verouderd gebied met grotendeels verouderde bedrijfsbebouwing getransformeerd moet worden naar een hoogwaardige omgeving met onder andere kantoren. Het naastgelegen object is recent opgeleverd en geeft de locatie een meer hoogwaardige uitstraling.

Adres:	Dynamostraat 1618-22, 3083AK te Rotterdam
VMS-taxatienummer:	21522944
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 markthuur) ten behoeve van opname in de jaarrekening en een prospectus. Wij geven hierbij onze toestemming voor een dergelijke opname.

B.3 Waardering & basis van de waarde

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

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

Het object is per 30 september 2020 getaxeed op:**Marktwaarde kosten koper:****Zegge:****EUR 16.425.000*****zestien miljoen vierhonderd vijftientig duizend 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 rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object.

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

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

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

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

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

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

Bijzondere uitgangspunten

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

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

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

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	€ 15.900.000	Balanswaardering	Volledige taxatie
14-11-2017	31-10-2017	€ 14.070.000	Financiering, Balanswaardering	Update
13-3-2019	31-12-2018	€ 14.870.000	Opname in prospectus, Balanswaardering	Update
30-1-2020	9-12-2019	€ 16.350.000	Opname in prospectus	Volledige taxatie

B.8 Overzicht inzage documenten

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

B.9 Gehanteerde taxatiemethodiek

Gehanteerde taxatiemethodiek

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

Huurwaarde kapitalisatiemethode:

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

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

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

Discounted cashflowmethode (DCF):

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

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

Comparatieve methode:

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

B.10 Plausibiliteit taxatie

Plausibiliteitsverklaring

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

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

Handtekening controlerend taxateur:



ing. Walter Kuipers RT REV

Datum en plaats: 13 november 2020 | Amsterdam

C SWOT ANALYSE

Sterktes

Leeftijd gebouw
Uitstraling
Resterende huurperioden
Kwaliteit naastgelegen object na oplevering.

Zwaktes

Type overige belendingen
Kwaliteit overige belendingen

Kansen

Ontwikkeling/upgrading locatie

Bedreigingen

Concurrerend aanbod
Marktontwikkelingen

D JURIDISCH

D.1 Privaatrechtelijke aspecten

Eigenaar:	AEFIDES INSPIRATIS I B.V.
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht

Kadastrale omschrijving percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	Oppervlakte m ²	Eigenaar
Charlois	CLS00	I	1378	1	0	AEFIDES INSPIRATIS I B.V.
Charlois	CLS00	I	1378	2	0	AEFIDES INSPIRATIS I B.V.
Charlois	CLS00	I	1378	3	0	AEFIDES INSPIRATIS I B.V. (1/2)
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 Batterijstraat/Dynamostraat Inspiratis I te Rotterdam

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 Motorstraatgebied: Maatschappelijk - 1

Functieaanduiding: specifieke vorm van maatschappelijk - 1.
De maximaal toegestane hoogte is 18 m.

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

Monument: Nee

Wet voorkeursrecht gemeenten: Nee

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten

Niet van toepassing.

Vestigingseisen

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

Fiscale aspecten

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

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening
Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
Betrokken gemeente Rotterdam
Afkomsig uit stuk 13314
Ingeschreven op 13-11-2003

E OBJECT

E.1 Objectinformatie

Objectomschrijving

Het getaxeerde betreft een geschakeld kantoorgebouw, bestaande uit een begane grond, eerste t/m vierde verdieping, gedeeltelijk vijfde en zesde verdieping alsmede parkeervoorzieningen in de kelder (half verdiept) en een parkeerdek, toegankelijk via twee autoliften gesitueerd op de vierde en vijfde verdieping. Het gebouw maakt onderdeel uit van een aaneengesloten kantoorcomplex "Inspiratis" fase I en II.

Het gebouw is niet gesitueerd op zichtlocatie doch in de tweede lijn. De omliggende bebouwing betreft voornamelijk woon- en bedrijfsbebouwing daterend uit de jaren zestig t/m tachtig van de vorige eeuw en staan in schril contrast met het getaxeerde. Het gebied waarin het getaxeerde is gelegen wordt aangeduid als "Hart van Zuid" en betreft een herontwikkelingslocatie waarbij een verouderd gebied met grotendeels verouderde bedrijfsbebouwing getransformeerd moet worden naar een hoogwaardige omgeving met onder andere kantoren. Het naastgelegen object is recent opgeleverd en geeft de locatie een meer hoogwaardige uitstraling.

Bouwjaar: 2007

Bouwaard / materialen en constructie

Traditioneel gemetselde gevels, gemoffelde aluminium kozijnen en isolatieglas. Bitumineuze dakbedekking. Goede thermische isolatie van gevels en dak. Goede afwerking interieur, gescheiden kantoorruimten evenals kantoorzalen, pantry en toiletruimten op alle verdiepingen. Centrale liftruimte met dakopbouw. Noodtrappenhuis

Opleveringsniveau:

- centrale entree voor gemeenschappelijk gebruik;
- liften voor gemeenschappelijk gebruik;
- verwarming middels CV installatie;
- kabelgoten ten behoeve van elektra, data en telefoon;
- verlaagde geluidsabsorberende (steenwol-)systeemplafonds met ingebouwde verlichtingsarmaturen;
- mechanische ventilatie in combinatie met topkoeling;
- gescheiden dames-, en herentoiletgroep per verdieping.
- toegangscontrolesysteem
- vloerbedekking;
- scheidingswanden;
- pantry's;
- databekabeling;
- receptiebalie op de begane grond;
- spreekkamers.

Bouwkundige staat: Goed

Onderhoud buiten: Goed

Onderhoud binnen: Goed

Toelichting onderhoud

Met de hierna gebruikte termen wordt bedoeld:

Uitstekend = Zo goed als nieuw

Goed = Op peil

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

Matig = Onderhoud op korte termijn is noodzakelijk

Slecht = Achterstallig onderhoud

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

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

Vloeren: Goed

Constructie: Goed

Gevels: * Goed

Kozijnen: Goed

Daken/dakbedekkingen: * Goed

Binnenwanden: Goed

Plafonds: Goed

Overige afwerkingen: Goed

Installaties (E en W, lift): Goed

Buitenterrein: Goed

*voor zover visueel waarneembaar

Parkeren (op eigen terrein): Goed

Functionaliteit: Goed

E.2 Oppervlakte

Overzicht ruimtetypes commercieel

Ruimtetypes	IPD type	VEX type	BVO m ²	VVO m ² of stuks	Oorspronkelijk bouwjaar
Kantoorruimte	Kantoor	kt 14 AK - Middelhoog, 1970-1990, gevel(s) in natuursteen, AK	13.803	12.279	2007
Overige ruimten	Kantoor	kt 14 AK - Middelhoog, 1970-1990, gevel(s) in natuursteen, AK	108	108	2007
Fietsenstalling	Overig	gt 6 - Ondergrondse parkeergarage	50	50	2007
Totaal			13.961	12.437	

Overzicht andere ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	VEX type	Stuks	Oorspronkelijk bouwjaar
Parkeerplaatsen kelder	Parkeren binnen	gt 6 - Ondergrondse parkeergarage	87	2007
Parkeerplaatsen parkeerdek	Parkeren buiten	gt 11 - Parkeerplaats op dak	83	2007
Totaal			170	

E.3 Renovatie

Gerealiseerde aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen

Beter geschikt gemaakt voor multi-tentant verhuur, reparatie en aanpassing barrière, entree parkeerkelder, herinrichting deel Jeugdbescherming, verlichting, inbraakinstallatie / brandsystemen.

E.4 Milieuaspecten en beoordeling

Omschrijving milieuaspecten

Bodemloket: De resultaten van de evaluatie van de sanering geven aan dat de vastgestelde verontreiniging voldoende is gesaneerd in het kader van de Wet bodembescherming.

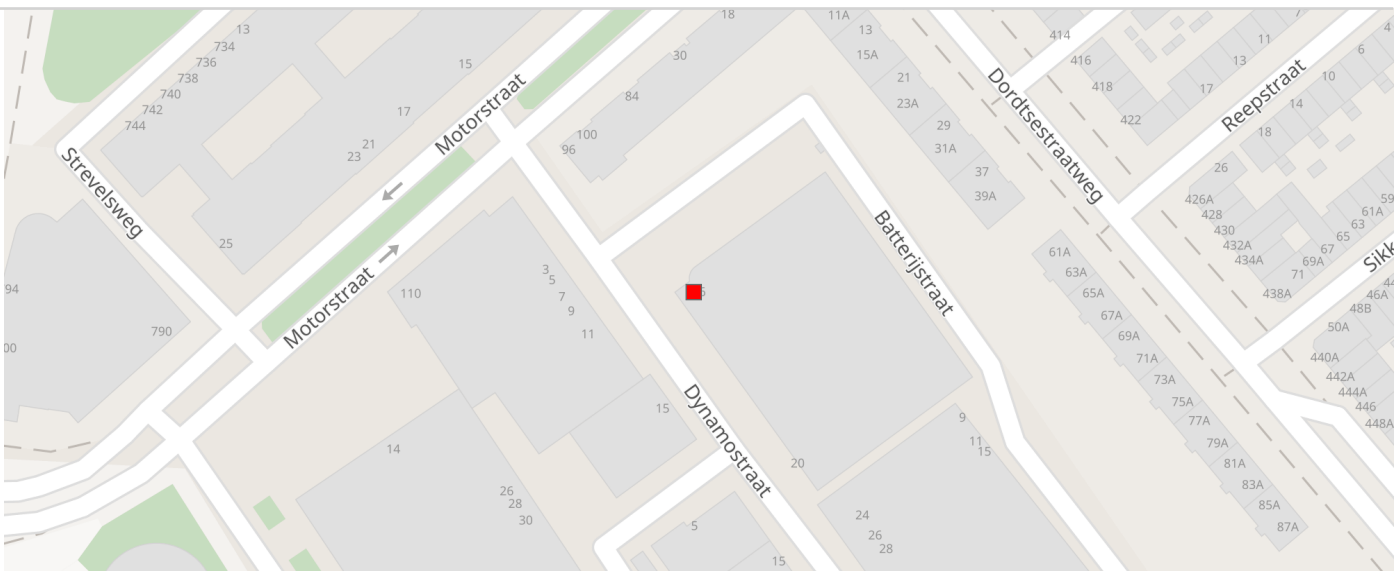
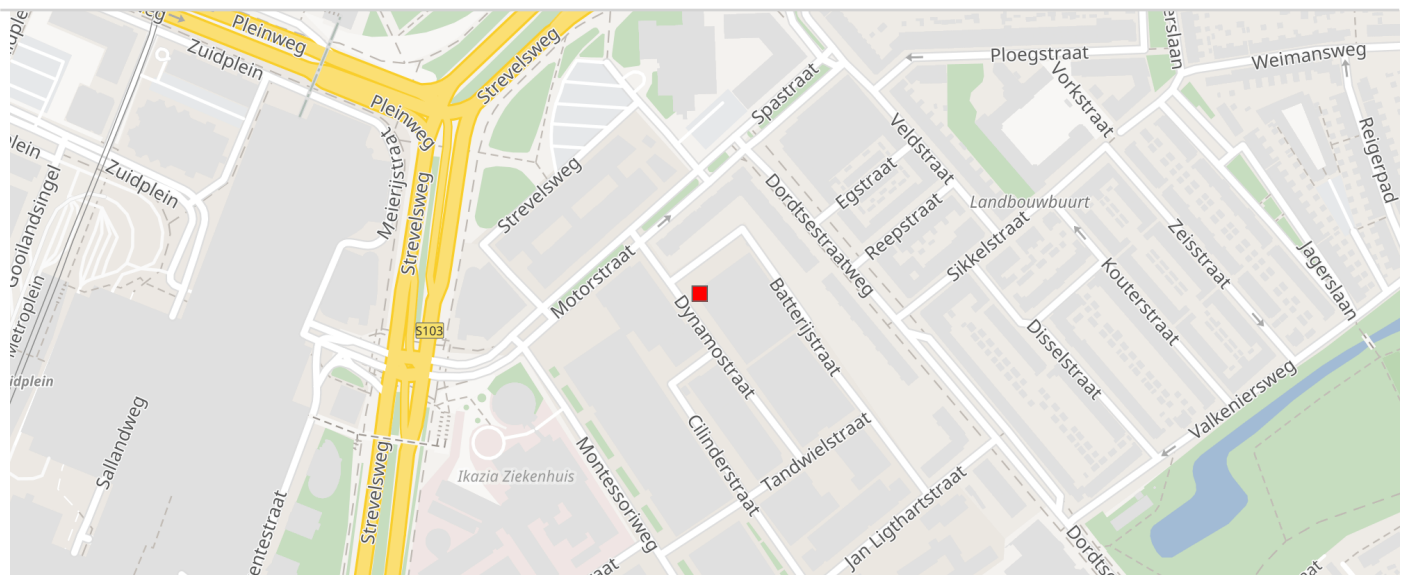
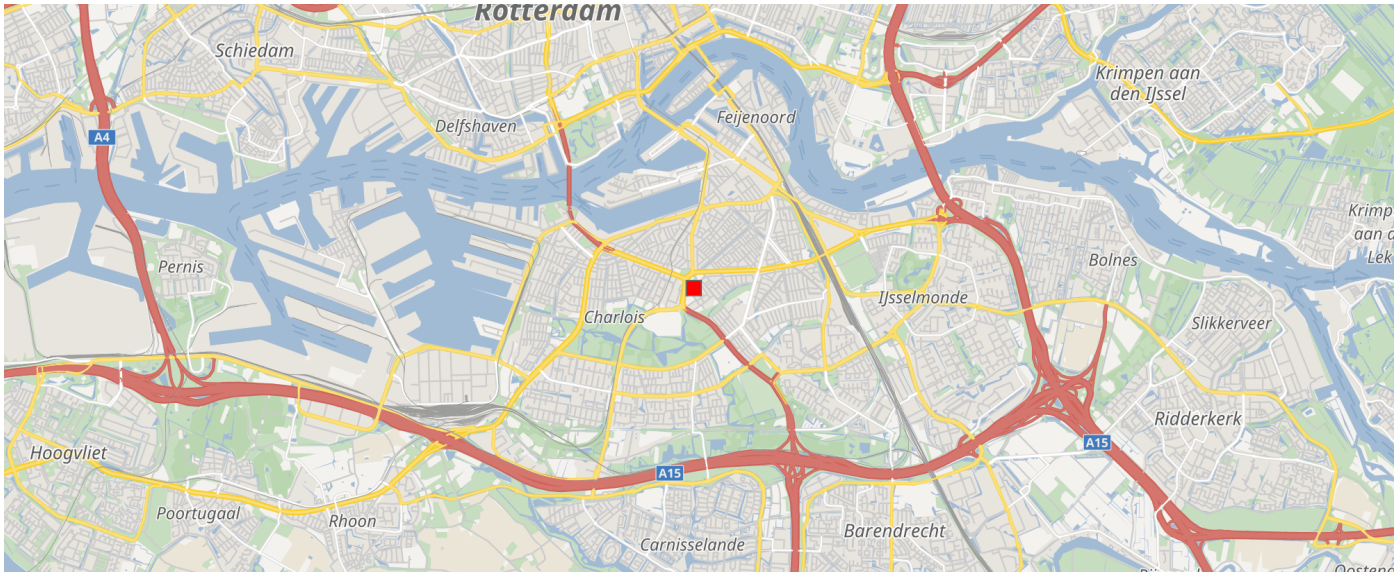
Objectbeoordeling

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

Objectscore: **Goed**

F LOCATIE

F.1 Locatieoverzicht



F.2 Locatie informatie

Ligging:

Redelijk

Ten zuiden van Rotterdam in de directe nabijheid van het "Zuidplein". De locatie betreft het herontwikkelingsgebied "Hart van Zuid".

Toelichting bereikbaarheid:

Goed

Dichtstbijzijnde bushalte: Rotterdam, Motorstraat

Loopafstand: 0,1 km

Looptijd: 1 min.

Dichtstbijzijnde treinstation: Rotterdam Stadion

Loopafstand: 2,9 km

Looptijd: 37 min.

Drie dichtstbijzijnde opritten van de snelweg:

A29 op 4,8 km hemelsbreed met 9 min. reistijd over een route van 6,7 km

A16 op 5,3 km hemelsbreed met 12 min. reistijd over een route van 7,1 km

A15 op 5,9 km hemelsbreed met 11 min. reistijd over een route van 5,5 km

Voorzieningen

Walkscore

Bereikbaarheidsscore (0-100): 94

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 parkeergelegenheid op het eigen terrein (circa 178 plaatsen), deels in gebruik als fietsenstalling.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ): Diverse ontwikkelingen met inzet op woningbouw, de economie en het grootschalig verbeteren van het sociale domein. Upgrading van het gebied kan in de toekomst leiden tot verdere verbetering van de onderhavige locatie.

Locatiescore:

Goed

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

G GEBRUIK

G.1 Gebruik van het object

Huidig gebruik

Het getaxeerde is momenteel in gebruik als kantoorruimte bij diverse huurders.

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
Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond	30-9-2024		12	30-9-2023	7.354	50	€ 905.664	€ 867.440
Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond 6e verdieping	31-12-2024		12	31-12-2023	224	0	€ 31.657	€ 24.640
Vastgoed Beheer PG B.V.	30-6-2024		12	30-6-2023	3.341	44	€ 494.485	€ 415.310
Totaal					10.919	94	€ 1.431.806	€ 1.307.390

Kerngegevens van de huurovereenkomsten

Gegevens	Waarde
Contractuur	€ 1.431.806
Aanvangsleegstand	-€ 104.624
Oninbare huur	-
Huurvrij	-€ 481.891

Huurbijzonderheden

Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond:

- BTW-compensatie: 4,5%

- Huurvrij: De totale incentive omvat een huurbedrag van €275.529,00. Dit bedrag zal gedurende 4 jaar aan het begin van elk jaar verrekend worden (€68.882,25). Daarnaast verstrekt verhuurder aan huurder een inrichtingsbijdrage ter grootte van €50,- per m², vrij van BTW ten behoeve van inbouw/verbouwingswerkzaamheden in het huurde aan Huurder uit te keren.

Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond 6 verdieping:

- BTW-compensatie: 4,5%

- Huurvrij: Verhuurder verstrekt aan Huurder een incentive ter grootte van 6 maanden, als volgt verdeeld: 1 januari tot en met 30 februari 2020, 2 maanden; 1 januari tot en met 30 februari 2021, 2 maanden; 1 januari tot en met 30 februari 2022, 2 maanden.

Vastgoed Beheer PG B.V.:

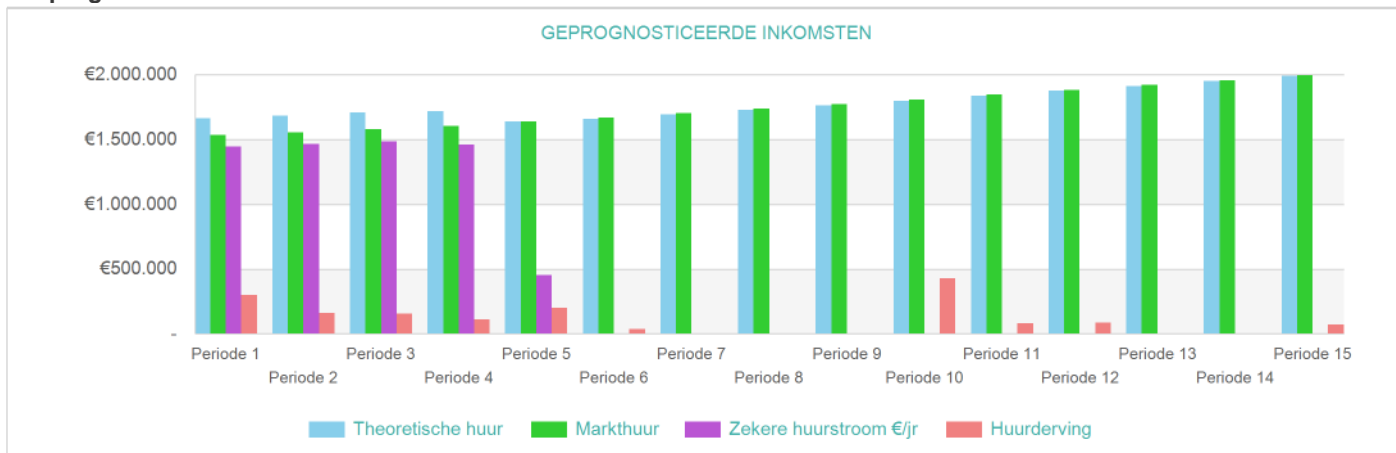
- BTW-compensatie: 4,5%

- Huurvrij: De totale incentive omvat een huurbedrag van 3.290,7 m² • € 125,00 = €411.337,5 Dit bedrag zal gedurende de looptijd van de 1e huurtermijn naar rato worden verrekend met de kwartaalbetalingen. Per saldo bedraagt de korting per kwartaal €20.566,87

Huidige verhuursituatie:

Goed

Geprognosticeerde huurstromen



Gehanteerde contractgemiddelden (ongewogen)

Item	Waarde
Vertrekkans huidige huurder	25%
Vertrekkans toekomstige huurders	50%
Looptijd nieuwe huurcontracten in maanden	60
Mutatieleegstand in maanden	6
Aanvangsleegstand in maanden	6
Defaultrisico	0%
Mutatiekosten aanvangsleegstand m ² /st	-
Mutatiekosten eerste contract m ² /st	-
Mutatiekosten toekomstige contracten m ² /st	-
Promotiekosten % markthuur	1,0%
Verhuurcourtage % markthuur	14,0%

G.3 Alternatieve aanwendbaarheid

Alternatieve aanwendbaarheid: Redelijk

Optimale aanwending (scenario analyse)

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

H ONDERBOUWING

H.1 Marktvisie

Marktbeeld

MARKTSITUATIE KANTORENMARKT NEDERLAND 1e HALFJAAR 2020

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

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

AANBOD

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

OPNAME

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

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

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

HUURPRIJZEN

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

OVERIGE TRENDS KANTORENMARKT

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

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

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

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

BELEGGINGSMARKT KANTOREN NEDERLAND

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

AANVANGSRENDEMENTEN

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

VOORUITZICHTEN KANTORENMARKT

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

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

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

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

Verwachtingen indexen commercieel

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

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
30-9-2020	Galvanistraat 197	ROTTERDAM	Kantoor	800	€ 144.000		€ 180
27-7-2020	Strevelsweg 700	ROTTERDAM	Kantoor	862	€ 94.820		€ 110
18-12-2019	Bahialaan 500	ROTTERDAM	Kantoor	2.576	€ 367.900		€ 143
31-10-2019	K.P. van der Mandelelaan 120	ROTTERDAM	Kantoor	1.778	€ 293.370		€ 165
27-10-2019	Laan op Zuid 393	ROTTERDAM	Kantoor	1.091	€ 180.015		€ 165
9-10-2019	Boompjes 406	ROTTERDAM	Kantoor	767	€ 80.946		€ 106

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

Vraaghuren/huurtransacties variëren in de omgeving binnen een bandbreedte van € 105 tot € 180 per m² VVO, afhankelijk van onder meer de ligging, omvang, ouderdom en gebruiks- cq verhuurmogelijkheden. Huurtransacties van vergelijkbare objecten hebben voldoende in de omgeving plaatsgevonden.

Gelet op de ligging, de uitstraling en de verhuurmogelijkheden hebben wij een gemiddelde markthuur vastgesteld van € 110 per m² VVO kantoorruimte. De totale markthuurwaarde is door ons ingeschat op een bedrag van € 1.523.490 per jaar. De huuropbrengst, inclusief leegstand bedraagt € 1.431.806 op jaarbasis. Het verschil tussen markthuurwaarde en huurprijs/opbrengst is op individuele huurcontractbasis contant gemaakt naar heden. Voor een gedetailleerd overzicht verwijzen wij u naar de bijlage betreffende de verhuurgegevens.

Overzicht ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	BVO m ²	VVO m ² of stuks	Markt/herz. huur per m ²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Kantoorruimte	Kantoor	13.803	12.279	€ 110	€ 1.350.690	88,7 %
Overige ruimten	Kantoor	108	108	€ 50	€ 5.400	0,4 %
Fietsenstalling	Overig	50	50	€ 50	€ 2.500	0,2 %
Totaal		13.961	12.437		€ 1.358.590	89,2 %

Overzicht andere ruimtetypes

Ruimtetypes	IPD type	Stuks	Markthuur per stuks	Markthuur jr	% van totaal
Parkeerplaatsen kelder	Parkeren binnen	87	€ 1.200,00	€ 106.800	7,0 %
Parkeerplaatsen parkeerdek	Parkeren buiten	83	€ 700,00	€ 58.100	3,8 %
Totaal		170		€ 164.900	10,8 %

H.3 Kooppreferenties en gehanteerde rendementen en output parameters

Kooppreferenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	m ² / stuks	BAR	Koopsom kk	koopsom per stuks/m ²
19-2-2019	Lichtenauerlaan 122	Rotterdam	Kantoor	3.387	14,7%	€ 4.000.000	€ 1.181
13-12-2019	K.P. Van Der Mandelelaan 9	Rotterdam	Kantoor	4.393	10,32%	€ 6.687.500	€ 1.522
18-12-2019	Parkstraat 83	Den Haag	Kantoor	10.900	0%	€ 34.660.000	€ 3.180
20-12-2019	Euclideslaan 251	Utrecht	Kantoor	5.935	9,35%	€ 9.200.000	€ 1.550
31-1-2020	Rhijnspoor 209	CAPELLE AAN DEN IJSSEL	Kantoor	18.057	0%	€ 24.910.007	€ 1.380
27-3-2020	Europalaan 44	Utrecht	Kantoor	16.572	0%	€ 44.000.000	€ 2.655
15-6-2020	Fascinato Boulevard 1302	CAPELLE AAN DEN IJSSEL	Kantoor	8.165	7,38%	€ 16.226.480	€ 1.987
04-9-2020	H.J. Nederhorststraat 1	Gouda	Kantoor	8.277	0%	€ 16.536.000	€ 1.998
12-10-2020	Westblaak 184	Rotterdam	Kantoor	12.097	0%	€ 20.750.000	€ 1.715

Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

Voor de kooppreferenties 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	8,15 %	BAR theoretische huur kk	10,03 %
NAR % vrij op naam	7,00 %	BAR contracthuur kk	8,72 %
Exityield	8,50 %	BAR markt/herz. huur kk	9,27 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Vraagprijzen/verkooptransacties variëren in de omgeving binnen een bandbreedte van € 1.181 tot € 3.180 per m² VVO, afhankelijk van ondermeer de ligging, omvang, ouderdom en gebruiks- cq verhuurmogelijkheden. Verkooptransacties van vergelijkbare objecten hebben in de omgeving voldoende/bepert 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 7,00%.

Het Netto Aanvangs Rendement is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

Risicovrije obligatierente looptijd van 10 jaar: -0,10 %
Risico-opslag categorie: 4,00 %
Risico-opslag object: 3,10 %

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

Disconteringsvoet: 8,15 %
Exit yield v.o.n.: 8,50 % (toeslag op NAR van 0,1% per jaar gedurende de beschouwingsperiode)

Opbouw disconteringsvoet:
Risicovrije obligatierente looptijd van 10 jaar: -0,10 %
Risico-opslag categorie: 4,00 %
Risico-opslag object: 4,60 %

H.4 Onderbouwing correcties

Zie bijlage "Estimate Replacement Costs".

H.5 Beoordeling

Courantheid verhuur: **Redelijk**

Verhuurbaarheid

De verhuurmogelijkheden worden ingeschat als Voldoende, gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod ter plaatse, locatie, onderhoudstoestand, opleveringsniveau en omvang. De huidige leegstand betreft turn-key kantoorruimte met een hoogwaardig afwerkingsniveau. De verhuurbaarheid van deze vierkante meters is Voldoende tot Goed.

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

Courantheid verkoop: **Goed**

Verkoopbaarheid

De verkoopmogelijkheden worden ingeschat als Goed, gelet op de verhouding tussen vraag en aanbod ter plaatse, locatie, huur-/gebruikssituatie, onderhoudstoestand, opleveringsniveau en omvang. De grotendeels verhuurde staat met lange gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten zijn een pré.

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		Certificaten / contracten	
Madaster/bouwstoffen of materialen paspoort	Nee	LEED	None
Voorzieningen voor bedreigde soorten	Nee	BREEAM	Unclassified
Hergebruik water	Nee	WELL Certificaat	Unclassified
Gebruikers kunnen ramen openen	Nee	Energie Prestatie Contract (EPC)	Nee
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	Nee	Regeling groenprojecten	Nee
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	Nee		
Overwegend LED verlichting	Ja		
Overwegend lichaamsdetectie	Ja		
Verwarming		Isolatie	
Soort verwarming	Hete lucht	Dak	Bouwbesluit 2003 Nee
Soort bron	HR ++ ketel	Gevels	Bouwbesluit 2003 Nee
Warm water	Elektrische boiler	Vloer	Bouwbesluit 2003
Luchtbehandeling	Topcooling	Glas	Bouwbesluit 2003
Duurzame energiebronnen		Type / aanwezig	
Zonnepanelen	Nee	Nominale opbrengst kWh per jaar	
Overig	Onbekend		

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

Duurzaamheid gebouw

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

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

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

Energielabel: **A**

Uitleg energielabel

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

Verwacht energielabel na investeringen: **A**

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

Bouwkundige en technische staat

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

Milieu

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

Eigendom

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

Publiekrechtelijk

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

Huurrecht

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

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

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

Overige waarde bepalende factoren

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

Copyright

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

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

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

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

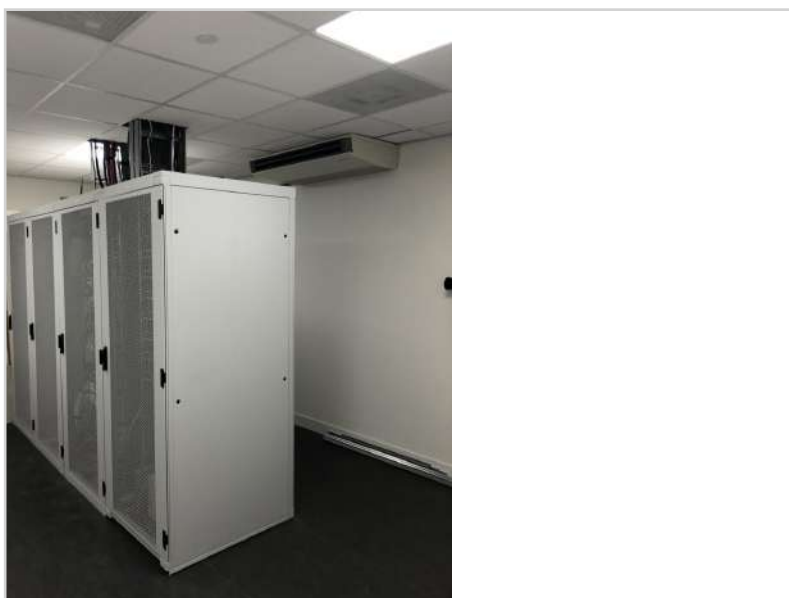
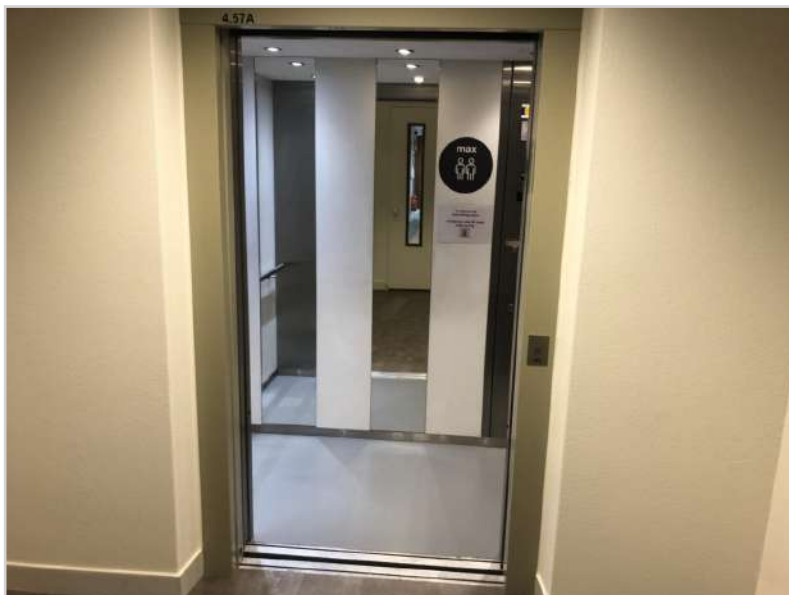
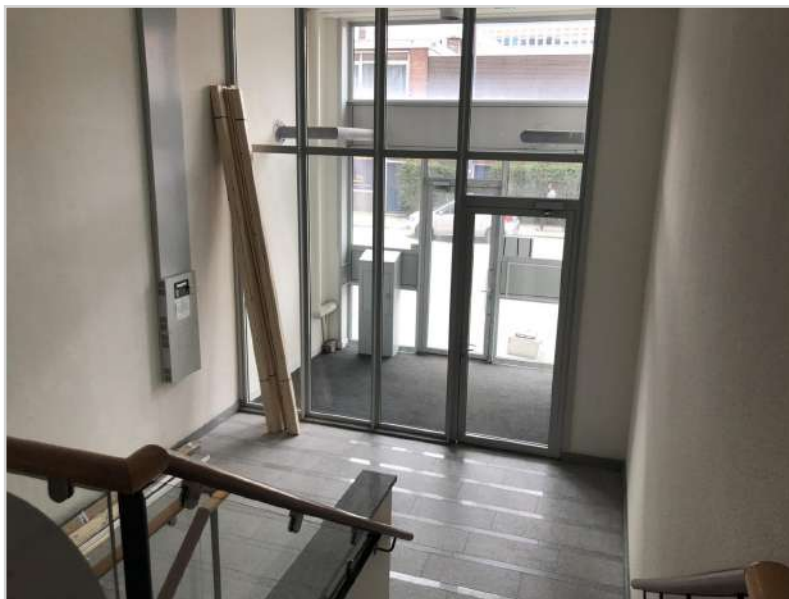
L BIJLAGEN OVERZICHT

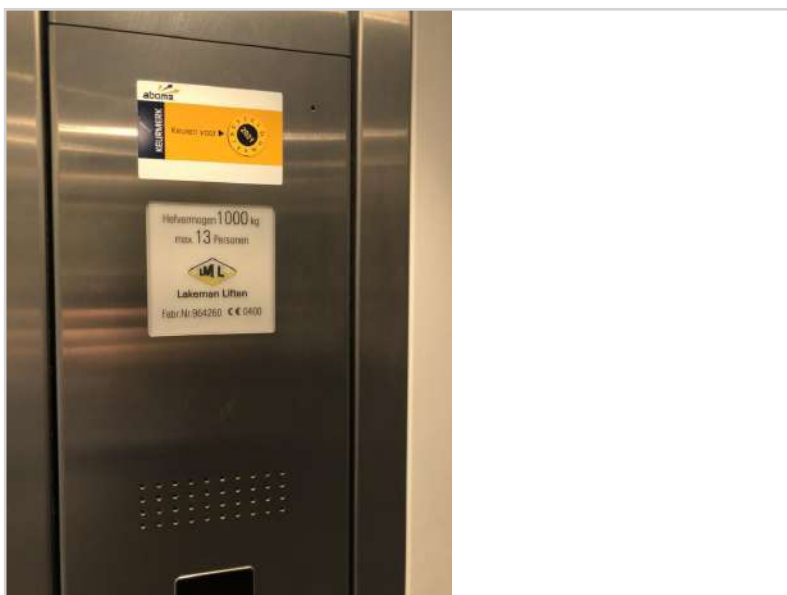
Bijlagen

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

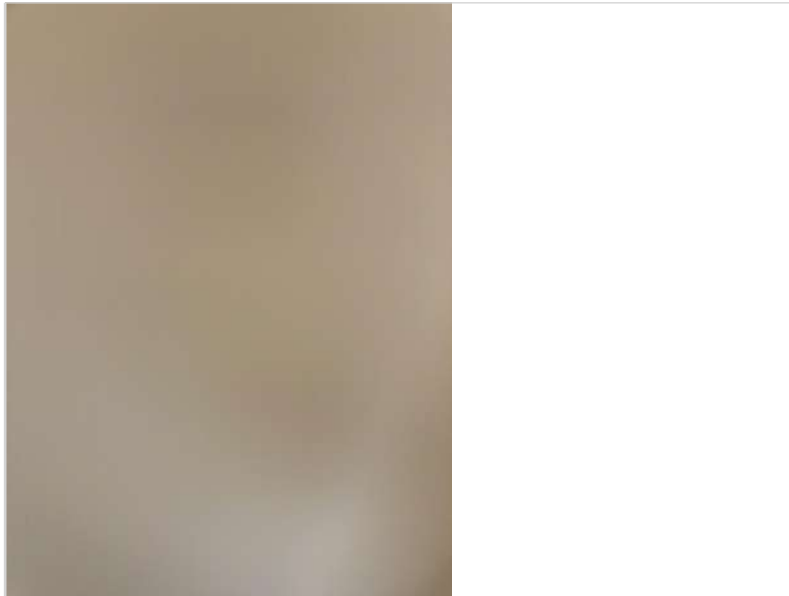


BIJLAGEN FOTO'S

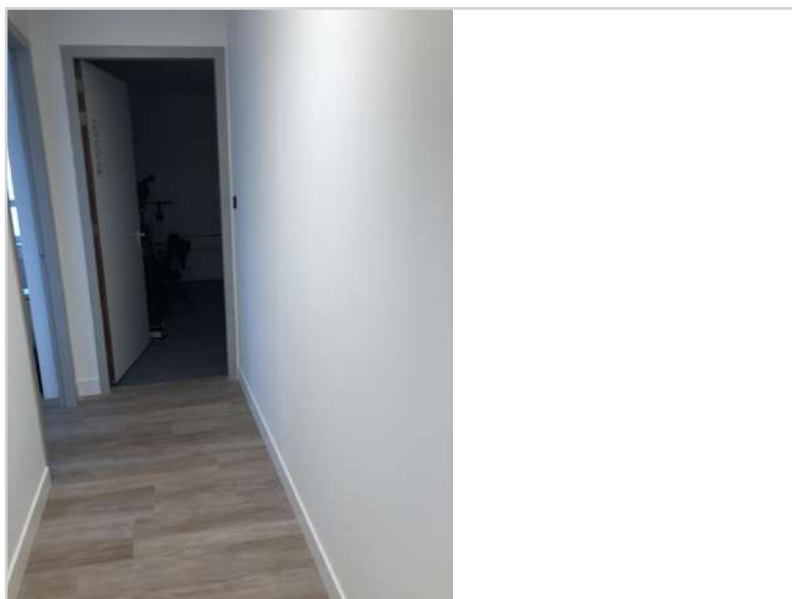
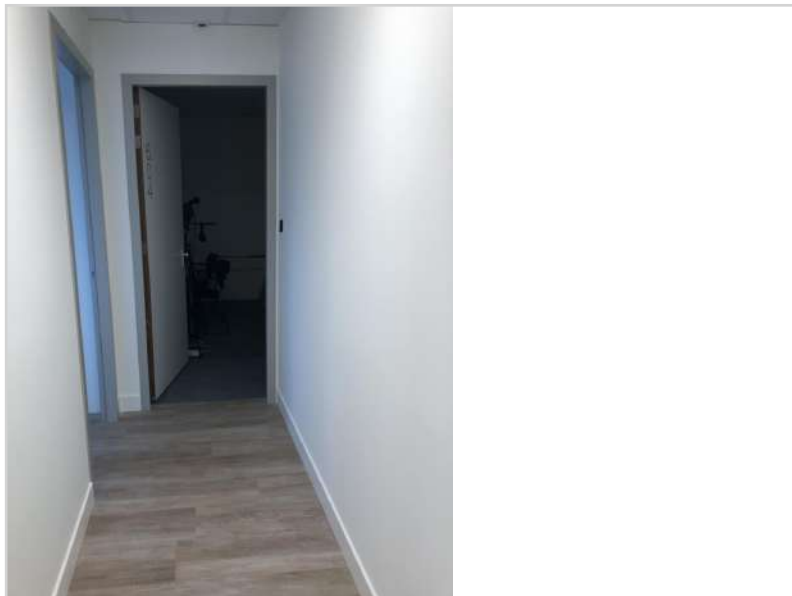








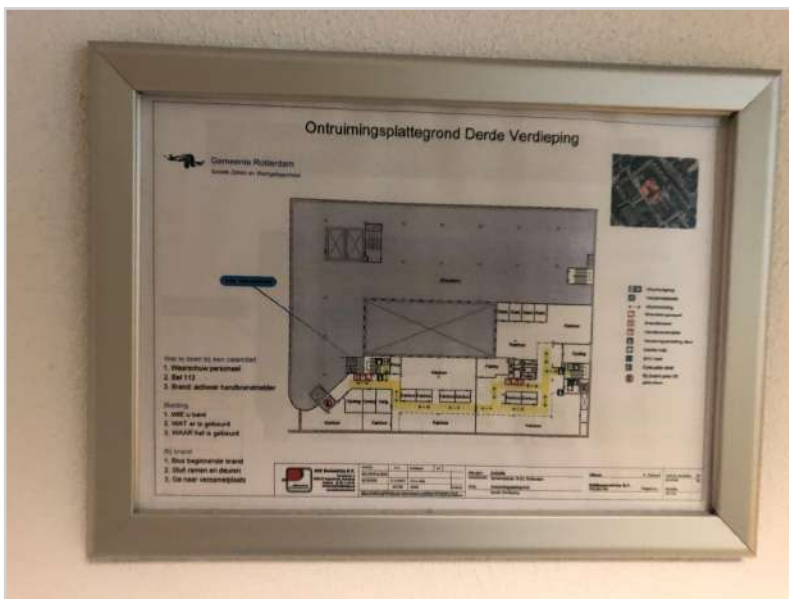










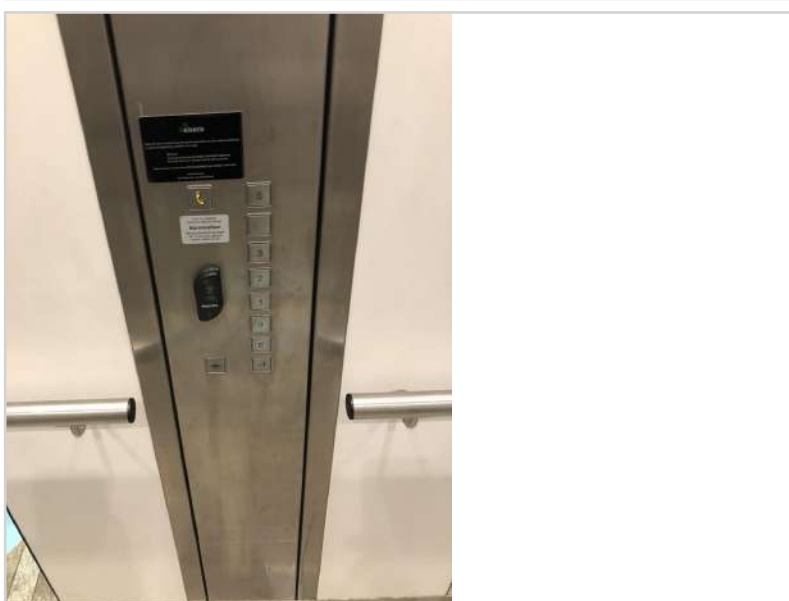








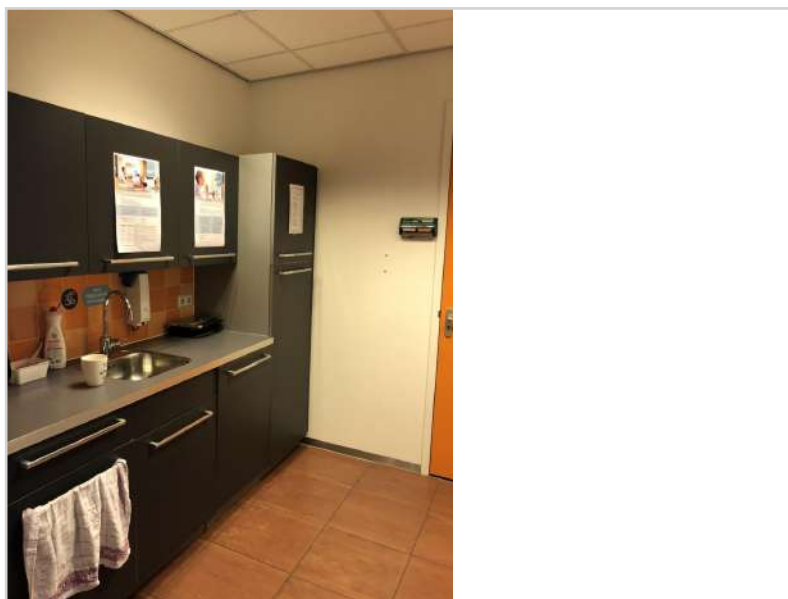




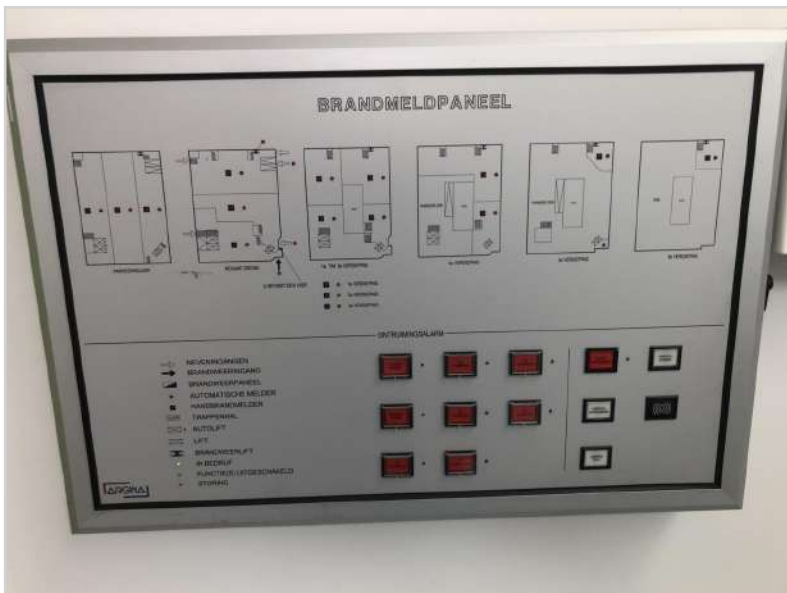















BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | aantal referenties: 9

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** | Westblaak 184, 3012 KN Rotterdam

Transactiedatum:	12-10-2020	Koopsom kk:	€ 20.750.000	
Adres:	Westblaak 184	Koopsom p/m²:	€ 1.715	
Plaats:	Rotterdam			
IPD type:	Kantoor			
m² / stuks:	12.097			
Bron:	Vastgoeddata			


Toelichting op deze referentie

Bouwjaar 1972, 48 jaar oud
Gebruiksoppervlakte 12.097 m²
Perceeloppervlakte 2.099 m²
Bebouwd oppervlakte 1.999 m²
Bebouwd percentage 95%
Pandhoogte 31 meter
Gebruiksdoel kantoorfunctie

Energie labels

Adres Energieklasse Energie-index Geldig tot
Westblaak 230 D 1.340 11 juni 2025
Westblaak 210 G 1.890 27 mei 2026


Referentie type: **koop** | K.P. Van Der Mandelelaan 9, 3062 MB Rotterdam

Transactiedatum:	13-12-2019	Koopsom kk:	€ 6.687.500	
Adres:	K.P. Van Der Mandelelaan 9	Koopsom p/m²:	€ 1.522	
Plaats:	Rotterdam	BAR:	10,32 %	
IPD type:	Kantoor			
m² / stuks:	4.393			
Bron:	Vastgoeddata			

Toelichting op deze referentie

Bouwjaar 1991, 29 jaar oud
Energie label
Adres Energieklasse Energie-index Geldig tot
K.P. van der Mandelelaan 9 C 1.190 23 maart 2025

Referentie type: **koop** | Fascinatio Boulevard 1302, 2909 VA CAPELLE AAN DEN IJSSEL

Transactiedatum:	15-6-2020	Koopsom kk:	€ 16.226.480	
Adres:	Fascinatio Boulevard 1302	Koopsom p/m²:	€ 1.987	
Plaats:	CAPELLE AAN DEN IJSSEL	BAR:	7,38 %	
IPD type:	Kantoor			
m² / stuks:	8.165			
Bron:	Vastgoeddata			

Toelichting op deze referentie

belangrijkste vastgoedtype kantoren
vastgoed naam Fascinatio Boulevard 1302, 1302A-B
grond eigendomssituatie grondeigenaar
energie label: A
bouwjaar 2008

Referentie type: **koop** | Parkstraat 83, 2514 JG Den Haag

Transactiedatum:	18-12-2019	Koopsom kk:	€ 34.660.000
Adres:	Parkstraat 83	Koopsom p/m ² :	€ 3.180
Plaats:	Den Haag		
IPD type:	Kantoor		
m ² / stuks:	10.900		
Bron:	Vastgoeddata		



Referentie type: **koop** | Lichtenauerlaan 122, 3062 ME Rotterdam

Transactiedatum:	19-2-2019	Koopsom kk:	€ 4.000.000
Adres:	Lichtenauerlaan 122	Koopsom p/m ² :	€ 1.181
Plaats:	Rotterdam	BAR:	14,70 %
IPD type:	Kantoor	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Slechter
Bouwjaar:	1998		
m ² / stuks:	3.387		
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie

gem. (resterende) looptijd huurcontract (jaar): 2
ruimtelijke leegstand 57,13%

Referentie type: **koop** | Euclideslaan 251, 3584 BV Utrecht

Transactiedatum:	20-12-2019	Koopsom kk:	€ 9.200.000
Adres:	Euclideslaan 251	Koopsom p/m ² :	€ 1.550
Plaats:	Utrecht	BAR:	9,35 %
IPD type:	Kantoor		
m ² / stuks:	5.935		
Bron:	Vastgoeddata		



Toelichting op deze referentie


Le Rève
eigendomssituatie: eeuwigdurende erfpacht
energielabel: A
Bbouwjaar: 1992

Referentie type: **koop** | Europalaan 44, 3526 KS Utrecht

Transactiedatum:	27-3-2020	Koopsom kk:	€ 44.000.000
Adres:	Europalaan 44	Koopsom p/m ² :	€ 2.655
Plaats:	Utrecht		
IPD type:	Kantoor		
m ² / stuks:	16.572		
Bron:	Vastgoeddata		



Referentie type: **koop** | Rhijnspoor 209, 2901 LB CAPELLE AAN DEN IJSSEL


Transactiedatum:	31-1-2020	Koopsom kk:	€ 24.910.007	
Adres:	Rhijnspoor 209	Koopsom p/m ² :	€ 1.380	
Plaats:	CAPELLE AAN DEN IJSSEL			
IPD type:	Kantoor			
m ² / stuks:	18.057			

Toelichting op deze referentie

Business Park Rhijnspoor

Bericht media: "Het complex is door de verkoper eind jaren '90 ontwikkeld en bestaat uit 18 kantoorvilla's, een restaurant en een multi-tenant kantoorgebouw. De afgelopen jaren is er geïnvesteerd in de verduurzaming van het complex. Hierdoor hebben de gebouwen een energielabel variërend van A++ tot C. Het businesspark heeft momenteel een bezettingsgraad van meer dan 90 procent en is verhuurd aan zowel grote internationale partijen als lokale ondernemers."

Referentie type: **koop** | H.J. Nederhorststraat 1, 2801 SC Gouda

Transactiedatum:	4-9-2020	Koopsom kk:	€ 16.536.000	
Adres:	H.J. Nederhorststraat 1	Koopsom p/m ² :	€ 1.998	
Plaats:	Gouda			
IPD type:	Kantoor			
m ² / stuks:	8.277			
Bron:	Database OTN			

 BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | aantal referenties: 6

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

Referentie type: **huurtransactie** | **K.P. van der Mandelelaan 120, 3062 MB ROTTERDAM**

Transactiedatum:	31-10-2019 23:00:00	Huuropbrengst:	€ 293.370
Straat:	K.P. van der Mandelelaan 120	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	ROTTERDAM	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 165,00
IPD type:	Kantoor		
Totaal m² of stuks:	1.778		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=13-11-2019, TxPrijs=165, TxConditie=verhuurd per vierkante meter per jaar, TxOppervlakte=1778, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofd functie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=1778

Referentie type: **huurtransactie** | **Galvanistraat 197, 3029 AD ROTTERDAM**

Transactiedatum:	30-9-2020 22:00:00	Huuropbrengst:	€ 144.000
Straat:	Galvanistraat 197	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	ROTTERDAM	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 180,00
IPD type:	Kantoor		
Totaal m² of stuks:	800		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=5-10-2020, TxPrijs=180, TxConditie=verhuurd per vierkante meter per jaar, TxOppervlakte=800, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofd functie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=760

Referentie type: **huurtransactie** | **Strevelsweg 700, 3083 AS ROTTERDAM**

Transactiedatum:	27-7-2020 22:00:00	Huuropbrengst:	€ 94.820
Straat:	Strevelsweg 700	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	ROTTERDAM	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 110,00
IPD type:	Kantoor		
Totaal m² of stuks:	862		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=28-7-2020, TxPrijs=110, TxConditie=verhuurd per vierkante meter per jaar, TxOppervlakte=862, Koopprijs=948200, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofd functie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=862

Referentie type: **huurtransactie** | Bahialaan 500, 3065 WC ROTTERDAM

Transactiedatum:	18-12-2019 23:00:00	Huuropbrengst:	€ 367.900
Straat:	Bahialaan 500	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	ROTTERDAM	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 142,82
IPD type:	Kantoor		
Totaal m² of stuks:	2.576		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=6-1-2020, TxPrijs=367900, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=2576, HuurConditie=per maand, Hoofd functie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=1834

Referentie type: **huurtransactie** | Laan op Zuid 393, 3072 DB ROTTERDAM

Transactiedatum:	27-10-2019 23:00:00	Huuropbrengst:	€ 180.015
Straat:	Laan op Zuid 393	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	ROTTERDAM	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 165,00
IPD type:	Kantoor		
Totaal m² of stuks:	1.091		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=13-1-2020, TxPrijs=165, TxConditie=verhuurd per vierkante meter per jaar, TxOppervlakte=1091, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofd functie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=1091

Referentie type: **huurtransactie** | Boompjes 406, 3011 XZ ROTTERDAM

Transactiedatum:	9-10-2019 22:00:00	Huuropbrengst:	€ 80.946
Straat:	Boompjes 406	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	ROTTERDAM	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 105,54
IPD type:	Kantoor		
Totaal m² of stuks:	767		
Bron:	Tiara Business		



Toelichting op deze referentie

Bron=Tiara Transactie, HuidigeStatus=verhuurd, Afmelddatum=22-10-2019, TxPrijs=80946, TxConditie=verhuurd per jaar, TxOppervlakte=767, HuurConditie=per vierkante meter per jaar, Hoofd functie=kantoorruimte, KantoorruimteOpp=767



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:	21522944
Complex:	Dynamostraat 16, 18, 22, 3083AK te Rotterdam
Adres:	Dynamostraat 1618-22, 3083AK te Rotterdam
Eigenaar:	AEFIDES INSPIRATIS I B.V.
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht

Object

Type object:	Commercieel
Oorspronkelijk bouwjaar:	2007
Monument:	Nee
Totaal BVO:	13.961 m²
VVO (m ²):	12.437 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,12
Parkeerplaatsen binnen:	89
Parkeerplaatsen buiten:	83
Parkeerratio:	1:72

Waardering

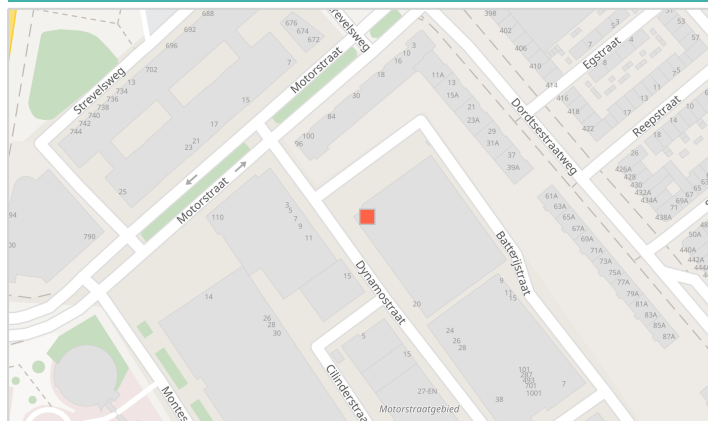
Opdrachtgever:	AC Rotterdam 12 C.V.
Contactpersoon:	Dhr. R. Pereira & Dhr. L. Hoefman
Doel taxatie:	Verslaglegging jaarrekening
Taxateur:	Herman Wentzel MRICS RRV RT
Waardepeildatum:	woensdag 30 september 2020
Marktwaaarde per m ² :	€ 1.321

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

EUR 16.425.000

Marktwaaarde kosten koper

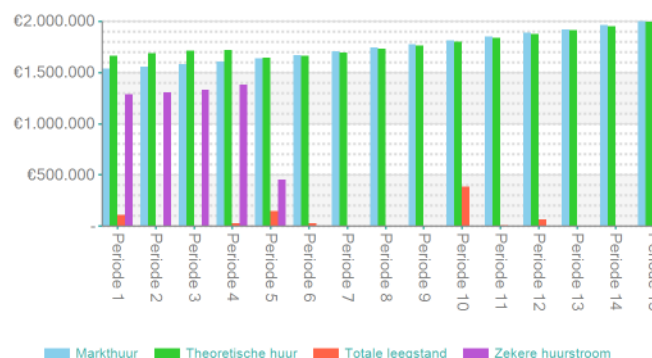
Locatie



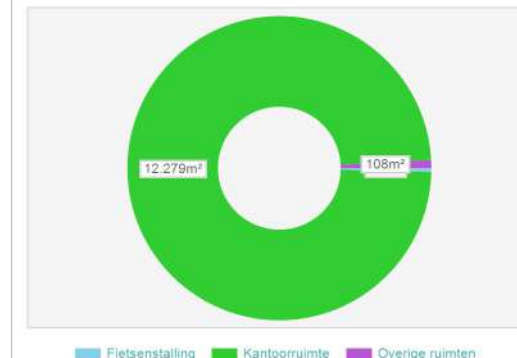
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



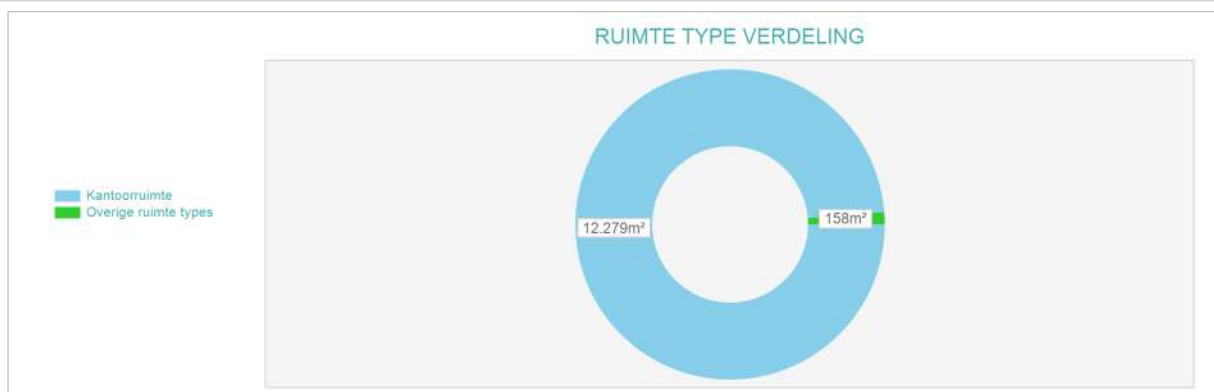
Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 1.523.490
Theoretische huur:	€ 1.647.906
Netto markt/herz. huur:	€ 1.310.681
Correctie meer- en minderhuur:	€ 428.237
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	14,0 %
BAR markt/herz. huur kk:	9,3 %

IPD type	VVO	Aantal	Huur/m ²	Huur %	Huurwaarde
Kantoor	12.387	-	€ 109	89%	€ 1.356.090
Overig	50	-	€ 50	-	€ 2.500
Parkeren binnen	-	89	€ 1.200	7%	€ 106.800
Parkeren buiten	-	83	€ 700	4%	€ 58.100
Totaal	12.437	172		100%	€ 1.523.490

Exploitatiekosten	Kost/m ²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 7,82	6,4%	€ 97.280
Onderhoud	€ 6,84	5,6%	€ 85.060
Beheerkosten	€ 2,45	2,0%	€ 30.470
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 17,11	14,0%	€ 212.809
Netto markthuur			€ 1.310.681
NAR % von			7,00%
Marktwaaarde von voor correcties			€ 18.724.010

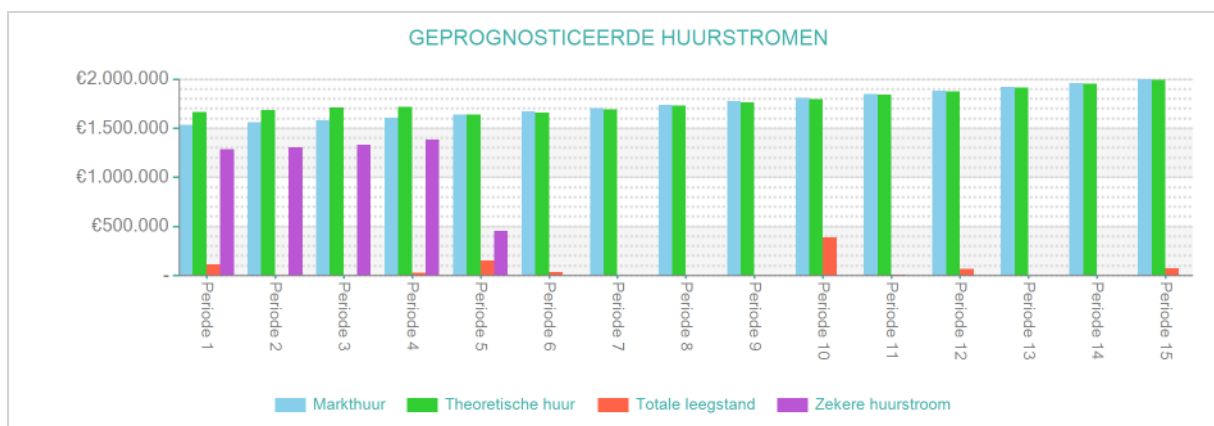
Contante waarde correcties	
Meer- en minderhuur	€ 428.237
Mutatieleegstand	-€ 884.141
Aanvangsleegstand	-€ 104.624
Huurvrij	-€ 481.891
(Mutatie-)Leegstandskosten	-€ 289.798
BTW compensatie	€ 223.390
Niet verrekenbare BTW	-€ 87.513
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-€ 99.024
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht	-
Totaal correcties	-€ 1.295.364
Marktwaaarde von	€ 17.428.646
Verwervingskosten	€ 1.002.024
Marktwaaarde kk	€ 16.426.622
Marktwaaarde kk afgerond	€ 16.425.000



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap factor von
Markt/reviewhuur	€ 1.523.490	€ 1.310.681	8,74%	8,23%	11,4
Huurinkomsten incl. leeg	€ 1.647.906	€ 1.435.097	9,46%	8,23%	10,6
Leegstand	€ 216.100				
Huurinkomsten excl. leeg	€ 1.431.806				
Markthuur eigenaar-gebruiker	-				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	9,27%
BAR kk huuropbrengst	8,72%
IRR	8,16%
Gem restduur contracten jr	3,92
Marktwaaarde kk per m ²	€ 1.321

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	8,15%



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	1.661.748	1.684.250	1.708.735	1.716.953	1.637.919	1.657.171	1.691.855	1.725.692	1.760.206	1.795.483	1.837.050	1.875.051	1.911.218	1.949.442	1.989.792
Aanvangsleegstand	-108.804	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	-27.632	-147.515	-29.622	-	-	-	-384.342	-3.692	-66.717	-	-	-68.714
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	-157.000	-158.160	-155.420	-82.253	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTW compensatie	64.952	65.861	66.822	62.056	379	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huurinkomsten	1.460.896	1.591.952	1.620.137	1.669.124	1.490.784	1.627.549	1.691.855	1.725.692	1.760.206	1.411.141	1.833.358	1.808.334	1.911.218	1.949.442	1.921.077
OZB	-48.380	-49.057	-49.769	-50.639	-51.652	-52.685	-53.739	-54.814	-55.910	-57.028	-58.169	-59.332	-60.519	-61.729	-62.964
Rioolbelasting	-628	-637	-646	-657	-670	-684	-697	-711	-725	-740	-755	-770	-785	-801	-817
Waterschapslasten	-34.794	-35.281	-35.792	-36.419	-37.147	-37.890	-38.648	-39.421	-40.209	-41.013	-41.834	-42.670	-43.524	-44.394	-45.282
Verzekering	-14.181	-14.429	-14.691	-15.013	-15.388	-15.773	-16.167	-16.571	-16.986	-17.410	-17.846	-18.292	-18.749	-19.218	-19.698
Overige vaste kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-97.983	-99.404	-100.898	-102.728	-104.858	-107.032	-109.251	-111.517	-113.830	-116.192	-118.603	-121.064	-123.577	-126.142	-128.761
Verhuurcourtage	-30.465	-	-	-	-49.194	-8.294	-	-	-	-34.508	-75.604	-18.681	-	-	-
Promotiekosten	-2.176	-	-	-1.094	-2.398	-592	-	-	-	-7.759	-	-1.334	-	-	-2.721
Mutatiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicekosten eigenaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leegstandkosten	-32.641	-	-	-1.094	-51.592	-8.886	-	-	-	-42.267	-75.604	-20.015	-	-	-2.721
Onderhoud	-85.801	-87.302	-88.887	-90.833	-93.104	-95.432	-97.817	-100.263	-102.769	-105.339	-107.972	-110.671	-113.438	-116.274	-119.181
Beheerkosten	-30.698	-31.112	-31.562	-32.108	-32.744	-33.383	-34.081	-34.763	-35.458	-36.167	-36.890	-37.655	-38.381	-39.149	-39.932
Oninbare huur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Niet verrekenbare BTW	-27.204	-21.609	-21.981	-22.178	-10.259	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-143.702	-140.024	-142.430	-145.119	-136.108	-128.814	-131.898	-135.025	-138.227	-141.506	-144.862	-148.326	-151.819	-155.423	-159.113
Renovaties	-94.557	-	-	-10.655	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur default risico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-94.557	-	-	-10.655	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	1.092.013	1.352.525	1.376.808	1.409.527	1.198.226	1.382.817	1.450.705	1.479.149	1.508.148	1.111.177	1.494.289	1.518.928	1.635.821	1.667.877	1.630.482
NCW Kasstromen	1.050.061	1.202.556	1.131.898	1.071.471	842.208	898.709	871.780	821.889	774.852	527.875	656.381	616.925	614.334	579.170	523.518

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 17.469.552
Marktwaarde KK	€ 16.465.177
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 16.475.000

Disconteringsvoet	8,15 %
NCW Kasstroom	€ 12.183.626

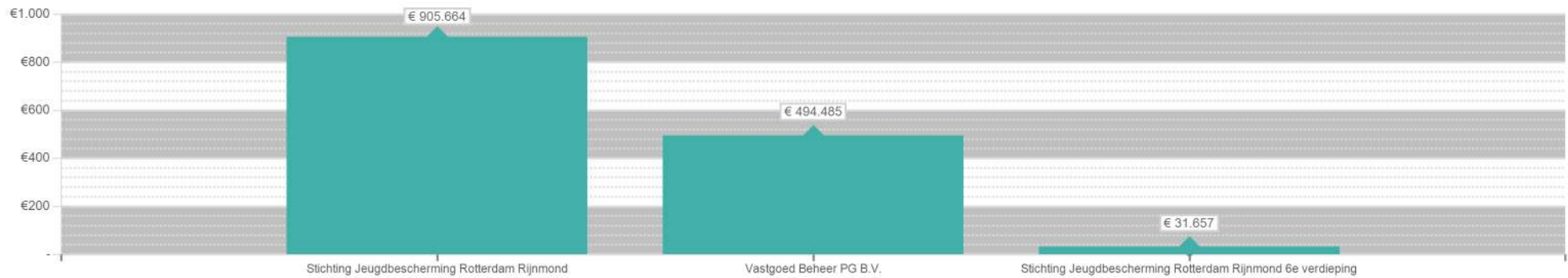
Exit Yield	8,50 %
NCW Eindwaarde	€ 5.285.927

Complex	Huurder	Adres	Startdatum	Datum afloop	Gem markthuur p/m ²	Markthuur	Contractuur	BTW belast	Kans vertrek 1e	Huurvrij	BTW comp.	Huurders risico	Looptijd	
Dynamostraat 16, 18, 22, 3083AK te Rotterdam	Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond	Dynamostraat 16	1-10-2019	30-9-2024	€ 110	€ 867.440	€ 905.664	Nee	25%	€ 223.867	€ 168.448		4,0	
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid						
		Kantoorruimte	Kantoor	8.267	7.354	€ 808.940	-	€ 110						
		Parkeerplaatsen kelder	Parkeren binnen	-	-	€ 56.400	47	€ 1.200						
		Parkeerplaatsen parkeerdek	Parkeren buiten	-	-	€ 2.100	3	€ 700						
		Subtotaal		8.267	7.354	€ 867.440	50							
	Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond 6e verdieping	Dynamostraat 16	1-1-2020	31-12-2024	€ 110	€ 24.640	€ 31.657	Nee	25%	€ 11.871	€ 6.269		4,3	
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid						
		Kantoorruimte	Kantoor	252	224	€ 24.640	-	€ 110						
		Subtotaal		252	224	€ 24.640	-							
	Vastgoed Beheer PG B.V.	Dynamostraat 16	1-7-2019	30-6-2024	€ 109	€ 415.310	€ 494.485	Nee	25%	€ 317.094	€ 85.354		3,7	
		Ruimtes	IPD Type	BVO in m ²	VVO in m ²	Markthuur jr	Aantal eenheden	Markthuur per eenheid						
		Fietsenstalling	Overig	50	50	€ 2.500	-	€ 50						
		Kantoorruimte	Kantoor	3.699	3.291	€ 362.010	-	€ 110						
		Parkeerplaatsen kelder	Parkeren binnen	-	-	€ 48.000	40	€ 1.200						
		Parkeerplaatsen parkeerdek	Parkeren buiten	-	-	€ 2.800	4	€ 700						
		Subtotaal		3.749	3.341	€ 415.310	44							
	Totaal m² en units			12.268	10.919	94								
	Totaal						€ 1.307.390	€ 1.431.806			€ 1.951.850	€ 853.029		

GEMIDDELDE MARKTHUUR PER M²



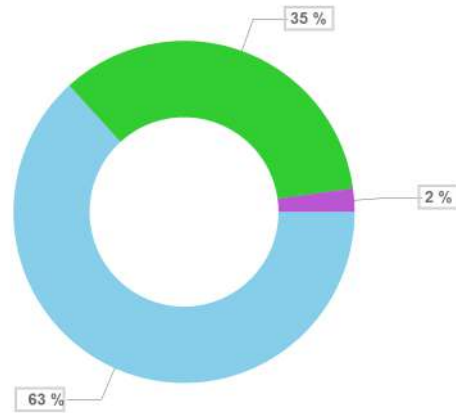
CONTRACTHUUR PER JAAR



CONTRACTHUUR PER JAAR IN %

Huurders

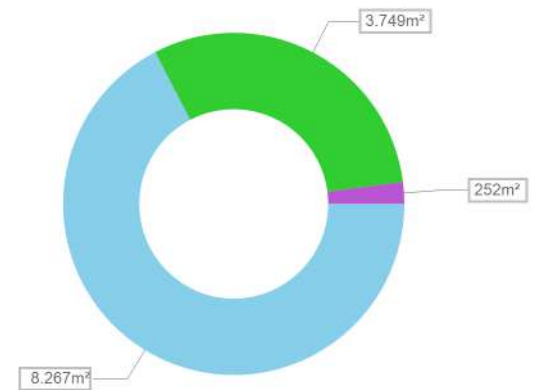
- Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond 6e verdieping
- Vastgoed Beheer PG B.V.
- Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond



VERDELING BVO IN IN %

Huurders

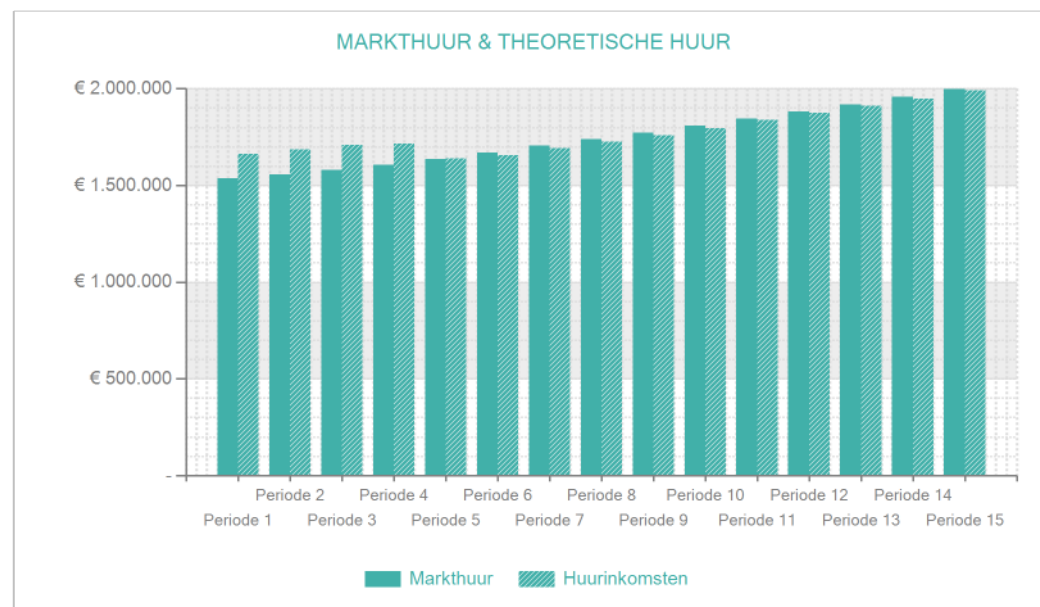
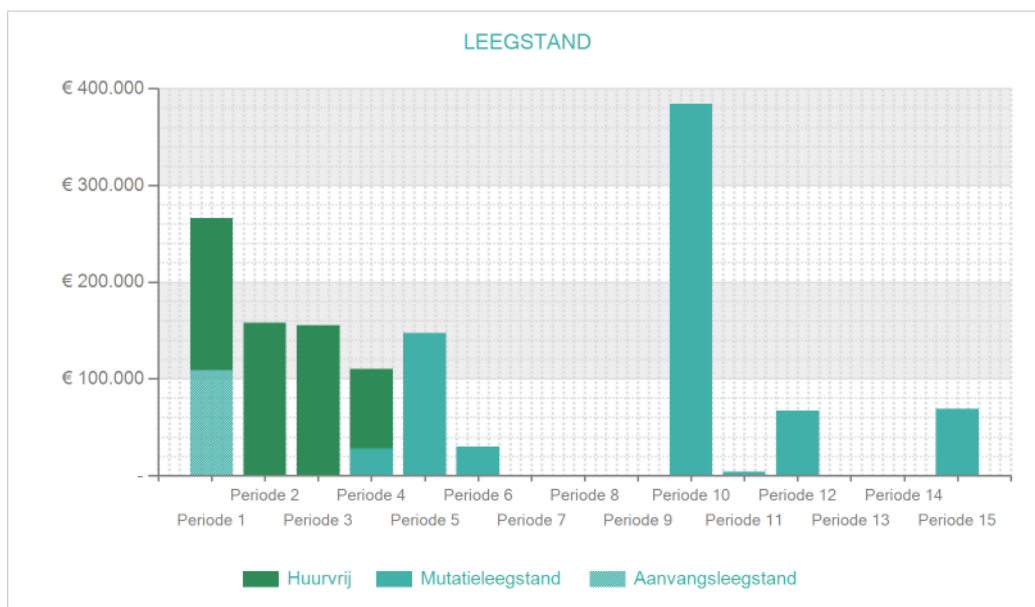
- Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond 6e verdieping
- Vastgoed Beheer PG B.V.
- Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond



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	108.804	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieleegstand	-	-	-	27.632	147.515	29.622	-	-	-	384.342	3.692	66.717	-	-	68.714
Structurele leegstand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurvrij	157.000	158.160	155.420	82.253	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	30.465	-	-	-	49.194	8.294	-	-	-	34.508	75.604	18.681	-	-	-
Promotiekosten	2.176	-	-	1.094	2.398	592	-	-	-	7.759	-	1.334	-	-	2.721
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	1.661.748	1.684.250	1.708.735	1.716.953	1.637.919	1.657.171	1.691.855	1.725.692	1.760.206	1.795.483	1.837.050	1.875.051	1.911.218	1.949.442	1.989.792
Markthuur	1.534.879	1.555.606	1.578.107	1.605.386	1.637.212	1.669.126	1.704.049	1.738.130	1.772.893	1.808.351	1.844.518	1.882.742	1.919.063	1.957.444	1.996.593
Meer- en minderhuur	123.413	128.471	129.815	114.818	1.900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meer- en minderhuur inclusief default risico	123.413	128.471	129.815	114.818	1.900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-





Bron: BKR / Kadaster

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Charlois I 1378 A1 Kadastrale objectidentificatie : 015660137810001 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Vereniging van eigenaren	Vereniging van eigenaars Batterijstraat/Dynamostraat Inspiratis I te Rotterdam
Ontstaan uit	Charlois I 1211 Charlois I 1212 Charlois I 1213

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Rotterdam	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78651/00056	Ingeschreven op 30-07-2020 om 09:12
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 74535/90 Splitsing in appartementsrechten	Ingeschreven op 04-12-2018 om 14:32
	Hyp4 53667/13	Ingeschreven op 11-12-2007 om 14:20
	Hyp4 53667/10	Ingeschreven op 11-12-2007 om 14:10
	Hyp4 53646/10	Ingeschreven op 07-12-2007 om 14:48
Aanvullende stukken	Hyp4 74571/36 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 74535/90	Ingeschreven op 10-12-2018 om 12:31
	Hyp4 74435/94 Waardeloosheid (verklaring van) Verbetering Is aanvulling op Hyp4 53667/13 Is aanvulling op Hyp4 53667/10 Is aanvulling op Hyp4 53646/10	Ingeschreven op 10-12-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	AEFIDES INSPIRATIS I B.V.	



BETREFT

Charlois I 1378 A1

UW REFERENTIE

mls

GELEVERD OP

11-09-2020 - 15:02

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11074130588

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-09-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

Adres Kollenbergweg 56
1101 AR AMSTERDAM

Statutaire zetel RIDDERKERK

KvK-nummer [24289140](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Charlois I 1378 A2 Kadastrale objectidentificatie : 015660137810002 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Vereniging van eigenaren	Vereniging van eigenaars Batterijstraat/Dynamostraat Inspiratis I te Rotterdam
Ontstaan uit	Charlois I 1211 Charlois I 1212 Charlois I 1213

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Rotterdam	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78651/00056	Ingeschreven op 30-07-2020 om 09:12
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 74535/90 Splitsing in appartementsrechten	Ingeschreven op 04-12-2018 om 14:32
	Hyp4 53667/13	Ingeschreven op 11-12-2007 om 14:20
	Hyp4 53667/10	Ingeschreven op 11-12-2007 om 14:10
	Hyp4 53646/10	Ingeschreven op 07-12-2007 om 14:48
Aanvullende stukken	Hyp4 74571/36 Bekrachtiging Is aanvulling op Hyp4 74535/90	Ingeschreven op 10-12-2018 om 12:31
	Hyp4 74435/94 Waardeloosheid (verklaring van) Verbetering Is aanvulling op Hyp4 53667/13 Is aanvulling op Hyp4 53667/10 Is aanvulling op Hyp4 53646/10	Ingeschreven op 10-12-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	AEFIDES INSPIRATIS I B.V.	



BETREFT

Charlois I 1378 A2

UW REFERENTIE

mls

GELEVERD OP

11-09-2020 - 15:03

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11074130752

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-09-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

Adres Kollenbergweg 56
1101 AR AMSTERDAM

Statutaire zetel RIDDERKERK

KvK-nummer [24289140](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Charlois I 1378 A3
	<small>Kadastrale objectidentificatie : 015660137810003 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'</small>
Vereniging van eigenaren	Vereniging van eigenaars Batterijstraat/Dynamostraat Inspiratis I te Rotterdam
Ontstaan uit	Charlois I 1211
	Charlois I 1212
	Charlois I 1213

AANTEKENINGEN

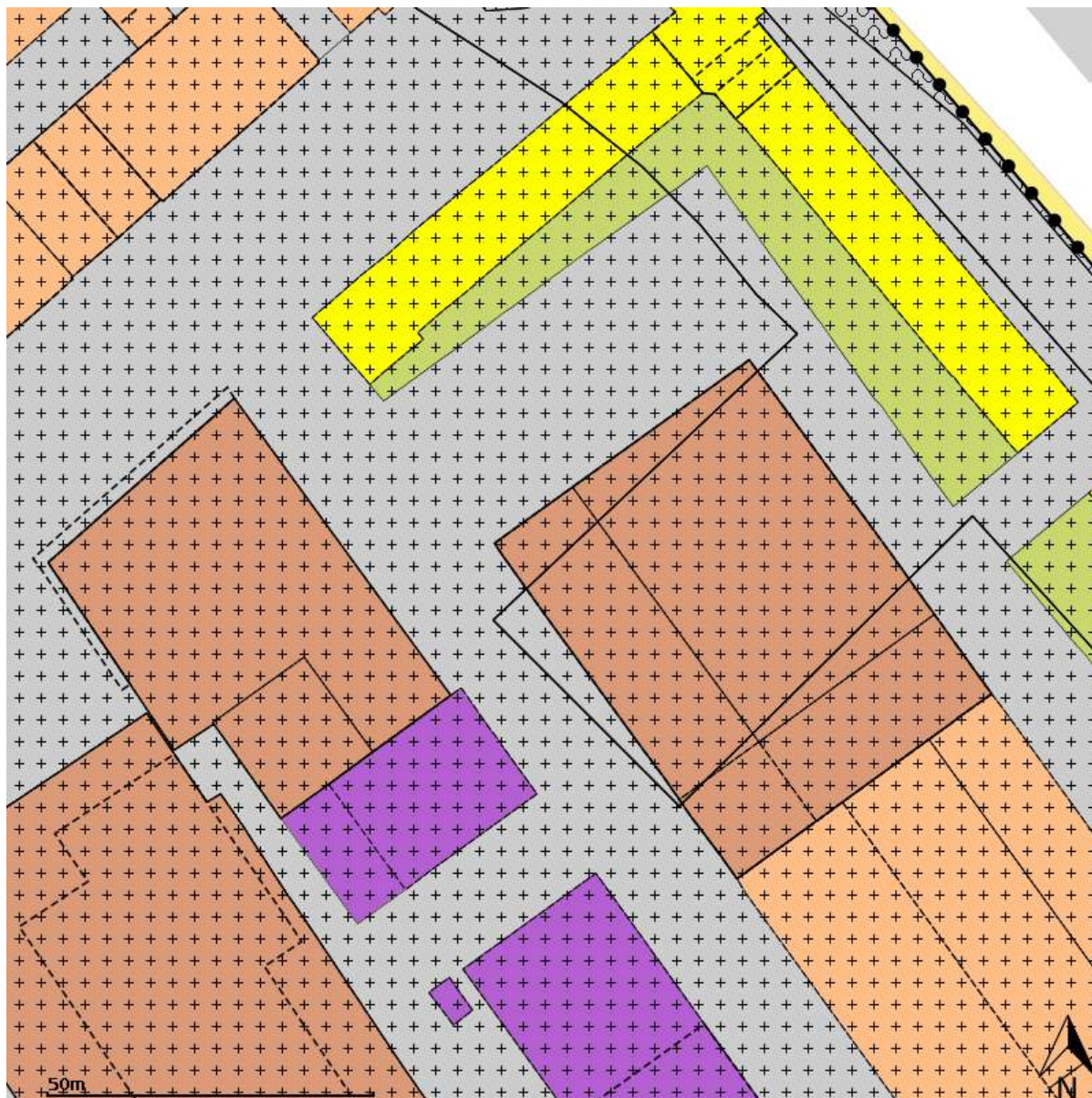
Publiekrechtelijke beperking	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Rotterdam	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78651/00056	Ingeschreven op 30-07-2020 om 09:12
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75009/184	Ingeschreven op 14-02-2019 om 12:02
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	AEGON Levensverzekering N.V.	
Adres	Lange Marktstraat 11 8911 AD LEEUWARDEN	
Postadres	Postbus 23002 8900 MC LEEUWARDEN	
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE	
KvK-nummer	27095315 (Bron: Handelsregister)	
	<small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>	
1 Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 74535/90	Ingeschreven op 04-12-2018 om 14:32
	Splitsing in appartementsrechten	

	Hyp4 53667/13	Ingeschreven op	11-12-2007 om 14:20
	Hyp4 53667/10	Ingeschreven op	11-12-2007 om 14:10
	Hyp4 53646/10	Ingeschreven op	07-12-2007 om 14:48
Aanvullende stukken	Hyp4 74571/36	Ingeschreven op	10-12-2018 om 12:31
	Bekrachtiging		
	Is aanvulling op Hyp4 74535/90		
	Hyp4 74435/94	Ingeschreven op	10-12-2018 om 09:00
	Waardeloosheid (verklaring van)		
	Verbetering		
	Is aanvulling op Hyp4 53667/13		
	Is aanvulling op Hyp4 53667/10		
	Is aanvulling op Hyp4 53646/10		
Overige stukken	Hyp4 74571/36	Ingeschreven op	10-12-2018 om 12:31
	Bekrachtiging		
	Hyp4 74535/5	Ingeschreven op	04-12-2018 om 10:55
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)		
Naam gerechtigde	AEFIDES INSPIRATIS I B.V.		
Adres	Kollenbergweg 56		
	1101 AR AMSTERDAM		
Statutaire zetel	RIDDERKERK		
KvK-nummer	24289140 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Plannaam:	Motorstraatgebied	Datum afdruk:	2019-12-11
Naam overheid:	gemeente Rotterdam	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2017-11-30
Planidn:	NL.IMRO.0599.BP1076Motorstrgeb-va01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



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



Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

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

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

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

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

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


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Artikel 15 Maatschappelijk - 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen met het daarbij behorende erf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1': uitsluitend maatschappelijke voorzieningen, met het daarbij behorende erf en gebouwde parkeervoorzieningen, die niet vallen onder de Geluidsgevoelige objecten genoemd in artikel 1 van deze regels;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'tuin': tevens tuin en perceelontsluitingen.
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk - 1' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies.

15.2.2 Bebouwingsnormen

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag slechts worden gebouwd met inachtneming van een vrije doorgang, waarvan de breedte minimaal 3 meter en de hoogte minimaal 3 meter moet bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder a mag de bouwgrens ter plaatse van de aanduiding 'tuin' worden overschreden door uitstekende bouwdelen en balkons, met dien verstande dat:
 1. een hoogte van ten minste 4,5 m boven maaiveld blijft vrij van bebouwing;
 2. ten hoogste 8% van het gevelvlak aan de Montessoriweg en ten hoogste 4% van het gevelvlak aan de Casimirstraat wordt betrokken in de overschrijding;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeergarage.



Rapport Bodemloket

RT059900250
Dynamostraat 15

Datum: 19-12-2019



Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

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

1 Algemeen

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

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam:	Dynamostraat 15
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:	RT059900250
Locatiecode gemeentelijk BIS:	AA059900250
Adres:	Dynamostraat 15 3083AK Rotterdam
Gegevensbeheerder:	Milieudienst Rijnmond

1.2 Statusinformatie

Vervolg:	monitoring.
Omschrijving:	Er wordt na de sanering de (rest)verontreiniging gemonitord om deze te beheersen en te beheren.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
autoverhuurbedrijf (7110)	huidig	huidig
autoverhuurbedrijf (7110)	huidig	huidig
autoverhuurbedrijf (7110)	huidig	huidig
autoreparatiebedrijf (501044)	huidig	huidig
chemische industrie (24)	1982	huidig
verchrominrichting (285103)	1982	huidig
galvaniseerinrichting (285105)	1982	huidig
gelijkrichtersinrichting (31109)	1982	huidig
galvaniseerinrichting (285105)	1972	1986
chemische industrie (24)	1970	huidig
verchrominrichting (285103)	1970	huidig
galvaniseerinrichting (285105)	1970	huidig
gelijkrichtersinrichting (31109)	1970	huidig
verchrominrichting (285103)	1957	huidig
chemische industrie (24)	1957	huidig
galvaniseerinrichting (285105)	1957	huidig
gelijkrichtersinrichting (31109)	1957	huidig

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Monitoringsrapportage	Ingenieursbureau Rotterdam	2017-0023	2017-06-06
(Na)zorgrapportage	Ingenieursbureau Rotterdam	2015-0030	2015-08-05
(Na)zorgrapportage	Ingenieursbureau Rotterdam	2013-0050	2013-08-21
Monitoringsrapportage	Ingenieursbureau Rotterdam	2010-0137	2010-10-19
Monitoringsrapportage	Ingenieursbureau Rotterdam	Onbekend	2008-04-18
Saneringsplan		Onbekend	2001-06-13
Nader onderzoek		Onbekend	2001-06-12
Sanerings evaluatie		Onbekend	1993-09-01
avr (aanvullend rapport)		Onbekend	1900-01-01
Monitoringsrapportage		Onbekend	1900-01-01
		Onbekend	1900-01-01
		Onbekend	1900-01-01
Orienterend bodemonderzoek		Onbekend	1900-01-01
Orienterend bodemonderzoek		Onbekend	1900-01-01
avr (aanvullend rapport)		Onbekend	1900-01-01
		Onbekend	1900-01-01
Sanerings onderzoek		Onbekend	1900-01-01
		Onbekend	1900-01-01
Saneringsplan		Onbekend	1900-01-01

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
Instemmen uitgevoerde sanering	9999336447	2017-08-03
Actieve zorg	22068903	2015-12-24
Actieve zorg	21640022	2013-10-14
Actieve zorg	21266498	2010-12-27
Actieve zorg	21270062	2008-05-30
Actieve zorg	21279518	2004-09-28
Actieve zorg	21281240	2003-07-31
besch. ernstig, niet urgent	21280392	2002-05-02
besch. ernstig, niet urgent	940914	
besch. ernstig, niet urgent	8712342	
besch. ernstig, niet urgent	8712708	
besch. ernstig, niet urgent	901231	
besch. ernstig, niet urgent	933215	
besch. ernstig, niet urgent	901230	
besch. ernstig, niet urgent	922802	
besch. ernstig, niet urgent	901232	
besch. ernstig, niet urgent	910901	

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
		2002-10-01	

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

DCMR Milieudienst Rijnmond

Bodemtelefoon: 010 2468140

info@dcmr.nl

Online bodeminformatie

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



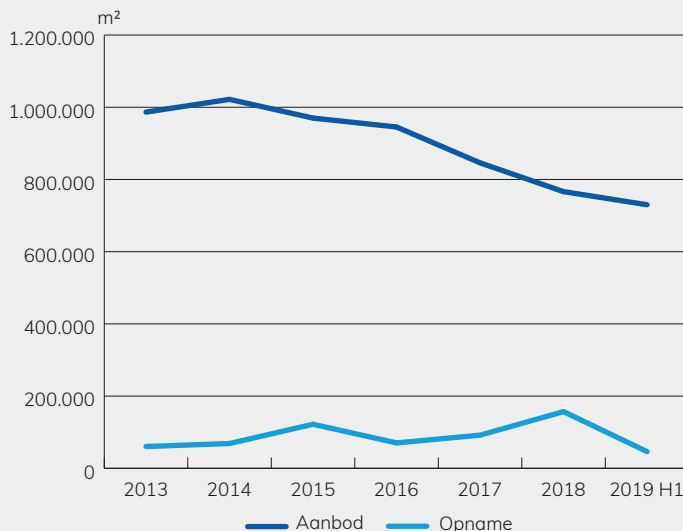
Groot-Rijnmond



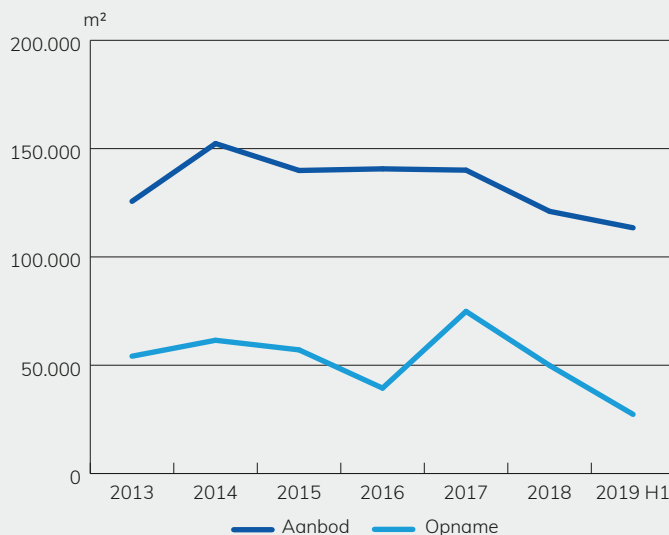
Algemeen

2019 Inwoners 1.441.452 t.o.v. 2018 ▲ 0,7%	2018 Vestigingen 113.440 t.o.v. 2017 ▲ 5,8%	2018 Banen 685.220 t.o.v. 2017 ▲ 2,1%
--	---	---

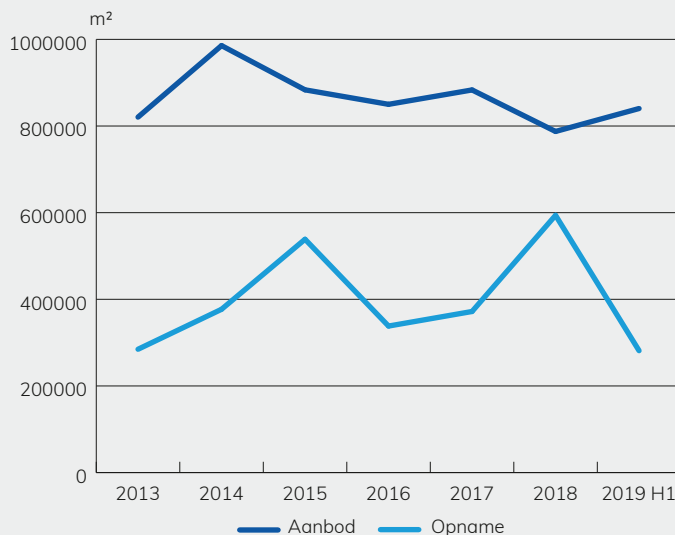
Kantoorruimte aanbod en opname



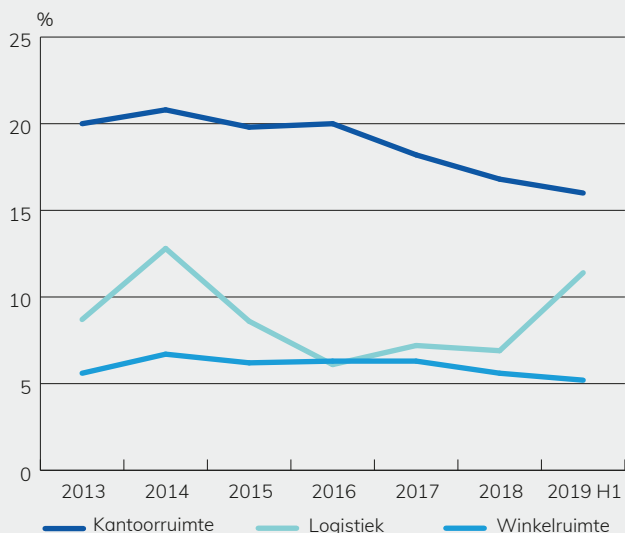
Winkelruimte aanbod en opname



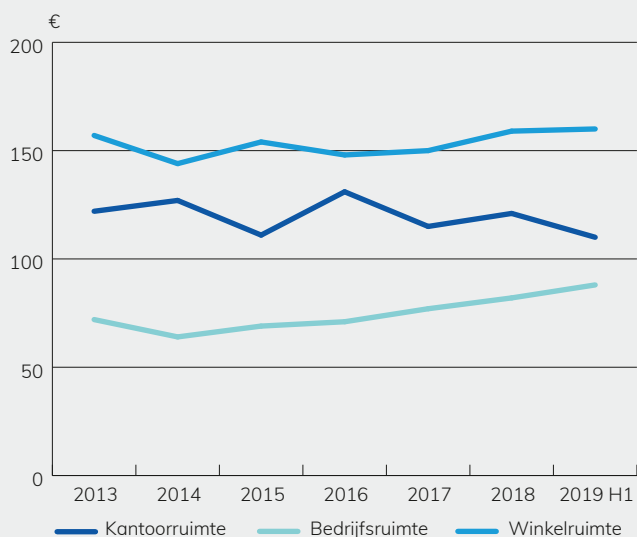
Bedrijfsruimte aanbod en opname



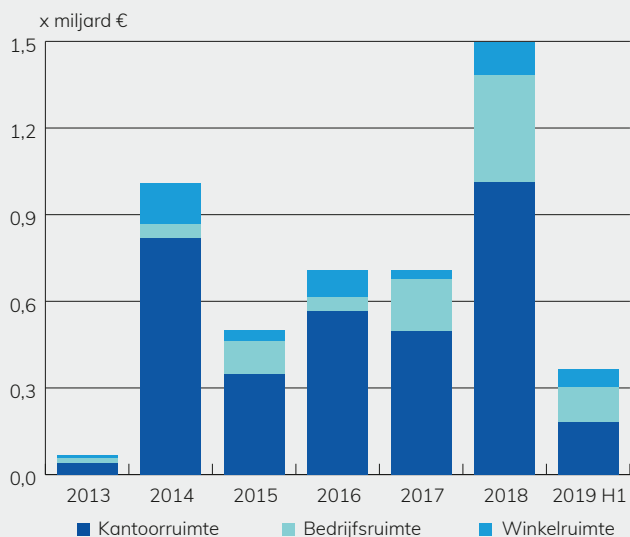
Leegstand



Huurprijzen gemiddeld



Beleggingen



Voorraad

Begin 2019	Logistiek	Winkelruimte
Kantoorruimte	2.752.170 m ²	2.165.012 m ²
4.565.815 m²		
t.o.v. 2018	▲ 14,9%	▼ 1,9%
▼ 1,9%		

Aanbod

Begin 2019	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
Kantoorruimte	840.375 m ²	113.445 m ²
729.965 m²		
t.o.v. 2018 H1	▲ 14%	▼ 21%
▼ 12%		

Structureel aanbod

2019 H1	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
Kantoorruimte	96.385 m ²	19.305 m ²
149.495 m²		
t.o.v. 2018 H1	▼ 24%	▲ 15%
▲ 2%		

Opname

2019 H1	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
Kantoorruimte	281.430 m ²	27.310 m ²
46.131 m²		
t.o.v. 2018 H1	▲ 75%	▼ 20%
▼ 4%		

Transactielooptijden

2019 H1	Bedrijfsruimte	Winkelruimte
Kantoorruimte	150 dagen	167 dagen
354 dagen		
t.o.v. 2018 H1	▲ 6	▲ 27
▲ 29		

N° Estimate Replacement Costs Project Wellsteen - dd September XX, 2020		Budget	
		Immediate	1-3 years
1	SITE 01 - Rotterdam - Dynamostraat (2007) 12 495 m²		
	Periodical Inspections and statutory compliance		
	Works regarding remodelling		
	Server	€ 5.000,00	
	repair and adjust barrier	€ 4.167,63	
	Parking entrance basement	€ 3.198,00	
	Fire retardant wall	€ 8.850,00	
	Placing letterboxes	€ 1.124,79	
	Fire doors elevators	€ 1.500,00	
	Acces system units	€ 25.000,00	
	Replacing camera system	€ 44.900,00	
			€ 9.978,00
	Total estimate	€ 93.740,42	€ 9.978,00

Huurovereenkomst

tussen

**Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XII
en Vastgoed Beheer PG B.V.**

inzake:

**Inspiratis
Dynamostraat 18-22
te Rotterdam**

Voor meer informatie over deze huurovereenkomst kunt u contact opnemen met:

Cushman & Wakefield

Weena 796

3014 DA Rotterdam

+31 10 4333 555

J.C. Fokker

Joiselle.Fokker@cushwake.com

Jfo/Cze/Rr21602

KERNGEGEVENS HUUROVEREENKOMST

- **Verhuurder** : Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XII
- **Huurder** : Vastgoed Beheer PG B.V.
- **Object/gehuurde** : circa 3.290,7 m² v.v.o. kantoorruimte gelegen op de begane grond en 4^e verdieping van het kantoorgebouw Inspiratis gelegen aan de Dynamostraat 18-22 te Rotterdam alsmede 44 parkeerplaatsen en 50 fietsenstallingsplaatsen.
- **Huuringangsdatum** : 1 juli 2019
- **Huurtermijn** : 5 jaar met een aansluitende huuroptie van 5 jaar
- **Verlenging** : met een aansluitende huuroptie van 5 jaar. Daarna aansluitende perioden van telkens 5 jaar
- **Opzegtermijn** : ja van tenminste 12 maanden
- **Markthuurprijsherziening** : nee
- **Aanvangshuurprijs** : Kantoorruimte : EUR 125,- per m² per jaar te vermeerderen met 4,5% BTW compensatie
Parkeren : EUR 1.200,- per plaats per jaar te vermeerderen met 4,5% BTW compensatie
Fietsenstalling : EUR 50,- per stallingsplaats per jaar te vermeerderen met 4,5% BTW compensatie
- **BTW over huurprijs** : nee
- **Betaaltermijn** : per kwartaal vooruit
- **Bankgarantie** : ja, bankgarantie ter grootte van 3 maanden huur, inclusief BTW.
- **Indexering** : ja, jaarlijks, voor het eerst per 1 juli 2020 op basis van het "CPI-Alle Huishoudens" (2015 =100)
- **Beheerder** : Arcona Capital Asset Management B.V.
- **Bijzondere bepalingen** : zie artikel 11 e.v.



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

1) **Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XII**, een stichting opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Gemeente Groningen en kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van koophandel onder nummer **01113985** (de **Stichting Bewaarder**), in haar hoedanigheid van bewaarder en juridisch rechthebbende ten aanzien van het vermogen van AC ROTTERDAM 12 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 **71471294**, (de **Commanditaire Vennootschap**), op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door Aefides Vastgoed XII B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van koophandel onder nummer **02100071** (de **Beherend Vennoot**), in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de Commanditaire Vennootschap, kopie van een recent gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel is aan deze huurovereenkomst gehecht (**bijlage 1**)
kopie van een geldig legitimatiebewijs is aan deze huurovereenkomst gehecht (**bijlage 2**)

hierna te noemen '**Verhuurder**',

EN

2) **Vastgoed Beheer PG B.V.** gevestigd/~~wonende~~ te **'s-Gravenhage, 2553 RJ, Monsterseweg 93**, ingeschreven in het handelsregister van de kamers van koophandel onder nummer **24470664**, kopie van een recent gewaarmerkt uittreksel Kamer van Koophandel is aan deze huurovereenkomst gehecht (**bijlage 3**)
omzetbelastingnummer **NVT**

hierna te noemen '**Huurder**',

rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer drs. F. Verschoor**
kopie van een geldig legitimatiebewijs is aan deze huurovereenkomst gehecht (**bijlage 4**)

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Paraaf Verhuurder



Paraaf Huurder

Artikel 1: Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte (hierna 'gehuurde'), **ter grootte van 1.856,4 m2 v.v.o. gelegen op de begane grond (unit 00.01) en 1.434,3 m2 op de 4^e verdieping (unit 04.01) v.v.o. inclusief algemene ruimte, van het kantoorgebouw Inspiratis aan de Dynamostraat 18-22 kadastraal bekend gemeente Charlois sectie I nummer 1211. Het te huren metrage is gemeten volgens NEN 2580 (bijlage 5).** Het gehuurde is nader aangeduid op de als **bijlage 6** bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. 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. **Bij het gehuurde worden tevens 44 parkeerplaatsen gehuurd, waarvan er 40 gelegen zijn in de onder het gebouw gesitueerde parkeergarage en 4 op het bovengelegen parkeerdek, alsmede 50 fietsenstallingsplaatsen in de ondergelegen garage.**
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **kantoorruimte ten behoeve van kantoorwerkzaamheden alsmede ontvangst-, en behandelruimte ten behoeve van cliënten en medewerkers van een of meerdere formules van de Parnassia Groep, alsmede parkeren ten behoeve van personenauto's het stallen van motorfietsen en/of fietsen.**
- 1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
- 1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt **zoveel als bouwkundig is toegestaan.**
- 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. Het gehuurde heeft een energielabel **A (bijlage 8).**
- 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.**

Artikel 2: Voorwaarden

- 2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.
- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3: Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op **1 juli 2019** (hierna 'ingangdatum') en is aangegaan voor een periode van **5 jaar** en loopt tot en met **30 juni 2024.**

Paraaf Verhuurder 

Paraaf Huurder 

- 3.2** Na het verstrijken van de in artikel 3.1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging van **Huurder voortgezet voor een periode van 5 jaar (huurdersoptie) derhalve tot en met 30 juni 2029. Deze huurdersoptie houdt in dat aan het einde van de eerste huurtermijn per 30 juni 2024 alleen Huurder en dus niet Verhuurder de huurovereenkomst kan beëindigen. Hierna wordt de huurovereenkomst verlengd met periodes van telkens 5 jaar, behoudens opzegging door Huurder dan wel Verhuurder e.e.a. in overeenstemming met artikelen 3.3 en 3.4.**
- 3.3** Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Huurder aan Verhuurder of door Verhuurder aan Huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd tegen ieder tijdstip, met inachtneming van een termijn van **tenminste 12 maanden.**
- 3.4** Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Artikel 4: Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

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

- **Kantoorruimte: 3.290,7 m² v.v.o. x EUR 125,00 per m² = EUR 411.337,50 per jaar te vermeerderen met een BTW compensatie ter grootte van 4,5%.**
- **Parkeerplaatsen: 44 plaatsen x EUR 1.200,00 per plaats = EUR 52.800,00 per jaar te vermeerderen met een BTW compensatie ter grootte van 4,5%.**
- **Fietsenstalling: 50 plaatsen x EUR 50,00 per fietsenstallingsplaats = EUR 2.500,00 per jaar te vermeerderen met een BTW compensatie ter grootte van 4,5%.**

Totaal: EUR 466.637,50 (zegge: vierhonderd zesenzestig duizend zeshonderd zevenendertig euro en vijftig cent) te vermeerderen met 4,5% BTW compensatie.

- 4.2** Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.
- 4.3** ~~Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsoopvolger(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 juli** voor het eerst met ingang van **1 juli 2020** aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

Ten aanzien van de jaarlijkse huurprijswijziging geldt het volgende:

- **Een jaarlijkse index tot en met 3% wordt volledig doorbelast**
- **Een jaarlijkse index boven 3% wordt niet aan Huurder doorbelast.**

Paraaf Verhuurder

Paraaf Huurder

4.6 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het verzorgen van levering van zaken en diensten. ~~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 10.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt deze vergoeding bij voorbaat weergegeven in artikel 4.8.~~

4.7 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van 3 kalendermaanden bedraagt bij huuringangdatum:

	EUR
• De huurprijs kantoorruimte	102.834,38
• De BTW compensatie ter grootte van 4,5%	4.627,55
• De huurprijs parkeerplaatsen	13.200,00
• De BTW compensatie ter grootte van 4,5%	594,00
• De huurprijs fietsenstalingsplaatsen	625,00
• De BTW compensatie ter grootte van 4,5%	28,13

Totaal

121.909,06

Zegge: **honderdeenëntwintigduizend negenhonderdnegen euro en zes cent.**

4.8 Met het oog op de ingangsdatum 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, **zonder nog rekening te houden met de wijze waarop de incentive zoals omschreven in artikel 13. Zal worden aangewend, EUR 121.909,06, zijnde de huurprijs inclusief BTW compensatie.** Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **1 juli 2019**. Huurfacturen kunnen worden verstuurd naar crediteuren@parnassiagroep.nl

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

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

Artikel 5: Kosten van levering van zaken en diensten

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

5.2 Huurder is zelf verantwoordelijk voor het verzorgen van de levering van zaken en diensten. **Uitgangspunt is dat verhuurder tot op heden wel alle zaken heeft uitgevoerd voortvloeiende uit de huurovereenkomst. De servicekosten zullen gezamenlijk worden uitgevoerd met CJG.**

Paraaf Verhuurder

Paraaf Huurder

Artikel 6: Zekerheden

- 6.1 Huurder zal voor de ingangsdatum **een bankgarantie doen stellen** ter grootte van **EUR 121.909,06** (zegge: **honderdeenëntwintigduizend negenhonderdneven en zes cent**).
- 6.2 ~~Over de waarborgsom wordt **welgeen** rente vergoed.~~
- 6.3 **De bankgarantie dient te worden gesteld conform het ROZ bankgarantiemodel door een Nederlandse bank (of een bank met een Nederlandse vestiging, waarbij de bankgarantie in dat geval in te roepen dient te zijn tegen de Nederlandse vestiging en eventuele geschillen worden beslecht voor een Nederlandse rechter op grond van het Nederlandse recht) die te goeder naam en faam bekend staat.**

Artikel 7: Beheerder

- 7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **verhuurder**.
- 7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder zich 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.

Artikel 8: Incentives

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

Artikel 9: Asbest/Milieu

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

Artikel 10: Duurzaamheid/Green lease

- 10.1 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.

Paraaf Verhuurder

Paraaf Huurder

Bijzondere bepalingen

Artikel 11: Opleveringsniveau

11.1 Het gehuurde wordt opgeleverd in de huidige staat, inclusief onder meer de volgende voorzieningen:

- centrale entree voor gemeenschappelijk gebruik;
- liften voor gemeenschappelijk gebruik;
- verwarming middels CV installatie;
- kabelgoten ten behoeve van elektra, data en telefoon;
- verlaagde geluidsabsorberende (steenwol-)systeemplafonds met ingebouwde verlichtingsarmaturen;
- mechanische ventilatie in combinatie met topkoeling;
- gescheiden dames-, en herentoiletgroep per verdieping.

Zolang de 1e en 2e verdieping van de rechterzijde van het gebouw door CJV gehuurd worden, zal de lift bij de hoofdentree door en voor rekening van Verhuurder zodanig ingeregeld worden dat de lift exclusief gebruik kan worden door Huurder. Met andere woorden de lift opent niet op de 1^e en 2^e verdieping. Zodra er deelverhuur ontstaat, zullen partijen een werkbare oplossing realiseren teneinde deze verdiepingen via hoofdentree toegankelijk te laten zijn.

Daarnaast zal Verhuurder in de trappenhuisen een toegangscontrole systeem aanbrengen.

Daarnaast worden alle aanwezige inrichtingscomponenten om niet in de als dan verkerende staat aan Huurder overgedragen. Dit behelst onder andere de navolgende voorzieningen:

- vloerbedekking;
- scheidingswanden;
- pantry's;
- databekabeling;
- receptiebalie op de begane grond;
- spreekkamers.

Artikel 12: Incentive

12.1 Huurvrije periode

Verhuurder verstrekt aan Huurder een incentive ter grootte van 12 maanden huur met betrekking tot de kantoorruimte. Deze incentive kan door Huurder worden aangewend als een huurvrije periode, dan wel een korting op de huurprijs. De incentive heeft geen betrekking op de huur van de parkeerplaatsen en de servicekosten.

De totale incentive omvat een huurbedrag van $3.290,7 \text{ m}^2 * € 125,00 = € 411.337,5$. Dit bedrag zal gedurende de looptijd van de 1^e huurtermijn naar rato worden verrekend met de kwartaalbetalingen. Per saldo bedraagt de korting per kwartaal €20.566,87

Gedurende de gehele huurtermijn is Huurder wel servicekosten te vermeerderen met BTW verschuldigd.

12.2 Inrichtingsbijdrage

Verhuurder verstrekt aan huurder een inrichtingsbijdrage ter grootte van EUR 50,- per m², vrij van BTW ten behoeve van inbouw/verbouwingswerkzaamheden in het gehuurde aan Huurder uit te keren. De inrichtingsbijdrage zal aan Huurder worden uitgekeerd na overleg door Huurder van de daarmee gepaard gaande facturen.

Paraaf Verhuurder

Paraaf Huurder

Artikel 13: Eindoplevering

Aan het einde van de huurtermijn heeft Huurder het recht om het gehuurde op te leveren in de staat waarin het zich alsdan bevindt, zij het dat het gehuurde door Huurder als een goed huisvader onderhouden dient te worden en schoon, zonder schade, behoudens normale slijtage opgeleverd dient te worden.

Artikel 14: Aanpassingen / voorzieningen

Met uitzondering van structurele bouwkundige en/of (elektro) technische aanpassingen is Huurder gerechtigd, na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Verhuurder, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst aanpassingen c.q. wijzigingen in het gehuurde aan te brengen. Verhuurder zal zijn goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden. Verhuurder is gerechtigd om aan zijn goedkeuring voorwaarden te verbinden met betrekking tot de wijze van oplevering bij het einde van de huurovereenkomst. Bij het einde van de huurovereenkomst is Verhuurder aan Huurder geen vergoeding verschuldigd.

Artikel 15: Toegang tot het gehuurde

Huurder heeft 24 uur, zeven dagen per week toegang tot het gehuurde.

Artikel 16: Energieprestatielabel

Het gehuurde heeft energielabel A.

Artikel 17: Right of First refusal

Huurder verkrijgt van Verhuurder vanaf huringangsdatum een eenmalig Right of First Refusal met betrekking tot de 5^e en 6^e verdieping. Indien Huurder gebruik maakt van het Right of First Refusal geldt dat de huurcondities gelijk zullen worden gesteld aan de voorwaarden die Verhuurder op dat moment schriftelijk biedt aan de derde partij die interesse heeft getoond, welke voorwaarden voor die derde partij in beginsel aanvaardbaar zijn.

Voor het Right of First Refusal wordt een beslissingstermijn voor Huurder van 10 werkdagen gehanteerd, vanaf het moment dat Verhuurder schriftelijk geïnformeerd heeft. Indien Huurder geen gebruik maakt van het Right of First Refusal, staat het Verhuurder vrij om de ruimte te verhuren aan de desbetreffende derde partij.

Artikel 18: Onderhuur

Het is Huurder na voorafgaande schriftelijke toestemming door Verhuurder toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk onder te verhuren. Verhuurder zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden weigeren. Huurder blijft te allen tijde verantwoordelijk en aansprakelijk jegens Verhuurder voor een correcte nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit de hoofdhuurovereenkomst.

Het gebruik van de ruimte door een of meerdere formules van de Parnassia Groep (enig aandeelhouder van Vastgoed Beheer PG B.V.) zal niet worden aangemerkt als onderverhuur.

Paraaf Verhuurder

Paraaf Huurder

Artikel 19: Ter beschikkingstelling

Op voorwaarde dat de huurovereenkomst door partijen is getekend en de bankgarantie is gesteld, zal het gehuurde aan Huurder ter beschikking worden gesteld. Vanaf die datum gaan alle rechten en plichten reeds over op Huurder, behoudens de betaling van de huurpenningen.

Artikel 20: Bestemming

Behoudens gegronde reden, zal Verhuurder zich gedurende de looptijd inzetten om de huidige bestemming (maatschappelijk) te handhaven. Zodanig dat het gebruik van Huurder past binnen de bestemming.

Artikel 21: Continuïteit huurovereenkomst

Indien de vergoedingsstructuur vanuit overheidswege wordt gereduceerd of beëindigd en Huurder kan schriftelijk aantonen dat de businesscase productie voor het gehuurde niet meer kan worden gecontinueerd treden partijen in overleg met elkaar omtrent de continuïteit van de huurovereenkomst.

Artikel 22: Parkeerplaatsen

Huurder ontvangt meer passen dan het aantal te huren parkeerplaatsen.

Artikel 23: Fietsenstalling

Het betreft een fietsenstalling exclusief voor de Huurder.

Artikel 24: Installaties en Infra

Huurder is gerechtigd om alle gebouw gebonden installaties voor eigen rekening te inspecteren. Brandscheidingen, brandcompartimenten en alle gebouw gebonden installaties dienen te voldoen aan de eisen zoals vastgelegd in de wet- en regelgeving hieromtrent (conform huidig bouwbesluit/gebruiksbesluit). Alle installaties dienen naar behoren te functioneren regulier onderhouden zijn. Hieronder vallen onder andere de gebouwinstallaties, de inbraakinstallatie, een gecertificeerde BMI-en ontruimingsinstallatie en overige installaties. Indien de voornoemde brandscheidingen, brandcompartimenten en installaties niet voldoen aan de wet- en regelgeving (conform huidig bouwbesluit/gebruiksbesluit) en/of deze door bevoegde overheidsinstanties wordt afgekeurd wordt Verhuurder eraan gehouden de afgekeurde zaken per omgaande te laten herstellen dan wel te vervangen door een daartoe gecertificeerd installatietechnisch bureau.

Artikel 25: Tekeningbevoegdheid

Huurder verklaart door ondertekening van deze overeenkomst al bij voorbaat dat degene die namens hem alle met de huurovereenkomst samenhangende stukken ondertekent, respectievelijk zal ondertekenen en daarmee verband houdende afspraken maakt, respectievelijk zal maken, daartoe bevoegd is.

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

Paraaf Verhuurder

Paraaf Huurder

AKKOORD EN ONDERTEKENING

Aldus opgemaakt in **tweevoud** en ondertekend,

te AMSTERDAM, d.d. 10-4-2019

Verhuurder:
**Aefides Vastgoed XII B.V. als
beherend vennoot van AC Rotterdam 12 C.V.**
namens deze,

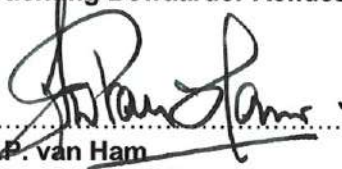
te Rotterdam, d.d. 10-4-2019

Huurder:
Vastgoed Beheer PG B.V.
namens deze,


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


.....
De heer Drs. F. Verschoor


.....
K.J. Hokman
**STICHTING BEWAARDER JURIDISCHE
EIGENDOM AEFIDES VASTGOED XII**
(Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed)


.....
H.P. van Ham
**STICHTING BEWAARDER JURIDISCHE
EIGENDOM AEFIDES VASTGOED XII**
(Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed)

Bijlagen

- 1) uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder
- 2) kopie paspoort **rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder**
- 3) uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder
- 4) kopie paspoort **rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder**
- 5) meting volgens **NEN 2580**
- 6) plattegrond/tekening van het gehuurde
- 7) proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- 8) algemene bepalingen
- 9) (model) bankgarantie
- 10) energielabel

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

Handtekening Huurder
te De Vondam, d.d. 21/3/2019

Huurder:
Vastgoed Beheer PG B.V.
namens deze,


.....
De heer Drs. F. Verschoor



ARCONA CAPITAL

HUUROVEREENKOMST



adres | straat en huisnummer
Dynamostraat 16, 18-22

plaats
Rotterdam

huurder
Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond

verhuurder
Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XII

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE, SAMENVATTING

Betrokken partijen

Verhuurder : Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XII
Huurder : Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond

Het gehuurde

Adres : Dynamostraat 16-22 in ROTTERDAM
Metrage : Een totaal van ca. 7.353,7m² v.v.o., verdeeld als volgt:

Dynamostraat 16
Begane grond : ca. 819,2 m²
1^e verdieping : ca. 1.471,7 m²
2^e verdieping : ca. 1.470m²
3^e verdieping : ca. 1.468,2m²

Dynamostraat 18-22
1^e verdieping : ca. 1.062,4 m²
2^e verdieping : ca. 1.062,2m²

Parkeren : 47 parkeerplaatsen gelegen in de parkeerkelder van het Kantoorgebouw alsmede 3 parkeerplaatsen op het parkeerdek.

Duur, verlenging en opzegging

Huuringangsdatum : 1 oktober 2019
Hureinddatum : 30 september 2024
Huurtermijn : 5 jaar
Verlengingsmogelijkheden : 5 jaar
Opzegtermijn : 12 maanden

Huurprijs, omzetbelasting, betalingsverplichting, betaalperiode

Aanvangshuurprijs per jaar : €845.675,5,- exclusief BTW

De huurprijs is opgebouwd als volgt:

kantoorruimte : € 115,- per m² per jaar, exclusief BTW
parkeren : € 1.200,- per plaats per jaar, exclusief BTW
omzetbelasting : nee, BTW compensatie ter grootte van 4,5% van actuele jaarhuur
Betaalperiode : 3 kalendermaand(en)
1^e huur betaling : 1 oktober 2019

paraaf huurder

paraaf verhuurder

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

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

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

Ondergetekenden:

STICHTING BEWAARDER JURIDISCHE EIGENDOM AEFIDES VASTGOED XII, een stichting opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Gemeente Leeuwarden en kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **01113985**, (de **Stichting Bewaarder**) in haar hoedanigheid van bewaarder en juridisch rechthebbende ten aanzien van het vermogen van **AC Rotterdam 12 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 **71471294**, (de **Commanditaire Vennootschap**), op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door **Aefides Vastgoed XII 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 **02100071** (de **Beherend Vennoot**), in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de **Commanditaire Vennootschap**.

hierna te noemen "Verhuurder",

en

STICHTING JEUGDBESCHERMING ROTTERDAM RIJNMOND gevestigd te **Dynamostraat 16, 3083 AK ROTTERDAM**, postadres **Postbus 54054, 3008 JB ROTTERDAM**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **24332597**, vertegenwoordigd door mevrouw **A. Kruijthof**

hierna te noemen "Huurder",

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de bedrijfsruimte, (hierna 'het gehuurde'), **omvattende ca. 7.353,72m² gemeten volgens NEN 2580 meetcertificaat voor verhuurbaar vloeroppervlakte gelegen aan de Dynamostraat 16 op de begane grond, de 1^{ste} verdieping, 2^{de} verdieping en 3^e verdieping en aan de Dynamostraat 18-22 de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping, alsmede 47 parkeerplaatsen gelegen in de parkeerkelder alsmede 3 parkeerplaatsen op het parkeerdek, plaatselijk bekend als Dynamostraat 16-22 in ROTTERDAM, kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie I, nummer 1211, 1212 en 1213.** Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen gearafaerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering, **waarin wordt 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 gearafaerde foto's.**

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend gebruikt worden als **kantoorruimte ten behoeve van bureauwerkzaamheden, cliënten/balieruimte en parkeerplaatsen ten behoeve van het stallen van personenauto's en motorfietsen.**

In aanvulling op voornoemde bestemming garandeert verhuurder dat de overige ruimten in het gebouw niet zullen worden verhuurd ten behoeve van de exploitatie van zalenverhuur of ander overlast gevend gebruik.

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 **400 kg/m2.**

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

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

Voorwaarden

2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 1 7-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.

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

Duur, verlenging en opzegging

3.1 De huurovereenkomst gaat in op **1 oktober 2019 (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van 5 jaar en loopt tot en met 30 september 2024.**

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 **aansluitende perioden van telkens 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 12 maanden. **Zowel huurder als verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen na 5 jaar (derhalve per 30 september 2024) en 10 jaar (derhalve per september 2029).**

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

Paraaf verhuurder: 

Paraaf huurder: 

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis €
845.675,50,-
 (zegge: achthonderdvijfenveertigduizend zeshonderdvijfenzeventig en vijftig cent euro)
- De aanvangshuurprijs is als volgt opgebouwd:
- | | | | | |
|------|---|---|---|----------|
| (i) | De huurprijs bedraagt op jaarbasis: | | | |
| | 7.353,7m ² x € 115,- | = | € | |
| | 845.675,50,- | | | |
| (ii) | De huurprijs voor de parkeerplaatsen bedraagt op jaarbasis: | | € | 60.000,- |
| | 50 parkeerplaatsen x € 1.200,- | = | | |

Voor genoemde 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 ter grootte van 4,5% van de actuele jaarhuur 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. De hierboven bedoelde door Huurder verschuldigde afzonderlijke vergoeding is weergegeven in artikel 4.8 als een betaling eens per kwartaal.
- 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 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 oktober voor het eerst met ingang van 1 oktober 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 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.~~

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

- 4.8 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten: Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:
- de huurprijs € 226.418,88
 - 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 € 10.188,85
- totaal € 236.607,73**
(zegge: tweehonderdzesendertigduizend zeshonderdzeven en drieënzeventig cent)

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 oktober 2019 tot en met 31 december 2019 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag €236.607,73. Huurder zal dit bedrag voldoen voor of op 1 oktober 2019.

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 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 voor de ingangsdatum een bankgarantie (door een in Nederland erkende bankinstelling) doen stellen voor een bedrag van € 236.607,73 (zegge: tweehonderdzesendertigduizend zeshonderdzeven en drieënzeventig 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 aangetekend post.

Paraaf verhuurder: 

Paraaf huurder: 

Incentives

- 8 Verhuurder verstrekt aan Huurder een incentive ter grootte van 12 maanden huur met betrekking tot de additionele vierkante meters (totaal 2.124,6m²) aan de Dynamostraat 18-22 alsmede voor de additionele 26 parkeerplaatsen. De totale incentive omvat een huurbedrag van $2.124,6 \text{ m}^2 * € 115,00 + 26 * € 1200,00 = €275.529,00$. Dit bedrag zal gedurende 4 jaar aan het begin van elk jaar verrekend worden (€68.882,25). Daarnaast verstrekt verhuurder aan huurder een inrichtingsbijdrage ter grootte van €50,- per m², vrij van BTW ten behoeve van inbouw/verbouwingswerkzaamheden in het huurde aan Huurder uit te keren.

Asbest/Milieu

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

Duurzaamheid/Green lease

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

Bijzondere bepalingen

- 11.1 Wijze van oplevering**
Bij aanvang van de huurovereenkomst dan wel op de eerdere datum van oplevering van de te huren ruimte (incl. de 1^{ste} en 2^{de} verdieping aan de Dynamostraat 18-22) zal een opleveringsrapport worden gemaakt dat door Huurder en Verhuurder dient te worden ondertekend, dit opleveringsrapport zal per ingangsdatum huurovereenkomst ingaan.
- 11.2 Onderverhuur**
Huurder heeft het recht om het gehuurde geheel of gedeeltelijk, onder te verhuren aan gelieerde instellingen met schriftelijke toestemming van verhuurder.

Huurder heeft het recht om het gehuurde, geheel of gedeeltelijk, onder te verhuren aan derden na schrifttoestemming van verhuurder, welke zijn toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren of vertragen. Het weigeren van toestemming zal niet onredelijk zijn indien onderhuurder qua moraliteit en solvabiliteit niet minimaal gelijkwaardig is aan huurder.
- 11.3 Indeplaatsstelling**
Huurder heeft het recht een andere huurder ten aanzien van het gehuurde in de plaats te stellen. Indien huurder van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken, zal zij verhuurder ter zake informeren en informatie van deze andere huurder aan verhuurder ter beoordeling beschikbaar stellen. Verhuurder zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden weigeren. Verhuurder zal onder andere de moraliteit, kredietwaardigheid, de liquiditeit en de solvabiliteit van de andere huurder toetsen alsmede het vermogen van de andere huurder om aan de verplichtingen uit de huurovereenkomst te voldoen. Indien de andere huurder op een of meerdere vlakken niet minimaal gelijkwaardig is aan huurder zal het weigeren van goedkeuring door verhuurder niet als onredelijk gekenmerkt kunnen worden.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

- 11.4 Aanpassing van de inrichting van het gehuurde**
Huurder heeft de mogelijkheid tot het aanpassen van de inrichting van het gehuurde. Een en ander na schriftelijke toestemming van verhuurder, die haar toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren.
- 11.5 Oplevering aan het einde van de huurovereenkomst**
Bij oplevering is huurder verplicht het gehuurde leeg en ontruimd op te leveren, ontdaan van inrichtingszaken zoals scheidingswanden, tapijt, bekabeling, pantry en andere zaken welke niet tot het gehuurde behoren. Tevens is huurder verplicht beschadigingen aan het gehuurde, anders dan als gevolg van normale slijtage, vakkundig te laten herstellen. Huurder heeft de mogelijkheid de inrichting middels een afkoopsom over te nemen.
- 11.6 Toegang tot het gehuurde**
Huurder heeft **24 uur per dag, 7 dagen per week** toegang tot het gehuurde.
- 11.7 Beveiligingssysteem**
Huurder heeft het recht om in het gehuurde een beveiligingssysteem te installeren met bijvoorbeeld toegangscontrole door middel van key-cards, een videocamerabeveiligingssysteem en patrouilles van een beveiligingsdienst. Zulks op voorwaarde dat de privacy van de overige huurders wordt gerespecteerd.
- 11.8 Aanpassen elektra-tussenmeter**
Verhuurder zal voor zijn rekening en in overleg met huurder zorgdragen voor aanpassen van de elektratussenmeter in het gehuurde.
- 11.9 Brandweerelsen**
Verhuurder **garandeert** dat het gehuurde bij oplevering **voldoet aan de geldende brandweerelsen**.
- 11.10 Reclamerechten**
Huurder heeft bij het afnemen van het benoemde metrage het recht om de reeds op het gebouw aanwezige naamsreclame te continueren. Alle kosten die gemoeid zijn met de naam aanduiding, waaronder vergunningen, installatie, onderhoud en verwijdering en daarop volgende reiniging en reparatie van de gevel, komen voor rekening van huurder.
- 11.11 Ter beschikkingstelling**
Op voorwaarde dat de huurovereenkomst door partijen is getekend en de bankgarantie is gesteld, zal het gehuurde aan Huurder ter beschikking worden gesteld. Vanaf die datum gaan alle rechten en plichten reeds over op Huurder, behoudens de betaling van de huurpenningen.
- 11.12 Overige**
Op de 1e en 2e etage worden de doorbraken per etage, van de huidige etages naar de nieuw te huren etages, **gerealiseerd en bekostigd door de verhuurder**. Het betreft 2 doorbraken per etage, in totaal 4 doorbraken.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

Huurovereenkomst inzake
Dynamostraat 16-22
te Rotterdam
d.d. 1 oktober 2019

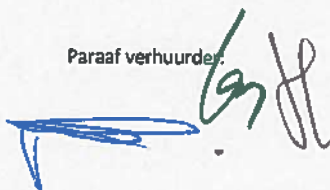
Bijlagen: *)

- algemene bepalingen
- plattegrond/tekening van het gehuurde
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- energielabel
- bankgarantie (toe te voegen een maand naar tekenen contract)
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder
- kopie legitimatiebewijs rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder
- kopie legitimatiebewijs rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder

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

Handtekening(en*) Huurder[s*]:

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Verhuurder:

plaats:

datum:

AMSTERDAM 4-6-2019



P.H.J. Mars
Aefides Vastgoed XII B.V. als beherend vennoot
Van AC Rotterdam 12 C.V.

Huurder:

plaats: Rotterdam

datum: 29-05-2019



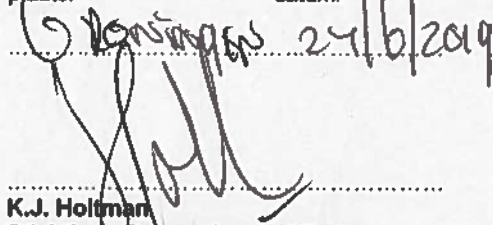
A. Kruithof

Stichting Jeugdbescherming Rotterdam
Rijnmond

plaats:

datum:


Rotterdam 24/6/2019



.....
K.J. Holtman
Stichting Bewaarder Juridische
Eigendom Aefides Vastgoed XII
(Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed)

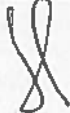
plaats: ~~Rotterdam~~

datum: 16-6-19.



.....
H.P. van Ham
Stichting Bewaarder Juridische
Eigendom Aefides Vastgoed XII
(Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed)

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 geparafeerde proces-verbaal van oplevering niet zijn uitgezonderd.

Geschiktheid van het gehuurde

2.1 Voor de vraag of huurgenotsbepurende felten 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 lifftechniek, slechts bedrijven inschakelen waarmee Verhuurder tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP) respectievelijk door de Stichting Nederlands Instituut voor 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. Hiertoehoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

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

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

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

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

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

Onderhuur

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

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

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

Milieu en energielabel

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

7.2 Het is Huurder niet toegestaan:

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

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

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

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

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

Gedrageregels, voorschriften en verbodsbepalingen

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

8.2 Het is Huurder niet toegestaan:

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

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

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

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

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

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

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

Schade

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

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

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

Aansprakelijkheid

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

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

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

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

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

Kosten onderhoud, herstel en vernieuwingen, inspecties en keuringen

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

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

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

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

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

11.4 Voor rekening van Verhuurder zijn de kosten van:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veranderingen en toevoegingen door Huurder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Onderhoud en renovatie door Verhuurder

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

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

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

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

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

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

Verzoeken/toestemming

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

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

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

Wijziging organisatie Huurder/Verhuurder

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

Taxatie en bezichtiging van het gehuurde

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

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

16.3 Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende een jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is Huurder verplicht, zonder daar enige aanspraak aan te ontnemen, 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 blijkens 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.

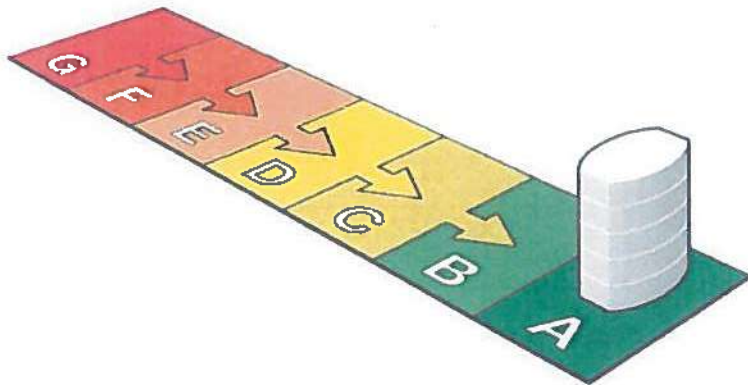
Slotbepaling

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.

Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk

Dynamostraat 16 Rotterdam

Kantoorfunctie

(zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakte

11928,6 m²

Opnamedatum

24-03-2016

Energie label geldig tot

24-03-2026

Afmeldnummer

539126767

Naam adviseur

Ing. A.B. van Oostenbrugge

Examenummer

5431

Handtekening

Adviesbedrijf

Innax Gebouw en Omgeving

Inschrijfnnummer

080100363

KvK-nummer

030197150



Straat (zie bijlage)

Dynamostraat

Nummertoevoeging

16

Postcode

3083 AK

Plaats

Rotterdam

Volgnummer gebouw



Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? **Nee**

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk

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

368 MJ/m²
(megajoules)

23 kg/m²
(CO₂-emissie)

40 kWh/m² (elektriciteit)
0 m³/m² (gas)
0 GJ/m² (warmte)

Advies voor dit gebouw

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

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

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

Toepassing van warmte/koudeopslag in de bodem.

Warmte/koudeopslag

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

BIJLAGE

Toelichting gebruiksoppervlakte

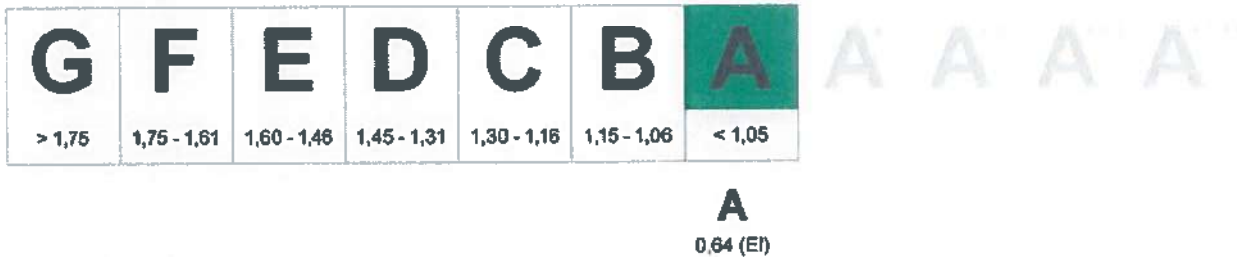
De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeroppervlak (NVO)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

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

Samenstelling/functie	Percentage
Kantoorfunctie	100%

Energieklasse

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



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

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

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

BIJLAGE

Disclaimer

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

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

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

Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.



The Netherlands Chamber of Commerce Business Register extract

CCI number 71471294

Page 1 (of 1)

Joint venture

RSIN 858728497
Legal form Commanditaire Vennootschap (comparable with Limited Partnership)
Name AC Rotterdam 12 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 Rotterdam 12 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 000039654230
Trade name AC Rotterdam 12 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 Vastgoed XII B.V.
Visiting address Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam
Registered under CCI number 02100071
Date of entry into office 13-04-2018 (registration date: 19-04-2018)
Powers Unlimited authorisation

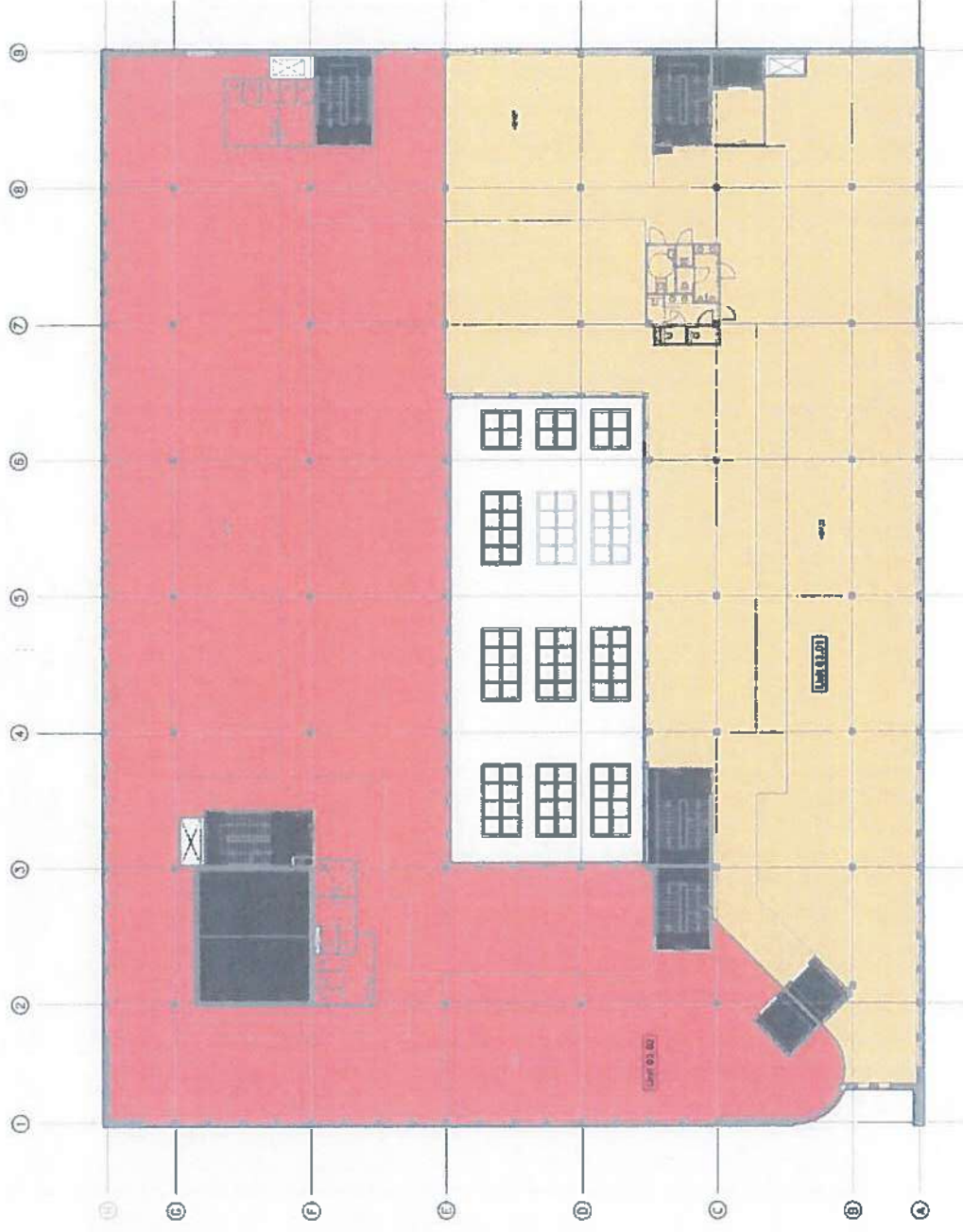
Extract was made on 20-04-2018 at 17.30 hours.

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 17:30:44

MEETCERTIFICAAT - B



BOAG:
Advies & Management

Prima Conventiënweg 40-40 3008 TA Rotterdam Postbus 6563 3009 AN Rotterdam Telefoon 010-209 35 35 Telefax 010-209 35 00

- object:** Kantoorgebouw Inspiratis I
Dynamisstraat 16
Rotterdam
- laag:** 3e verdieping
- meting:** 01-04-2018
- meting:** 1:20
- projectnummer:** 4331
- meting:** 04-04-2018
- tekennummer:** 4331 U 03

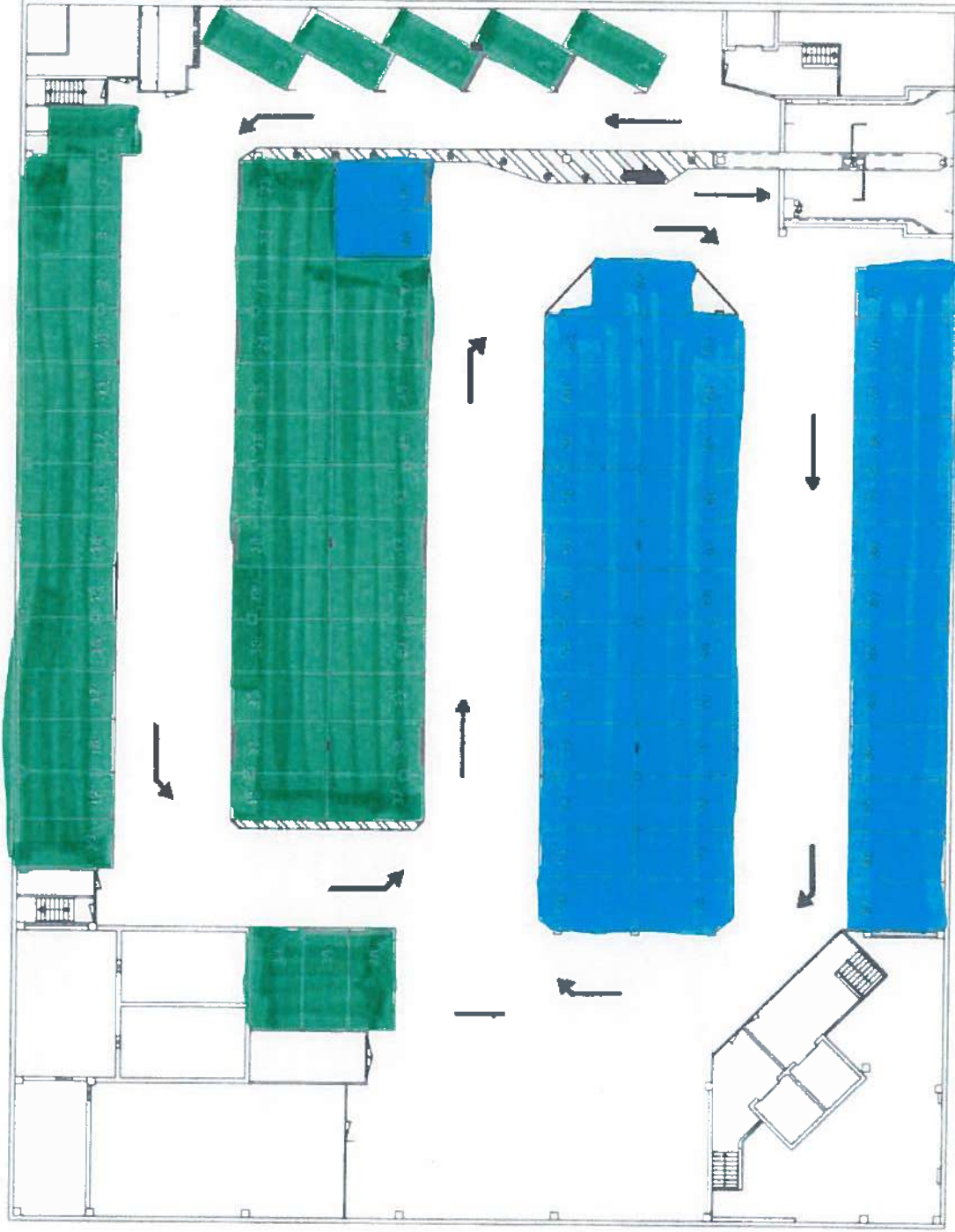
- Overname:**
 - Overname van de vloer
 - Overname van de wand
 - Overname van de plafonds
 - Overname van de buitenmuur
- Unit meting (MVO):**
 - Vloer
 - Wand
 - Plafond
 - Buitenmuur

Parkeerkeider

Totaal 87 parkeerplaatsen

JBR: 47 parkeerplaatsen

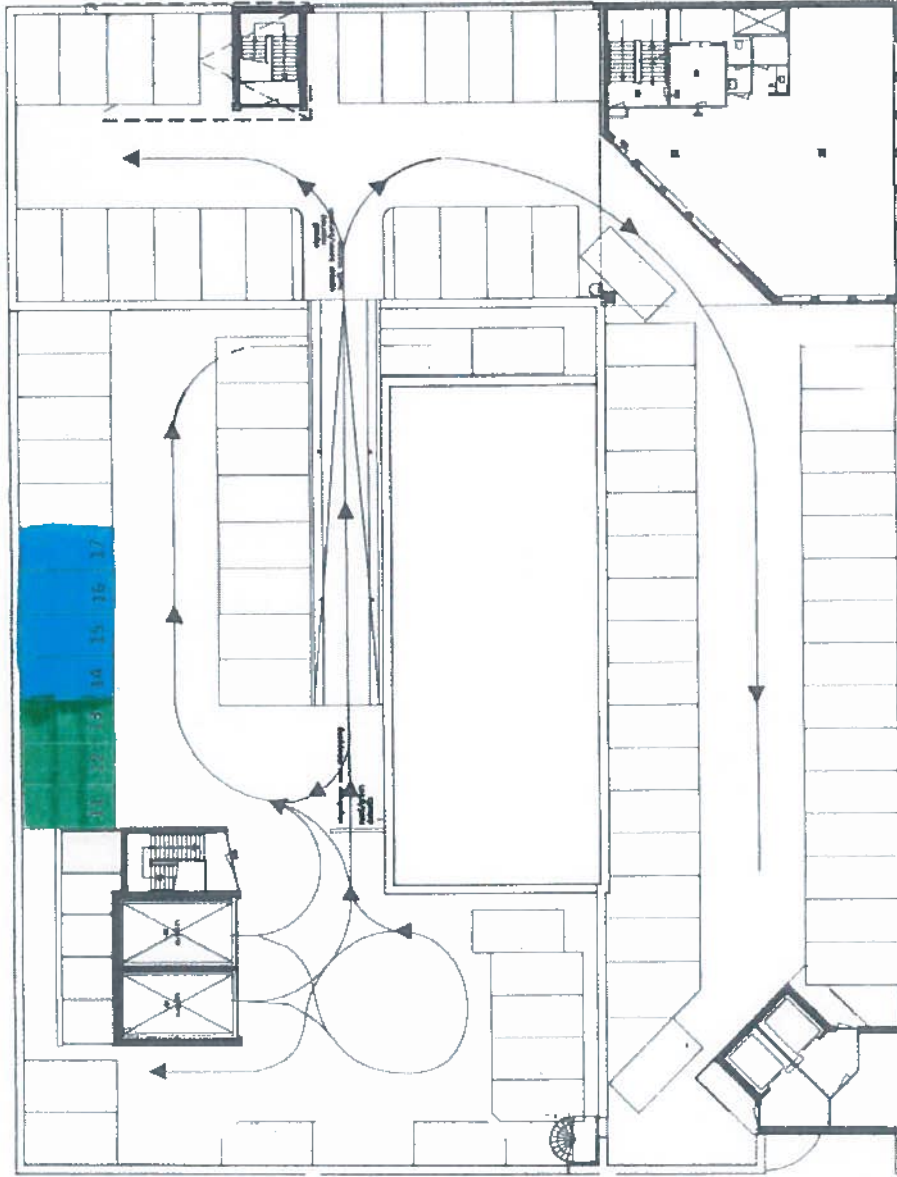
Parnassia: 40 parkeerplaatsen



Parkeerdak

Totaal 86 parkeerplaatsen:
4e verdieping: 31 parkeerplaatsen
5e verdieping: 53 parkeerplaatsen

IBRR:
Parnassia:



HUUROVEREENKOMST

adres | straat en huisnummer
Dynamostraat 16, 18-22

plaats
Rotterdam

huurder
Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond

verhuurder
Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XII

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE, SAMENVATTING

Betrokken partijen

Verhuurder : Stichting Bewaarder Juridische Eigendom Aefides Vastgoed XII
Huurder : Stichting Jeugdbescherming Rotterdam Rijnmond

Het gehuurde

Adres : Dynamostraat 16-22 in ROTTERDAM
Metrage : Ca. 224,4 m² v.v.o.

Duur, verlenging en opzegging

Huuringangsdatum : 1 januari 2020
Hureinddatum : 1 januari 2025
Huurtermijn : 5 jaar
Verlengingsmogelijkheden : 5 jaar
Opzegtermijn : 12 maanden

Huurprijs, omzetbelasting, betalingsverplichting, betaalperiode

Aanvangshuurprijs per jaar : € 30.294,00,- exclusief BTW

De huurprijs is opgebouwd als volgt:

kantoorruimte : € 135,- per m² per jaar, exclusief BTW
omzetbelasting : nee, BTW compensatie ter grootte van 4,5% van actuele jaarhuur
Betaalperiode : 3 kalendermaand(en)
1^e huur betaling : 1 januari 2020

paraaf huurder

paraaf verhuurder

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

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

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

Ondergetekenden:

STICHTING BEWAARDER JURIDISCHE EIGENDOM AEFIDES VASTGOED XII, een stichting opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Gemeente Leeuwarden en kantoorhoudende te Kollenbergweg 56, 1101AR Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer **01113985**, (de **Stichting Bewaarder**) in haar hoedanigheid van bewaarder en juridisch rechthebbende ten aanzien van het vermogen van AC Rotterdam 12 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 **71471294**, (de **Commanditaire Vennootschap**), op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door Aefides Vastgoed XII 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 **02100071** (de **Beherend Vennoot**), in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de Commanditaire Vennootschap.

hierna te noemen "Verhuurder",

en

STICHTING JEUGDBESCHERMING ROTTERDAM RIJNMOND gevestigd te **Dynamostraat 16, 3083 AK ROTTERDAM**, postadres **Postbus 54054, 3008 JB ROTTERDAM**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **24332597**, vertegenwoordigd door mevrouw **A. Kruithof**

hierna te noemen "Huurder",

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- 1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de kantoorruimte, (hierna 'het gehuurde'), **omvattende ca. 224,4 m² gemeten volgens NEN 2580 meetcertificaat voor verhuurbaar vloeroppervlakte** gelegen aan de **Dynamostraat 22** op de **6^e verdieping plaatselijk bekend als Dynamostraat 16-22 in ROTTERDAM**, kadastraal bekend **gemeente Charlois, sectie I, nummer 1211, 1212 en 1213**. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen gearafaerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage 2 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering, **waarin wordt 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 gearafaerde foto's.**
- 1.2 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend gebruikt worden als **kantoorruimte ten behoeve van bureauwerkzaamheden en als onderzoeksruiimte t.b.v. cliënten.**

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

In aanvulling op voornoemde bestemming garandeert verhuurder dat de overige ruimten in het gebouw niet zullen worden verhuurd ten behoeve van de exploitatie van zalenverhuur of ander overlast gevend gebruik.

- 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 400 kg/m².
- 1.5 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst wel een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.
- 1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat: **een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.**

Voorwaarden

- 2.1 Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.
- 2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

- 3.1 De huurovereenkomst gaat in op 1 januari 2020 (hierna 'ingangsdatum'), is aangegaan voor een periode van 5 jaar en loopt tot 1 januari 2025.
- 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 aansluitende perioden van telkens 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 12 maanden. **Zowel huurder als verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen.**
- 3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

- 4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € 30.294,00,--
(zegge: dertigduizend tweehonderdvierennegentig euro)

De aanvangshuurprijs is als volgt opgebouwd:

- (i) De huurprijs bedraagt op jaarbasis:
224,4 m² x € 135,-- = € 30.294,00,--

- 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 ter grootte van 4,5% van de actuele jaarhuur 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. De hierboven bedoelde door Huurder verschuldigde afzonderlijke vergoeding is weergegeven in artikel 4.8 als een betaling eens per kwartaal.

- 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 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 2021 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 18 algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voerschotbetalingen 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.

- 4.8 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten: Per betaalperiode van 3 kalendermaand(en) bedraagt bij huuringsdatum:

- de huurprijs	€	7.573,50,--
- de afzonderlijke vergoeding (4,5%) zoals genoemd in artikel 4.2 van de vigerende huurovereenkomst.	€	340,81,--

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

totaal € **7.914,31**
(zegge: zeventuizend negenhonderdveertien euro en eenendertig cent)

- 4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur en verrekening van de incentive, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 januari 2020 tot en met 31 maart 2020** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 2.638,10,-**. Huurder zal dit bedrag voldoen voor of op **1 januari 2020**.
- 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 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 voor de ingangsdatum een **bankgarantie** (door een in Nederland erkende bankinstelling) doen stellen voor een bedrag van **€ 7.914,31,-** (zegge: zeventuizend negenhonderdveertien euro en eenendertig 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 aangetekend post.**

Incentives

- 8 Verhuurder verstrekt aan Huurder een incentive **ter grootte van 6 maanden**, als volgt verdeeld:
- 1 januari tot en met 30 februari 2020, 2 maanden;
 - 1 januari tot en met 30 februari 2021, 2 maanden;
 - 1 januari tot en met 30 februari 2022, 2 maanden.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

Asbest/Milieu

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

Duurzaamheid/Green lease

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

Bijzondere bepalingen

- 11.1 Wijze van oplevering**
Bij aanvang van de huurovereenkomst dan wel op de eerdere datum van oplevering van de te huren ruimte zal een opleveringsrapport worden gemaakt dat door Huurder en Verhuurder dient te worden ondertekend, dit opleveringsrapport zal per ingangsdatum huurovereenkomst ingaan.
- 11.2 Onderverhuur**
Huurder heeft het recht om het gehuurde **geheel of gedeeltelijk**, onder te verhuren aan gelieerde instellingen met **schriftelijke toestemming van verhuurder**.

Huurder heeft het recht om het gehuurde, geheel of gedeeltelijk, onder te verhuren aan derden na schrifttoestemming van verhuurder, welke zijn toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren of vertragen. Het weigeren van toestemming zal niet onredelijk zijn indien onderhuurder qua moraliteit en solvabiliteit niet minimaal gelijkwaardig is aan huurder.
- 11.3 Indeplaatsstelling**
Huurder heeft het recht een andere huurder ten aanzien van het gehuurde in de plaats te stellen. Indien huurder van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken, zal zij verhuurder ter zake informeren en informatie van deze andere huurder aan verhuurder ter beoordeling beschikbaar stellen. Verhuurder zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden weigeren. Verhuurder zal onder andere de moraliteit, kredietwaardigheid, de liquiditeit en de solvabiliteit van de andere huurder toetsen alsmede het vermogen van de andere huurder om aan de verplichtingen uit de huurovereenkomst te voldoen. Indien de andere huurder op een of meerdere vlakken niet minimaal gelijkwaardig is aan huurder zal het weigeren van goedkeuring door verhuurder niet als onredelijk gekenmerkt kunnen worden.
- 11.4 Aanpassing van de inrichting van het gehuurde**
Huurder heeft de mogelijkheid tot het aanpassen van de inrichting van het gehuurde. Een en ander na schriftelijke toestemming van verhuurder, die haar toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren.
- 11.5 Oplevering aan het einde van de huurovereenkomst**
Bij oplevering is huurder verplicht het gehuurde leeg en ontruimd op te leveren, ontdaan van inrichtingszaken zoals scheidingswanden, tapijt, bekabeling, pantry en andere zaken welke niet tot het gehuurde behoren. Tevens is huurder verplicht beschadigingen aan het gehuurde, anders dan als gevolg van normale slijtage, vakkundig te laten herstellen. Huurder heeft de mogelijkheid de inrichting middels een afkopsom over te nemen.

Paraaf verhuurder:

Paraaf huurder:

- 11.6 Toegang tot het gehuurde**
Huurder heeft 24 uur per dag, 7 dagen per week toegang tot het gehuurde.
- 11.7 Beveiligingssysteem**
Huurder heeft het recht om in het gehuurde een beveiligingssysteem te installeren met bijvoorbeeld toegangscontrole door middel van key-cards, een videocamerabeveiligingssysteem en patrouilles van een beveiligingsdienst. Zulks op voorwaarde dat de privacy van de overige huurders wordt gerespecteerd.
- 11.8 Aanpassen elektra-tussenmeter**
Verhuurder zal voor zijn rekening en in overleg met huurder zorgdragen voor aanpassen van de elektratussenmeter in het gehuurde.
- 11.9 Brandweereisen**
Verhuurder garandeert dat het gehuurde bij oplevering voldoet aan de geldende brandweereisen.
- 11.10 Ter beschikkingstelling**
Op voorwaarde dat de huurovereenkomst door partijen is getekend en de bankgarantie is gesteld, zal het gehuurde aan Huurder ter beschikking worden gesteld vanaf 1 oktober 2019. Vanaf die datum gaan alle rechten en plichten reeds over op Huurder, behoudens de betaling van de huurpenningen. Huurder is tevens verplicht de kosten voor gas water en licht op zich te nemen gedurende de huurvrije periode.

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:



Huurovereenkomst inzake
Dynamostraat 16-22
te Rotterdam
d.d. 1 oktober 2019

Bijlagen: *)

- algemene bepalingen
- plattegrond/tekening van het gehuurde
- proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- energielabel
- bankgarantie (toe te voegen een maand naar tekenen contract)
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Verhuurder
- kopie legitimatiebewijs rechtsgeldig vertegenwoordiger Verhuurder
- uittreksel handelsregister Kamer van Koophandel Huurder
- kopie legitimatiebewijs rechtsgeldig vertegenwoordiger Huurder

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

Handtekening[en*] Huurder[s*]:

Paraaf verhuurder:




Paraaf huurder:



Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Verhuurder:

plaats: datum:
AMSTERDAM 30-7-2019



P.N.J. Mars
Aefides Vastgoed XII B.V. als beherend vennoot
Van AC Rotterdam 12 C.V.

Huurder:

plaats: Rotterdam datum: 29 juli 2019



A. Krulthof
Stichting Jeugdbescherming Rotterdam
Rijnmond

plaats: datum:
FRANCKEN 1-8-2019



Y. Koopmans/ K.J. Holtman
Stichting Bewaarder Juridische
Eigendom Aefides Vastgoed XII
(Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed)

plaats: datum:
HAREN 4-8-2019



H.P. van Ham
Stichting Bewaarder Juridische
Eigendom Aefides Vastgoed XII
(Stichting Bewaarder Aefides Vastgoed)

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:

